PRIVATMEGLEREN

# MYRVANGVEGEN 59 B

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Matrikkel

Ferdigattest

Byggetegninger

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

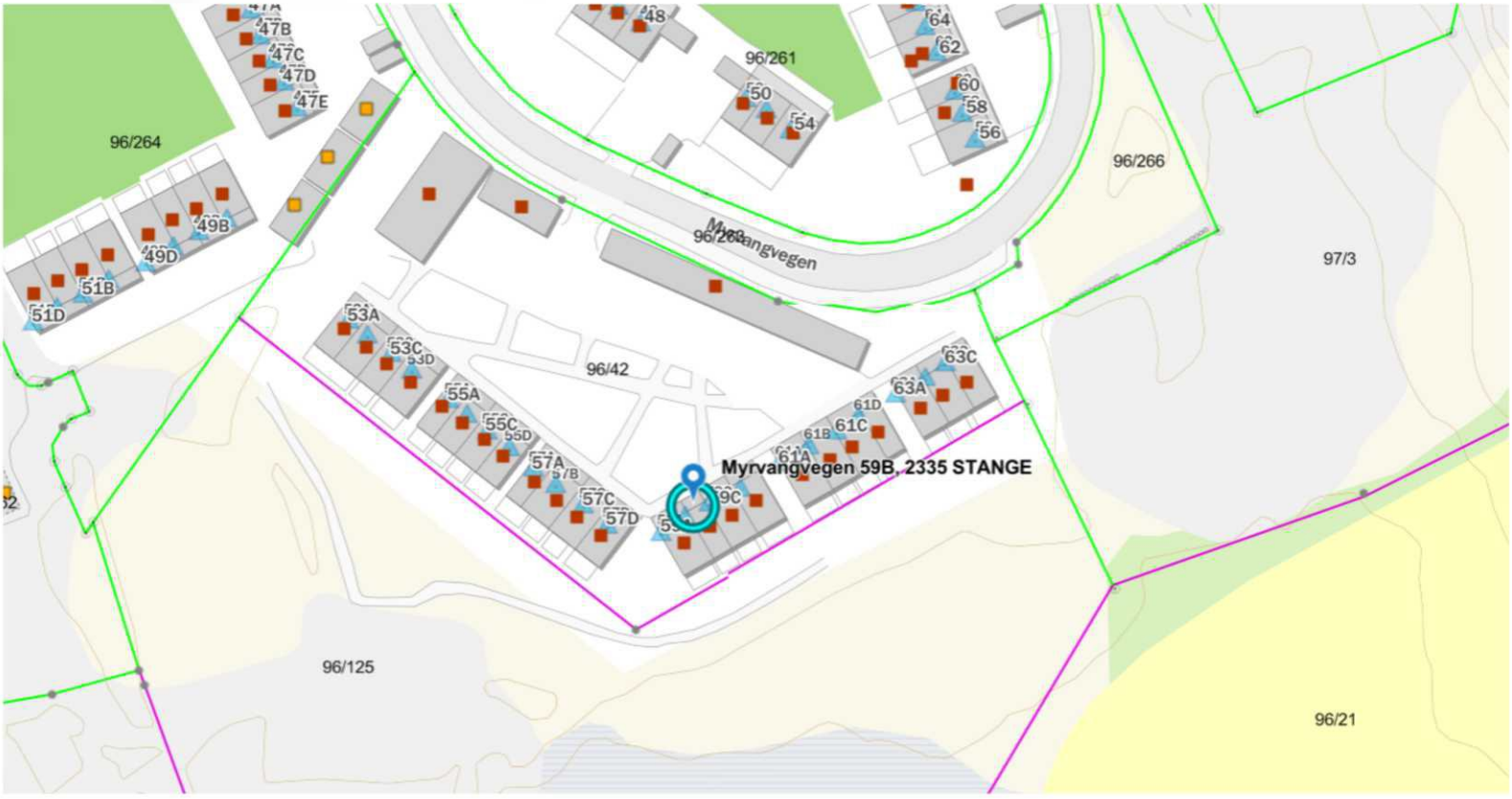
# Tilstandsrapport

Myrvangvegen 59 B , 2335 STANGE

STANGE kommune

gnr. 96, bnr. 42, snr. 14

**Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²**




**Befaringsdato:** 16.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21642-1295 **Eiendomsverdi ref nr:** QX9328

**Foretak:** Daven Takst og Eiendom **Takstingeniør:** Faryad Daven

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

# Daven Takst og Eiendom

Din lokale takstingeniør – trygghet bygget på kompetanse og erfaring.

Daven Takst og Eiendom leverer profesjonelle takseringstjenester for både privat og offentlig sektor i Innlandet – med hovedområde Hamar, Stange, Ringsaker, Elverum, Gjøvik, Lillehammer og Trysil.

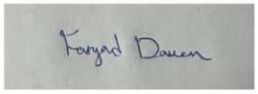
Vi utarbeider tilstandsrapporter, verditakster og forhåndstakster for alle typer boliger. Med solid bakgrunn som sivilingeniør og byggingeniør innen bygg- og konstruksjonsteknikk, samt takstutdanning gjennom Norges Eiendomsakademi, tilbyr vi faglig trygghet i alle ledd.

Medlemskap i NITO, Norges største fagorganisasjon for ingeniører og teknologer, og Fagverket for takstingeniører. Vi har også kompetanse innen våtrom (Modul C) og er godkjent energirådgiver hos Enova.

Våre kjerneverdier er uavhengighet, nøyaktighet, kompetanse, trygghet og god kundeoppfølging – slik at du kan føle deg trygg gjennom hele bolighandelen.



**Rapportansvarlig**



Faryad Daven
Uavhengig Takstingeniør
post@datakst.no
467 18 316


DIPLOMA

Faryad Daven

Master's Degree in Structural Engineering and Building Technology

Medlem av NITO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### 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.

TG 1

### 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.

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over to plan fra 2020. Bygningen er oppført med ringmurselementer og støpt plate på mark. Etasjeskillet av trebjelkelag. Gulv i 1.etasje er støpt. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Taket er et kompakt med svak helning/pulttak konstruksjon av tre tekket utvendig med antatt pap/folie. Taket har ikke kontrollmuligheter inn i konstruksjonen. Takrenner og nedløp er av metall med utkast til terreng. Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags og 3-lags isolerglass.
Interessenter anbefales å lese hele rapporten nøye for å få en helhetlig forståelse av boligens tilstand og nødvendige tiltak.

**Rekkehus - Byggeår: 2020**

UTVENDIG Gå til side

Taket har taktekking antatt med papp/folie og er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking) ikke hadde mulighet til besiktigelse, er vurderingen begrenset. Tilstandsgrad er dermed ikke satt. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen i underliggende etasje, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall med utkast til terreng.
Taket er et kompakt med svak helning/pulttak konstruksjon av tre tekket utvendig med antatt pap/folie. Taket har ikke kontrollmuligheter inn i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt kun ut ifra visuelle observasjoner fra etasjen og bakkenivå. Selv om det ikke er påvist skader ved befaring, betyr det ikke at det ikke er noen skjulte skader inn i konstruksjonen da det i praksis ikke er mulig å undersøke tilstanden på undertak m.m.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags og 3 -lags isolerglass. Det er stedvis kvae i balkongdør. Det anbefales å følge med på dette, og påføre maling når kvae er borte for å beskytte karmer mot slitasje.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.
Pergola av trekonstruksjoner over terrasseplatting.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er lagt med laminat og belegg. Det er påvist par hakk i kjøkken som er forsøkt reparert. Det er også mindre hakk i stue. Nevnte forhold har estetisk betydning, og påvirker ikke gulvets funksjon. Tilstandsgrad er satt ut ifra det.
Vegger og himlinger er med malte plater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt.
Det er foretatt skjevhetsmålinger i stue og kjøkken i 1.etasje samt gang og soverom i 2.etasje. Det er målt høydeforskjeller på under 10 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler.
Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Badet har malt, glatt innvendig dør.
Det er ikke opplyst om skadedyr.
Det er ved befaring ikke påvist spor etter eller skader som følge av skadedyr. Merk at det kun er benyttet visuelle observasjoner ved befaring. Dette gjør at skjulte konstruksjoner som vegger, innervegger og tak ikke kan kontrolleres helt.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift fra byggesøknadstidspunkt. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Dokumentasjon i form av ferdigattest som tyder på at det skal ha vært utført uavhengig kontroll på våtrom.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomspanel og malt innvendig tak.
Gulvet er med vinylbelegg, og det er elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 40 mm. Det er lokalt fall i dusjsone.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt med baderomspanel på vegg og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg bak dusjsone fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn samt komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap plassert i bod under trapp.
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er balansert ventilasjon med aggregat plassert i skap på kjøkken.
Oppvarming med elektrisitet. Det er elektrisk gulvvarme i deler av boligen bla. bad i 2.etasje og deler av 1.etasje.
Varmtvannstanken er på ca. 112 liter, og er plassert i bod under trapp.
Det er plastsluk med synlig belegg i bod under trapp.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år (utført i 2025 uten avvik). Det elektriske anlegget er montert etter 1 januar 1999. Anlegget ble installert/totalrehabilitert i 2020. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod under trapp. Det foreligger samsvarserklæring for anlegget.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslange.

# Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenerende tiltak er fra byggeår. Det er ikke påvist synlige avvik. Taknedløp med utkast til terreng. Det er ut bygge-type ikke etablert noe annet enn naturlig drenering med masser og bortledning av nedløpsvann med utkast til terreng. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og vurdering av terrengforhold.
Bygningen er oppført med ringmurselementer og støpt plate på mark. Kun synlige deler er vurdert.
Tilnærmet flatt terreng. Fall på terreng er kontrollert visuelt.
Det bør alltid sørges for at det er tilstrekkelig fall fra konstruksjonen. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.
Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt/offentlig avløp og offentlig vannforsynning. TG er satt ut ifra visuelle observasjoner på tilgjengelige deler og alder.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

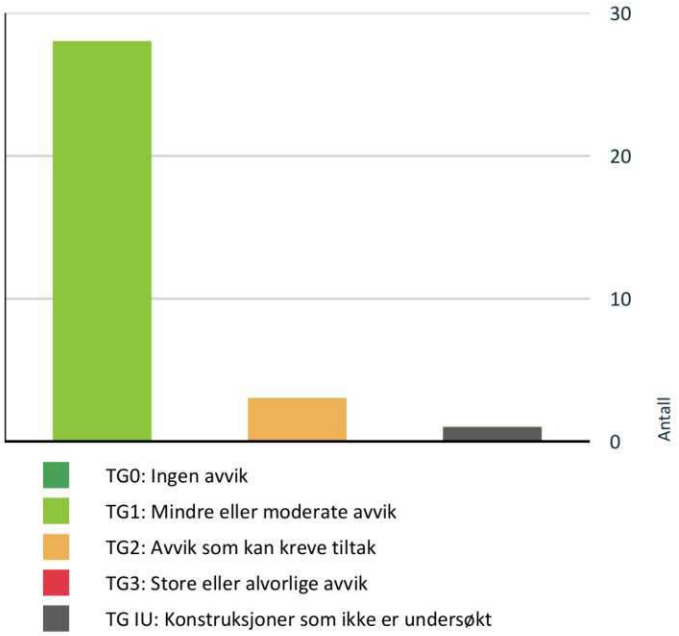
## Lovlighet Gå til side

### Rekkehus

- 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.

### Rekkehus

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Utvendig > Terrasser- Pergola** Gå til side

**Innvendig > Innvendig dør- bad** Gå til side

**Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken m/entre > Avtrekk** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

Det er ikke montert rekkverk på nedre del av innvendig trapp. Gå til side

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**
2020

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

**Anvendelse**
Status: Ferdigattest- Eier har bodd i boligen.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det gjøres oppmerksom på generelt grunnlag at sameiet er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Kjøper oppfordres til å lese gjennom vedtekter. Dette gjør at det er vanskelig å vite hva en kan forvente av behov for vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG IU Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket har taktekking antatt med papp/folie og er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking) ikke hadde mulighet til besiktigelse, er vurderingen begrenset. Tilstandsgrad er dermed ikke satt. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen i underliggende etasje, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er av metall med utkast til terreng.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er et kompakt med svak helning/pulttak konstruksjon av tre tekket utvendig med antatt pap/folie. Taket har ikke kontrollmuligheter inn i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt kun ut ifra visuelle observasjoner fra etasjen og bakkenivå. Selv om det ikke er påvist skader ved befaring, betyr det ikke at det ikke er noen skjulte skader inn i konstruksjonen da det i praksis ikke er mulig å undersøke tilstanden på undertak m.m.

### TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass.

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags og 3-lags isolerglass. Det er stedvis kvae i balkongdør. Det anbefales å følge med på dette, og påføre maling når kvae er borte for å beskytte karmer mot slitasje.

## TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

## TG 2 Terrasser- Pergola

**Beskrivelse**

Pergola av trekonstruksjoner over terrasseplatting.

**Vurdering av avvik:**

• Det er noe malingsavflassing i pergola.

**Konsekvens/tiltak**

• Det ble ikke påvis råte/fuktskader i pergola ved befaring. Det anbefales likevel å behandle pergolaen. Manglende tiltak kan føre til videre slitasje som øker risikoen for fukt-/råteskader. Eier opplyser at det er sameiet som er ansvarlig for behandling av pergola.



# INNVENDIG

## TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er lagt med laminat og belegg. Det er påvist par hakk i kjøkken som er forsøkt reparert. Det er også mindre hakk i stue. Nevnte forhold har estetisk betydning, og påvirker ikke gulvets funksjon. Tilstandsgrad er satt ut ifra det.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger og himlinger er med malte plater.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt. Det er foretatt skjevhetsmålinger i stue og kjøkken i 1.etasje samt gang og soverom i 2.etasje. Det er målt høydeforskjeller på under 10 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler.

## Radon

**Beskrivelse**

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

## ⚠ Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er malt tretrapp.

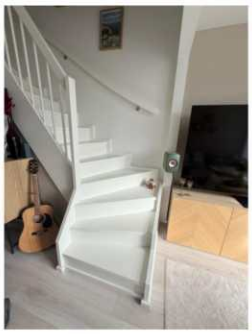
**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke montert rekkverk på nedre del av innvendig trapp.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på nedre del av trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er malte, glatte dører.

## TG 2 Innvendig dør- bad

**Beskrivelse**

Badet har malt, glatt innvendig dør.

**Vurdering av avvik:**

• Dør til bad har noe slitasje i nedre del samt hakk.

**Konsekvens/tiltak**

• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på døren.

# Tilstandsrapport

• Lokal utbedring bør gjøres for å hindre videre slitasje. Hakk i dør har estetisk betydning.





### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Det er ikke opplyst om skadedyr.
Det er ved befaring ikke påvist spor etter eller skader som følge av skadedyr. Merk at det kun er benyttet visuelle observasjoner ved befaring. Dette gjør at skjulte konstruksjoner som vegger, innervegger og tak ikke kan kontrolleres helt.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift fra byggesøknadstidspunkt. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

### 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Dokumentasjon i form av ferdigattest som tyder på at det skal ha vært utført uavhengig kontroll på våtrom.

### 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomspanel og malt innvendig tak.

### 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er med vinylbelegg, og det er elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 40 mm. Det er lokalt fall i dusjsone.

# Tilstandsrapport



Høyde ved terskel



Høyde ved topp slukrist



Høyde 0,8 m fra sluk

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har synlig vanntett sjikt med baderomspanel på vegg og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.





## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

# Tilstandsrapport

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg bak dusjsone fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



## KJØKKEN

## 1.ETASJE > KJØKKEN M/ENTRE

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn samt komfyrvakt.

## 1.ETASJE > KJØKKEN M/ENTRE

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er ventil koblet til balansert ventilasjon på kjøkken som kompenserer det med at det er kullfilter. Tiltak kan gjøres etter behov og bruk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap plassert i bod under trapp.

# Tilstandsrapport





## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon med aggregat plassert i skap på kjøkken.

## Oppvarming

**Beskrivelse**

Oppvarming med elektrisitet. Det er elektrisk gulvvarme i deler av boligen bla. bad i 2.etasje og deler av 1.etasje.

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 112 liter, og er plassert i bod under trapp.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

Det er plastsluk med synlig belegg i bod under trapp.

## 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.*

**Beskrivelse**

Det har vært el-tilsyn siste 5 år (utført i 2025 uten avvik). Det elektriske anlegget er montert etter 1 januar 1999. Anlegget ble installert/totalrehabilitert i 2020. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod under trapp. Det foreligger samsvarserklæring for anlegget.

# Tilstandsrapport



### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslange.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ukjent.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Drenerende tiltak er fra byggeår. Det er ikke påvist synlige avvik. Taknedløp med utkast til terreng. Det er ut bygge-type ikke etablert noe annet enn naturlig drenering med masser og bortledning av nedløpsvann med utkast til terreng. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og vurdering av terrengforhold.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen er oppført med ringmurselementer og støpt plate på mark. Kun synlige deler er vurdert.

### TG 1 Terrengforhold

**Beskrivelse**

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

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt/offentlig avløp og offentlig vannforsynning. TG er satt ut ifra visuelle observasjoner på tilgjengelige deler og alder.

# Tilstandsrapport

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke montert rekkverk på nedre del av innvendig trapp.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på nedre del av trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

# Bygninger på eiendommen

## Utvendig bod



**Anvendelse**
Utvendig bod i felles bodanlegg brukes til lagring

**Byggeår**
2020

**Kommentar**
Kilde: Eier

**Standard**
Normal standard til en utvendig bod.

**Vedlikehold**
Boden er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

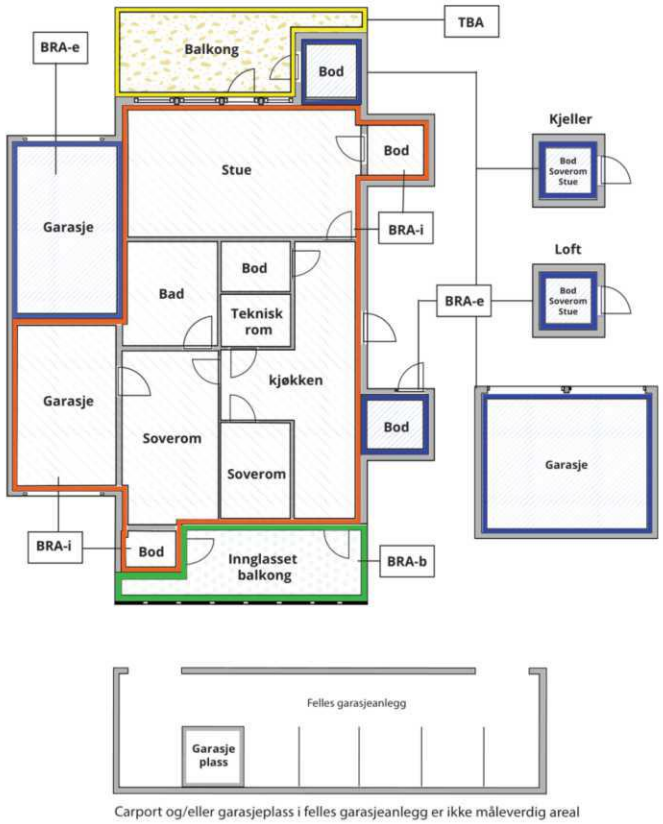
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2.etasje | 30 | | | 30 | |
| 1.etasje | 30 | | | 30 | 10 |
| **SUM** | **60** | | | | **10** |
| **SUM BRA** | **60** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2.etasje | Gang m/trapp, bad, 2 soverom | | |
| 1.etasje | Stue m/trapp, kjøkken m/entre, bod under trapp | | |

### 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

*Kommentar:* Arbeid utført på Flexit vifte i 2026 utført av Brødrene Melby AS.

## Utvendig bod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | | **5** | | | |
| **SUM BRA** | **5** | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

Utvendig bod i felles frittstående bodanlegg hører i følge eier til boligen. Areal av boden er dermed tatt med som BRA-e.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 16.9.2026 | Faryad Daven | Takstingeniør |
| | Ådne Steen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3413 STANGE | 96 | 42 | | 14 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Myrvangvegen 59 B

**Hjemmelshaver**
Steen Ådne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nyere boligfelt på Stange ca.1,5 km fra Stange sentrum. Eiendommen ligger i et barnevennlig område med kort avstand til barnehager, skoler og idrettsanlegg. Gode turmuligheter. Nærmeste by til Stange er Hamar. En kan benytte seg av bla. diverse offentlige tilbud, dagligvarebutikker og togstasjon med strekning til Oslo både i Stange og i Hamar. Kort avstand til både ungdomsskole og videregående skole fra eiendommen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate frem til sameie, med privat stikkvei i sameiets tomt inn til boligen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bl.a. boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse etter reguleringsplan for Sønderhagen - felt B2, B3 og B4. Eiendommen omfattes i tillegg av kommuneplanens arealdel 2023-2035, og er i et område avsatt til bebyggelse og anlegg.
Aktuelle planer:
Reguleringsplan for Sønderhagen - felt B2, B3 og B4 (detaljregulering) med planid 302. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 27.04.2016.
Kommuneplanens arealdel 2023-2035 med planid 202301. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 18.10.2023.
Kjøper oppfordres til å sette seg inn i aktuelle planer for å få oversikt over evt. hensynssoner og bestemmelse mm..

### Om tomten

Sameiets tomt på 5260 kvm. Tomten er tilnærmet flat, og opparbeidet med blant annet plen, beplantning og asfalterte områder. Mulighet for parkering med parkeringsplass/carport som ifølge eier hører til boligen.

### Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett:
1917/905006-1/11 BESTEMMELSE OM VEG
21.07.1917 OVERFØRT FRA: KNR:3413 GNR:96 BNR:42
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1944/100690-2/11 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
13.06.1944 vedr. kanalisering av Vaaletjernet
OVERFØRT FRA: KNR:3413 GNR:96 BNR:42
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Grunndata:
2019/532947-1/200 SEKSJONERING
10.05.2019 21:00 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 14
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 60/1560

2020/752458-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00:00 TIDLIGERE: KNR:0417 GNR:96 BNR:42 SNR:14

Opplysninger er hentet fra ikke-bekreftet versjon av grunnboksutskrift. Takstingeniøren er ikke kjent med innholdet av tinglyste forhold, og oppfordrer kjøper til å etterspørre og sette seg inn i innholdet av forhold som er tinglyst.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Boligen er opplyst (av eier) forsikret.

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 16.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 16.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Energirapport | 15.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 16.09.2026 | Opplysninger under befaring | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 16.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | 16.09.2026 | Ikke bekreftet versjon | Gjennomgått | | Nei |
| Offentlige planer | 16.09.2026 | Kun finne aktuelle planer | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 17.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

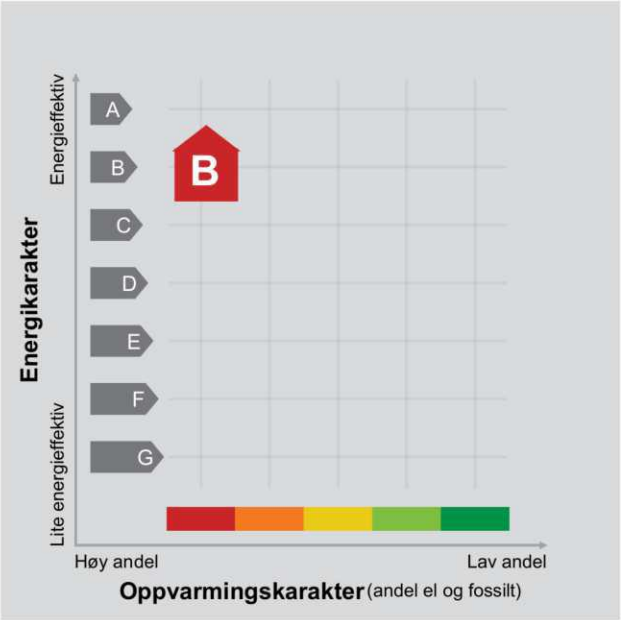
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Myrvangvegen 59B |
| Postnummer | 2335 |
| Sted | STANGE |
| Kommunenavn | Stange |
| Gårdsnummer | 96 |
| Bruksnummer | 42 |
| Seksjonsnummer | 14 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300562231 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | cab19399-b458-4e1a-a163-240d945b1c7e |
| Dato | 28.06.2024 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Spar strøm på kjøkkenet**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Følg med på energibruken i boligen**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Rekkehus |
| **Byggeår** | 2020 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 60 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Myrvangvegen 59B
Postnummer: 2335
Sted: STANGE
Kommune: Stange
Bolignummer: H0101
Dato: 28.06.2024 6:34:13
Energimerkenummer: cab19399-b458-4e1a-a163-240d945b1c7e

Kommunenummer: 3413
Gårdsnummer: 96
Bruksnummer: 42
Seksjonsnummer: 14
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300562231

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: 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 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: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Hamar | Oppdragsnr. | 320260091 |
| Addresse | Myrvangvegen 59 B | | |
| Postnr. | 2335 | Sted | STANGE |
| Selgers navn | Ådne Steen | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

27.09.2024

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

2 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Tryg Forsikring

**Polise/avtalenr.:**

7188577

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Elvia (Ulf Melby) Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Skifte av vifte i boligens Flexit aggregat

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura fra Brødrene Melby AS med beskrivelse av utført arbeid.

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Sameiet vurderer maling av deler av carportene. Det har også vært diskutert/forslått å øke avsetningen til fond på sikt for å styrke sameiets økonomi. Så vidt selger kjenner til, er eventuell økning i felleskostnadene ikke vedtatt.

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

**Øvrige kommentarer:**

Norgespris er aktiv på boligen til og med 31.12.2026. Avtalen er knyttet til boligen ut bindingstiden.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.09.2026

Signert av *Ådne Steen*

Initialer selger:
Å S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 96, Bruksnr 42, Seksjonsnr 14 | **Kommune:** | 3413 | Stange |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Myrvangvegen 59 B, gatenr 1258 | **Grunnkrets:** | 212 | Navneberget |
| (fra bruksenhet) | 2335 Stange | **Valgkrets:** | 2 | Stange |
| Oppdatert: | 08.07.2026 | **Kirkesogn:** | 3010301 | Stange |
| | | **Tettsted:** | 1052 | Stange |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. eierseksjon | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | |
| **Etableringsdato:** | 10.05.2019 | **Har festegrunn:** | Nei | **Formål:** | Bolig |
| **Areal:** | | **Skyld:** | | **Sameiebrøk:** | 60/1 560 |
| **Arealkilde:** | | | | **Areal felles tomt:** | 5 260,0 kvm |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

## Forretninger:

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3413/96/42 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker | 3413/96/42/0/1 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3413/96/42/0/2 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3413/96/42/0/3 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3413/96/42/0/4 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3413/96/42/0/5 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3413/96/42/0/6 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3413/96/42/0/7 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3413/96/42/0/8 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3413/96/42/0/9 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3413/96/42/0/10 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3413/96/42/0/11 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3413/96/42/0/12 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3413/96/42/0/13 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3413/96/42/0/14 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3413/96/42/0/15 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3413/96/42/0/16 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3413/96/42/0/17 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3413/96/42/0/18 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3413/96/42/0/19 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3413/96/42/0/20 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3413/96/42/0/21 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3413/96/42/0/22 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3413/96/42/0/23 | 0,0 |
| Seksjonering | Forretning: | 10.04.2019 | Etablert/Endret | 3413/96/42 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 10.04.2019 | Etablert/Endret | 3413/96/42/0/1 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3413/96/42/0/2 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3413/96/42/0/3 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3413/96/42/0/4 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3413/96/42/0/5 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3413/96/42/0/6 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3413/96/42/0/7 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3413/96/42/0/8 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3413/96/42/0/9 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3413/96/42/0/10 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3413/96/42/0/11 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3413/96/42/0/12 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3413/96/42/0/13 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3413/96/42/0/14 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3413/96/42/0/15 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3413/96/42/0/16 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3413/96/42/0/17 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3413/96/42/0/18 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3413/96/42/0/19 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3413/96/42/0/20 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3413/96/42/0/21 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3413/96/42/0/22 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3413/96/42/0/23 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Rekkehus

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Myrvangvegen 59 B | Bolig | 60,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 50,0 | Rammetillatelse: | 02.06.2016 |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | BRA bolig: | 60,0 | Igangset.till.: | 17.07.2018 |
| Energikilde: | Elektrisitet, Biobrensel | BRA annet: | | Ferdigattest: | 03.06.2022 |
| Oppvarming: | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt: | 60,0 | Midl. brukstil.: | 24.04.2020 |
| Avløp: | Offentlig kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 300562231 | | | Antall etasjer: | 2 |

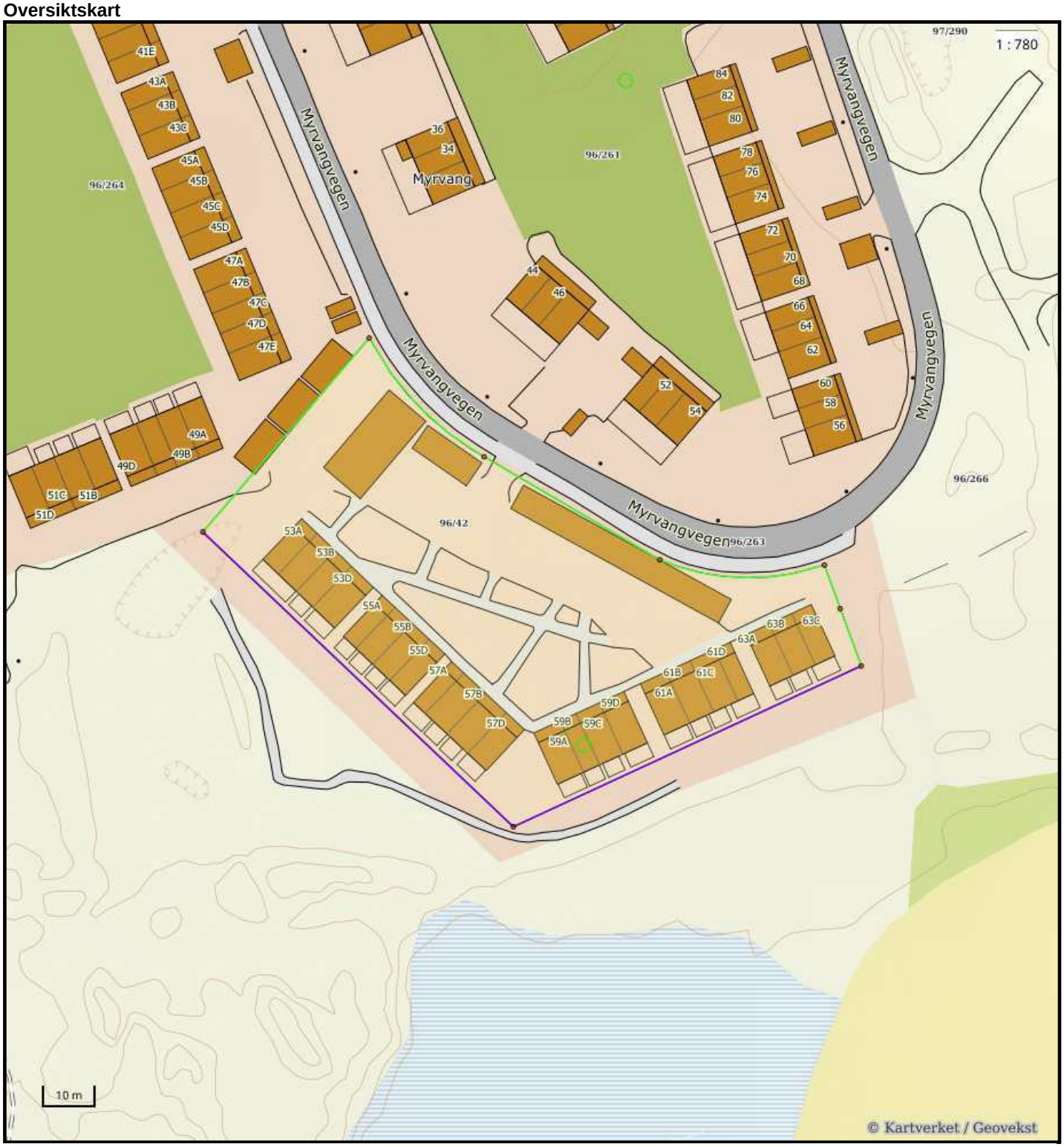
**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | | 30,0 | | 30,0 | | | | |
| H02 | | | 30,0 | | 30,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**




**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

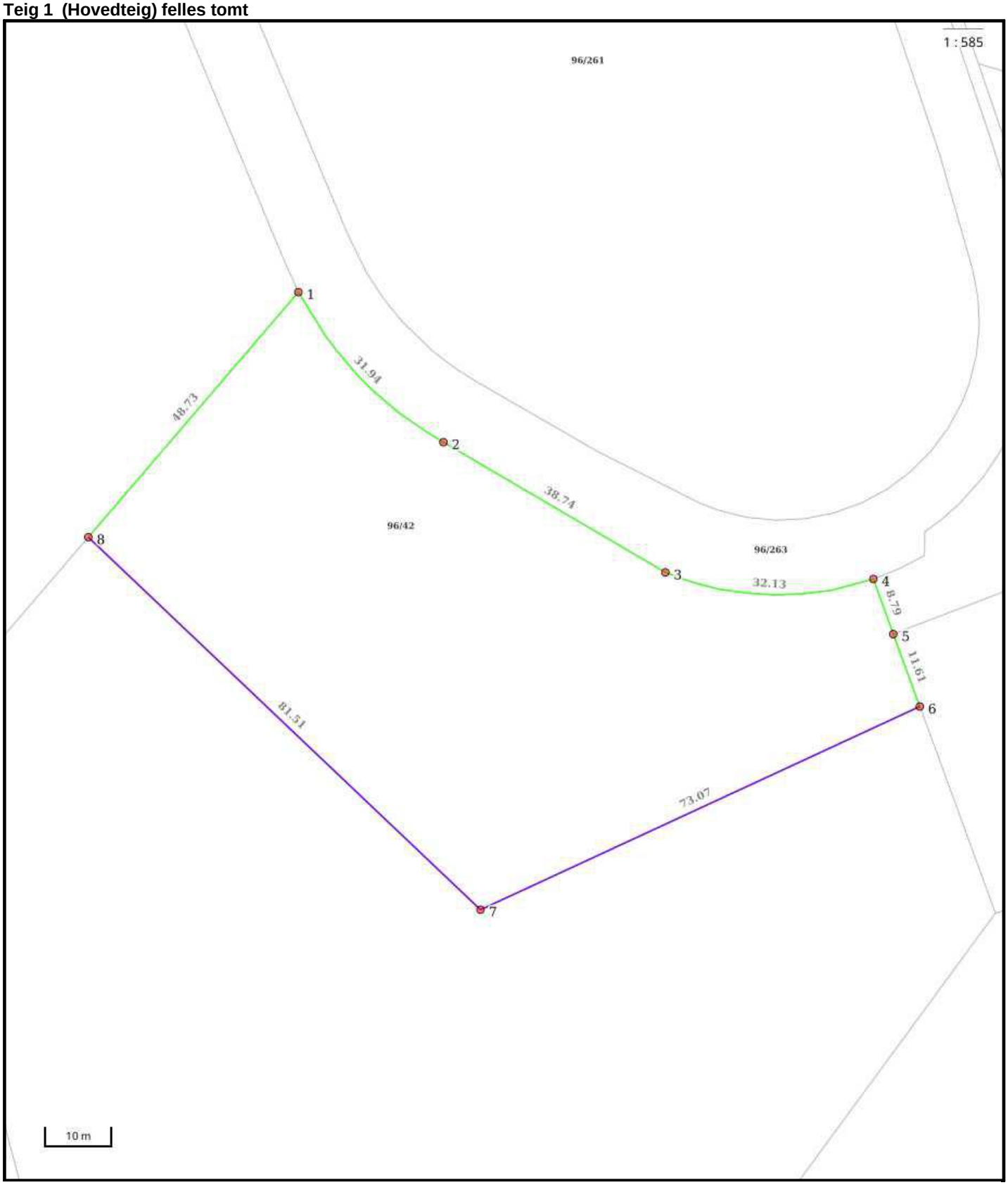
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 5 260,00m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 732 916,76 | 620 770,78 | 31,94m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | -54,50 | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2 | 6 732 896,24 | 620 794,66 | 38,74m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 732 879,80 | 620 829,74 | 32,13m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | -44,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 732 881,64 | 620 861,11 | 8,79m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5 | 6 732 873,70 | 620 864,87 | 11,61m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 6 | 6 732 863,21 | 620 869,84 | 73,07m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 7 | 6 732 826,64 | 620 806,58 | 81,51m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 200 | | Steingjerde | Nei | Steingjerde |
| 8 | 6 732 877,06 | 620 742,53 | 48,73m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

| Stange kommune | **Ferdigattest** **16/1897-53**<br>Etter plan- og bygningsloven (Pbl) av 27. Juni 2008 § 21-10 |
|---|---|
| Ansvarlig søker<br>LIE ØYEN ARKITEKTER AS<br>Balders gate 26, 0263 OSLO | Tiltakshaver<br>Follaug & Kvanvik Eiendom ANS<br>Storgata 33, 2335 STANGE |

**Ferdigattest er gitt for**

| Eiendom | Gnr./Bnr./Festenr./Seksjon nr |
|---|---|
| Myrvangvegen 29-63 (kun oddetall) | 96/42 og 96/264 |

## Spesifikasjon

| Tiltakets/byggets art | Bygningsnummer: |
|---|---|
| Rekkehus med tilhørende boder og carporter | 300652165 -166 -167 -171 -174 -176 -177 -180-181 -182 -184 -186 -187 -188 -189 -192 -193 -194 -195 -196 -198 -199 -200 -202 -203 -204 -205 -206 -207 -208 -209 -210 -211 -212 -214 -217 -218 -220 -229 -221 -224 -226 -227 -230 -231 -232 -233 -235 -237 -238 -240 -241 -243 og 244 med tilhørende boder og carporter |

| Vedtaket fattet av | Vedtak dato | Saksnr. |
|---|---|---|
| Stange kommune, Bygg- og oppmåling | 02.06.2016 og 16.05.2019 | 16/180 og 19/122 |

**Merknader**

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

Antall pipeløp: Et pipeløp pr. boenhet
Energiforsyning: Elektrisitet
Varmefordeling: Elektriske varmekabler, Elektriske panelovner og kamin/ovn/peis

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

**Underskrift**

| Sted | Dato | |
|---|---|---|
| Stange | 03.06.2022 | Silva Marie Eikaas<br>Byggesaksbehandler |

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

**Kopi sendt til**

Lie Øyen Arkitekter AS, Balders gate 26, 0263 OSLO
Kommunalteknikk
Eiendomsskattekontoret
Hedmarken Brannvesen
Stange Energi Nett
Sirkula IKS




EKSEMPELHUS 12

| rev. | beskrivelse | dato | sign. |
|---|---|---|---|
| TL | 1 NYTT VINDU | 30.05.16 | KH |

FASE
RAMMESØKNAD

DATO
30.05.2016

MÅLESTOKK
1 : 100 A3)

SIGN. / KONTR.
KH / TL

TEGN.NR. - REV.INDEKS
A-201

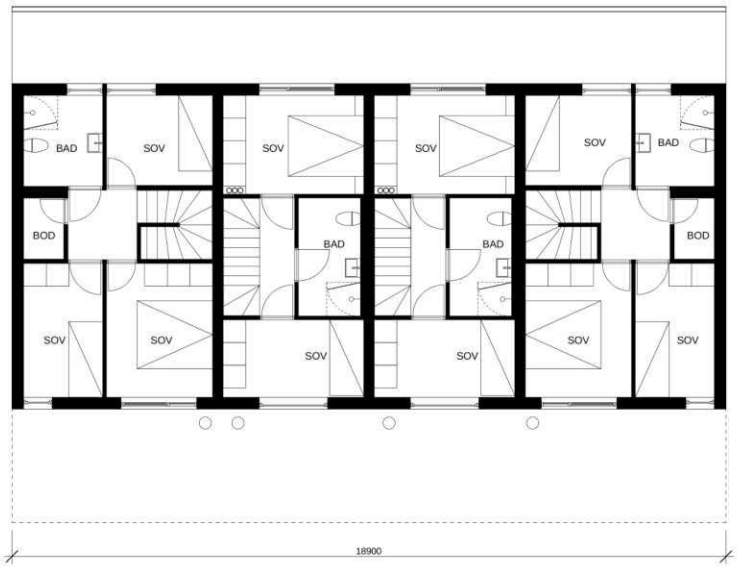
PLAN 1/100

PROSJ.NR. 377_5

SØNDERHAGEN
Gnr./ Bnr.: 96/42 og 97/18

BYGGHERRE
KVANVIK & FOLLAUG EIENDOM ANS

LIE ØYEN ARKITEKTER
Baldersgate 26, 0263 Oslo
e: post@lieoyen.no t: 22 55 01 21
NO 946 736 953 MVA




EKSEMPELHUS 12

| rev. | beskrivelse | dato | sign. |
|---|---|---|---|

FASE
RAMMESØKNAD

DATO
30.05.2016

MÅLESTOKK
1 : 100A3)

SIGN. / KONTR.
KH / TL

TEGN.NR. - REV.INDEKS
A-201

PLAN 2 1/100

PROSJ.NR 377_5

SØNDERHAGEN
Gnr./ Bnr.: 96/42 og 97/18

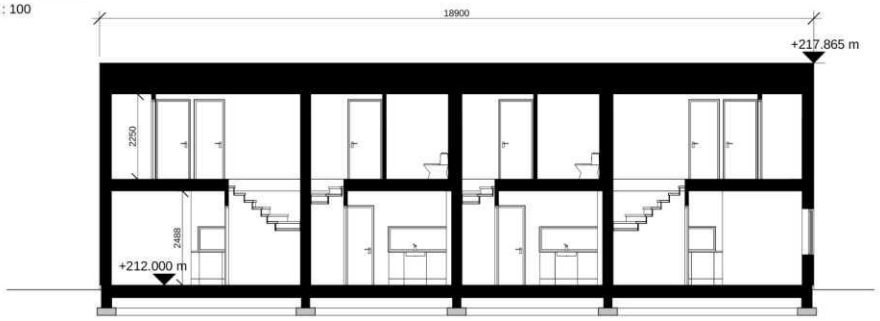
BYGGHERRE
KVANVIK & FOLLAUG EIENDOM ANS

LIE ØYEN ARKITEKTER
Balders gate 26, 0263 Oslo
e: post@lieoyen.no t. 22 55 01 21
NO 946 736 953 MVA




SNITT AA

1 : 100




SNITT CC

1 : 100

EKSEMPELHUS 12

| rev. | beskrivelse | dato | sign. |
|---|---|---|---|

FASE
RAMMESØKNAD

DATO
30.05.2016

MÅLESTOKK
1 : 100 A3)

SIGN. / KONTR.
KH / PH

TEGN.NR. - REV.INDEKS
A-300

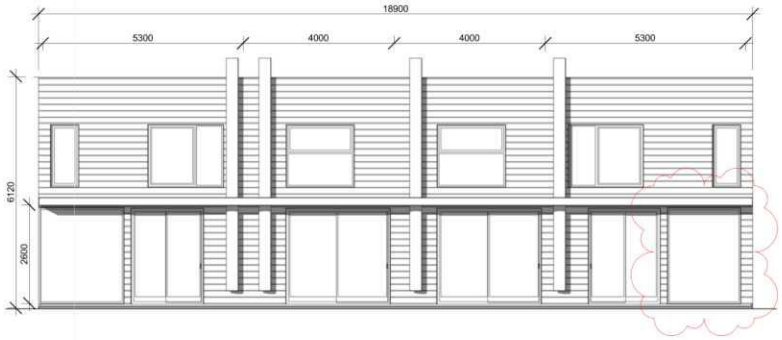
SNITT AA/CC

PROSJ.NR 377_5

SØNDERHAGEN
Gnr./ Bnr.: 96/42 og 97/18

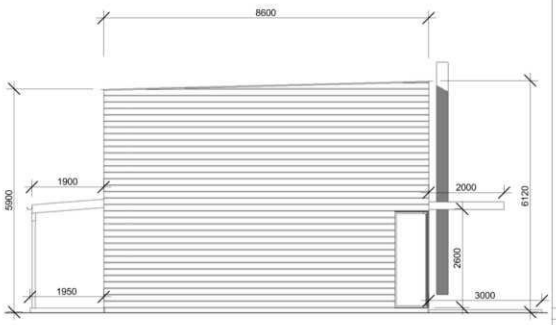
BYGGHERRE
KVANVIK & FOLLAUG EIENDOM ANS

LIE ØYEN ARKITEKTER
Balders gate 26, 0263 Oslo
e: post@lieoyen.no t. 22 55 01 21
NO 946 736 953 MVA



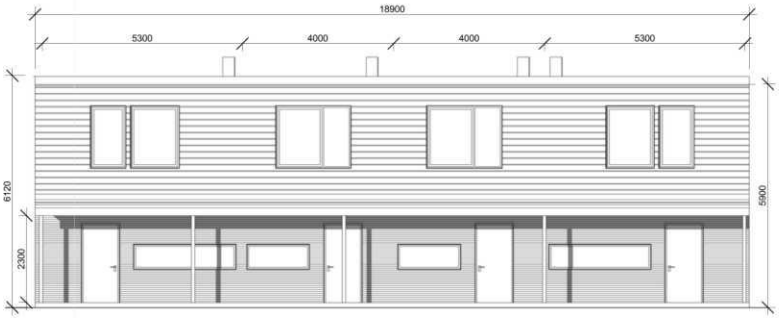

Sør 1/100

1 : 100



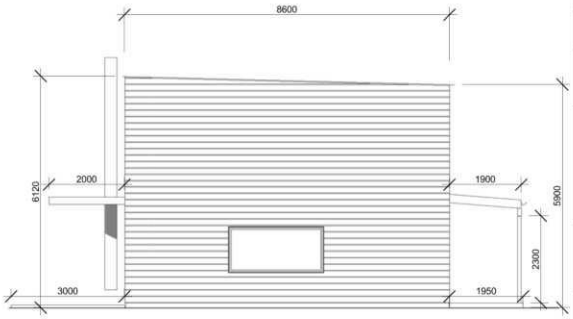

Vest 1/100

1 : 100




Nord 1/100

1 : 100




Øst 1/100

1 : 100

EKSEMPELHUS 12

| rev. | beskrivelse | dato | sign. |
|---|---|---|---|
| TL | 1 NYTT VINDU | 30.05.16 | KH |

FASE
RAMMESØKNAD

DATO
30.05.2016

MÅLESTOKK
1 : 100 A3)

SIGN. / KONTR.
KH / TL

TEGN.NR. - REV.INDEKS
A-400

FASADER SAMLET

PROSJ.NR. 377_5

SØNDERHAGEN
Gnr./ Bnr.: 96/42 og 97/18

BYGGHERRE
KVANVIK & FOLLAUG EIENDOM ANS

LIE ØYEN ARKITEKTER
Balders gate 26, 0263 Oslo
e: post@lieoyen.no t: 22 55 01 21
NO 946 736 953 MVA

INNLANDET EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Hamar v/Arbresh Vitija
Torggata 72, 2317 HAMAR
E-post: Arbresh.vitija@privatmegleren.no

Deres ref.: 320260091 . Vår ref.: 4254-1-14 Dato: 15.09.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Eierseksjonssameiet Sønderhagen 7 |
| Organisasjonsnr: | 923151524 |
| Seksjonseier: | Steen, Ådne |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 14 |
| Adresse: | Myrvangvegen 59 B, 2335 STANGE |
| Seksjonsnummer: | 14 |
| Gnr. | 96 |
| Bnr. | 42 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7188577.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Hver seksjon disponerer egen parkeringsplass i felles carportanlegg.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 740,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 1 740,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 43,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 7 433,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Even Sveen Oppegaard pr. e-post: even.sveen.oppegaard@obos.no eller telefon: 22 86 75 24.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Morten Sætrum Helberg, e-post: eierseksjonsse-sonderhagen-7@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

## EIERSEKSJONSSE. SØNDERHAGEN 7
## ORG.NR. 923151524, KLIENTNR. 4254

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 509 508 | 509 508 | 510 000 | 510 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **509 508** | **509 508** | **510 000** | **510 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -5 640 | -3 525 | -4 000 | -4 000 |
| Styrehonorar | 4 | -40 000 | -25 000 | -25 000 | 0 |
| Revisjonshonorar | 5 | -8 200 | -8 000 | -10 000 | -10 300 |
| Forretningsførerhonorar | | -67 765 | -65 160 | -69 000 | -72 105 |
| Konsulenthonorar | | -9 180 | 0 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | | 0 | -22 311 | -20 000 | -20 000 |
| Forsikringer | | -96 749 | -61 369 | -74 000 | -82 880 |
| Kommunale avgifter | 6 | -102 110 | -92 729 | -115 000 | -121 900 |
| Energi/fyring | | 0 | 0 | -10 000 | -10 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -170 646 | -147 060 | -153 000 | -157 590 |
| Andre driftskostnader | 7 | -67 679 | -67 719 | -59 000 | -60 560 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-567 969** | **-492 872** | **-544 000** | **-544 335** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-58 461** | **16 636** | **-34 000** | **-34 335** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 1 101 | 1 808 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **1 101** | **1 808** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-57 360** | **18 444** | **-34 000** | **-34 335** |

| | | |
|---|---|---|
| Overføringer: | | |
| Til opptjent egenkapital: | 0 | 18 444 |
| Fra opptjent egenkapital: | -57 360 | 0 |

# EIERSEKSJONSSE. SØNDERHAGEN 7
# ORG.NR. 923151524, KLIENTNR. 4254

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 32 113 | 6 103 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 43 263 | 38 088 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 242 106 | 330 690 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 0 | 7 501 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **317 482** | **382 382** |
| **SUM EIENDELER** | | **317 482** | **382 382** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 197 690 | 255 050 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **197 690** | **255 050** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 23 267 | 21 418 |
| Leverandørgjeld | | 50 885 | 94 270 |
| Skyldige offentlige avgifter | 9 | 5 640 | 11 026 |
| Annen kortsiktig gjeld | 10 | 40 000 | 618 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **119 792** | **127 332** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **317 482** | **382 382** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Stange, 26.05.2026
Styret i Eierseksjonsse. Sønderhagen 7

Morten Sætrum Helberg  Ådne Steen  Karl Kristian Fjeld

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 509 508 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **509 508** |

**NOTE 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Periodiseringskonto arbeidsgiveravgift | -5 640 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-5 640** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE 4**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -40 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-40 000** |

**NOTE 5**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -8 200 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-8 200** |

**NOTE 6**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Renovasjonsgebyr | -102 110 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-102 110** |

**NOTE 7**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Snørydding | -64 125 |
| Andre driftskostnader | -693 |
| Andre kontorkostnader | -200 |
| Bank- og kortgebyr | -2 661 |
| Øreavrunding | 0 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-67 679** |

**NOTE 8**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 903 |
| Andre renteinntekter | 198 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **1 101** |

**NOTE 9**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -5 640 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-5 640** |

**NOTE 10**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Annen kortsiktig gjeld | -40 000 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-40 000** |

# V E D T E K T E R

**for**

Eierseksjonssameiet Sønderhagen 7, org. nr. 923 151 524

*Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 06.06.19 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65.*

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Sønderhagen 7. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 10.05.19.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 23 boligseksjoner på eiendommen gnr. 96, bnr. 42 i Stange kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og ingen tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

**4. Sameiets parkeringsplasser (på fellesareal)**
Hver enkelt seksjon disponerer parkeringsplass i felles carportanlegg.

**4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

**4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

**5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

**6-1 Felleskostnader**
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne 50:50 etter sameiebrøken og lik fordeling.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### 6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### 6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

### 7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### 7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### 8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### 8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8-5 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## 9. Årsmøtet

**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Innkalling til årsmøte**
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

**9-4 Saker årsmøtet skal behandle**
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

**9-11 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

**10-1 Forretningsfører**
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

**10-2 Regnskap og revisjon**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

**10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### 11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### 11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

# HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SØNDERHAGEN 7

**Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 06.06.2019**

## 1. FORMÅLET MED HUSORDENSREGLENE

For å beholde og videreutvikle et godt bomiljø i Eierseksjonssameiet Sønderhagan 7, skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til leilighetene. Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder og uteområder. Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler. Endringer av husordensreglene vedtas av sameiermøtet.

## 2. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan beboer kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i eierseksjon sameiet Sønderhagan 7 forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner.

## 3. BRUKSOVERLATING

Ved utleie av leiligheter skal seksjonseiere gi informasjon til leietakerne om Vedtekter og Husordensregler for eierseksjons sameiet Sønderhagan 7.

## 4. HUSORDENSREGLER FOR BRUK AV EIERSEKSJONEN / LEILIGHETEN

### Støy

Beboere skal sørge for ro og orden i og utenfor sin leilighet. Mellom kl. 22 til kl. 06 må beboere vise særlig hensyn, slik at naboers nattesøvn ikke forstyrres. Beboere må være spesielt oppmerksomme på støy som kommer fra for eksempel musikk, høylytt tale, vaskemaskiner og oppussingsarbeid o.l. Beboere oppfordres til å varsle sine naboer om aktiviteter som medfører støy og påregnelig sjenanse for naboer.

### Tepper og tørking av tøy

Teppebanking og lufting av tepper på terrasser bør unngås. Tørking av tøy på terrasser/plattinger bør skje uten at det er til sjenanse.

### Oppussing / endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse

Det er ikke tillatt å foreta endringer i bærende konstruksjoner i leilighetene. Det er ikke tillatt å foreta fasadeendringer som f.eks. utvendig maling, innglassing av terrasser, eller private parabolantenner samt varmepumper. Styret skal godkjenne alle typer fasadeendringer, og ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Større utvendige monteringer som f.eks. markiser, levegger o.l. skal først avklares med styret for å sikre helhetlig utseende på bygningsmassen. Det er ikke tillatt med partytelt eller lignende på terrassene.

### Annet

Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Lufteventiler i leiligheten bør være åpne for å forhindre sopp- eller muggdannelse. Seksjonseierne plikter også å benytte balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten samt bytte filter i ventilasjonsaggregatet årlig ihht. brukerveiledning.

## 5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer. Hunder skal luftes i bånd og være under kontroll. Ekskrementer etter hund og katt skal fjernes.

## 6. SØPPELHÅNDTERING

Sameiet har egne søppelbeholdere (molokk) hvor beboerne skal kaste sortert husholdningsavfall. Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. i søppelbeholderne. Alt husholdningsavfall skal sorteres jf. Hamar kommunes avfallssystem. Beboere skal håndtere eget avfall på en riktig og ryddig måte; alle poser skal knytes godt og posene skal kastes opp i riktig søppelbeholder.

## 7. FELLESOMRÅDER

Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander (eks. sykler, leker, sportsutstyr) på fellesområder som er til sjenanse eller hinder for alminnelig ferdsel. Disse må enten tas med inn i egen leilighet eller plasseres i utvendig bod. Beboere oppfordres til å ta vare på utvendige fellesområder, deriblant bygninger, trær, busker, blomster og gressplener. Ballspill mot vegger er ikke tillatt. Sameiet disponerer eget friområde med plass til ballspill.

Den enkelte seksjonseier har mulighet for å opparbeide fellesområdet som naturlig tilfaller den enkelte seksjon, men dette må skje med styrets samtykke.

## 8. PARKERINGSPLASSER

1. All kjøring på parkeringsplassen må være forsiktig og hensynsfull.

2. Farten skal være lav.

3. Feilparkerte biler blir fjernet *uten forvarsel* for bileiers regning.

4. Parkering skal kun skje på sameiets angitte parkeringsplasser.

5. Campingbiler/vogn, tilhengere samt biler uten skilt skal ikke parkeres på sameiets felles parkeringsplasser.

# Protokoll til årsmøte 2026 for EIERSEKSJONSSAMEIET SØNDERHAGEN 7

**Organisasjonsnummer:** 923151524
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. juni kl. 09:00 til 17. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Morten Sætrum Helberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ådne Steen og Anne Lise Milo er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Økning i fellesutgifter

Vi har kikket på prognosen for budsjettet til sameiet vs utgiftene for 2026.  Sånn det ser ut nå, så bruker vi litt av egenkapitalen hvert år, siden utgiftene har økt, spesielt på posten "Forsikringer" og "TV og bredbånd" og noe på "Andre driftskostnader".

For å sikre en god egenkapital i bunn, sammen med foreslåtte investeringer som er listet opp som egne saker så ønsker vi å framme forslag om å øke felleskostnadene til 480 kroner ekstra per måned per enhet for 1 år. Deretter kan vi senke de til 200 kroner ekstra per måned, slik at vi bygger litt mer buffer så vi har til framtidige prosjekter som maling, innkjøp av ting til uteområdet osv.

Det vil i framtiden komme kostnader som krav til sjekk av det elektriske anlegget, utskifting av røykvarslere (2029), vi tenker derfor at litt små sparing i det lange løp vil gjøre sameiet mer attraktivt, og spare oss for store engangsbeløp når vi kommer til de framtidige investeringene som kommer.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **12**
Antall stemmer mot saken: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> 1 år med økte felleskostnader per enhet med 480 kroner hver måned. (Om vi velger å KJØPE robotklipper)
> Deretter gå tilbake til dagens felleskostnader per enhet, men med en økning på 200 kroner per enhet per måned.
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Øke fellesutgiftene med 200 kroner per enhet per måned. Dette dekker da leasing av plenklipper, skaper bedre balanse i budsjettet og vi kan åpne en vedlikeholds konto eller en Nibor90-konto hos OBOS Banken https://www.obos.no/styrearbeid/eiendomsforvaltning/bank/sparing
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **6**
Antall stemmer for vedtak 2: **7**
Antall blanke stemmer: **1**

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Robotgressklipper

Det har i mange år vært de samme som klipper plenen, uten at det blir kompensert på noen måte. Det har blitt lovet og diskutert å kjøpe inn robot gressklippere, og styret ønsker å foreslå dette igjen slik at vi alle kan nyte fine grøntområder som er godt vedlikeholdt gjennom sommeren.

**Avstemning i saken:**

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **13**
Antall stemmer mot saken: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Styret foreslår å kjøpe inn 1 stk robot gressklipper med kapasitet på 4800 m². Dette vil være nok kapasitet til å dekke alle våre områder med plen, i tillegg til at vi får en meget fleksibel gressklipper som vi kan endre soner/områder på uten å grave/installere noe ledninger. Prisen for en robotklipper som passer til vårt behov fra Husqvarna er 46999,- Dette koster per enhet 2043 kroner, som vi kan fordele utover fellesutgiftene feks over et år.

✗ **Forslaget falt**

**Forslag til vedtak 2:**
Styret foreslår å lease samme type klipper feks for en 3 års periode. Dette er dyrere totalt sett, MEN da får man med installasjon, serviceavtale, vinterlagring, ekstrautstyr osv. Se vedlegg Automower.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **6**
Antall stemmer for vedtak 2: **7**
Antall blanke stemmer: **1**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Opplegg for strøm til carporter for enhetene 55B, C og D

Alle boenhetene i sameiet har tilgang til strøm/trekkrør til sin respektive car-port, utenom enhetene i 55B, C og D. Det er hentet inn to forslag, hvorav vi ønsker å framme det billigste forslaget. Forslaget går ut på å grave fra utvendig sikringsskap (til venstre for 55D) til utvendig sikringsskap i 57D slik at man benytter seg av trekkrørene til enhetene i 57 inn til carportene. Da slipper man å grave opp asfalten.

**Forslag til vedtak:**
Bestille utførelse av jobben gjennom Arne Hansen Installasjon AS. De fungerer da som entrepenør og har gitt oss tilbud på følgende: - Graving grøft inntil 0.6 m dybde. 30 cm bred. - Omfyling, legging rør/kabel med subus og kabelbånd. - Fylling - Lasting/fjerning overskudd. - Oppynting plen. Såing, raking og tromling. - Kabelpåvisning - Rigg & Drift - Massetransport Prisen for dette forsalget er noen år gammel, men lå på 11975,- inkludert moms. Vi må derfor regne med noe høyere pris i dag.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Innkjøp av hageredskaper til fellesbua

Under dugnaden ble det foreslått å kjøpe inn litt hageredskaper for å kunne vedlikeholde fellesarealene.

> **Forslag til vedtak:**
> Vi foreslår å kjøpe inn: 1x toppdresser (til plenvedlikehold) 1x trillebår 2x raker/river 1x jernrive 1x spisspade 1x spade
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 12
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 9. Utbedring av plen og uteområder

Mange beboere har tidligere år klaget på dårlig utførelse på opparbeiding av plen. Dette har blitt tatt opp med utbygger, uten at det har ført til noe særlig bedre dekke. Dette gjelder spesielt utenfor de nye enhetene fra 61 - 63.

Det er også foreslått og plante litt i området mot parkeringsplassen, vi vil foreslå å gjøre dette på høsten da man ofte får kjøpt ting billigere på feks Plantasjen osv, også har vi litt mer tid på oss til å planlegge det.

> **Forslag til vedtak:**
> Vi foreslår å kjøpe inn noen kubikk med jord, plenfrø og utstyr for å "toppdresse" plenen. Dette vil kunne gi en jevnere og finere plen. Pris per kubikkmeter med jord fra feks Sirkula/Hias er 580 kroner per kubikk. Dette kan leveres med lastebil til oss, ikke klart å finne prisen for levering, men det kan vi undersøke nærmere. For å gjennomføre dette er vi avhengig av hjelp til å spre det utover, så og ikke minst vedlikeholde i ettertid. Anbefalt tid på året for gjennomføre dette er mai/juni. Beplantning kjøpes inn til høsten.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 10. Maling av carporter

Carportene flasser mye maling i front (mye sol, vind og regn) som treffer, og det ser ut til å være på tide å male disse.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår å kjøpe inn maling og utstyr for å skrape av gammel maling, grunne og male framsiden av car-portene. For å gjennomføre denne jobben må vi nok leie inn en lift eller lignende for å gjøre det selv. Vi estimerer hele prosjektet til å koste ca 5000 kroner om det gjøres på dugnad.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 11. Lås til molokker

Som vi har opplevd ved flere anledninger, så fylles molokene (søppeldunkene) her seg opp ekstremt fort. Vi har vært i kontakt med HIAS om å få montert lås på molokene våre

**Styrets innstilling**
Vi skal også få fikset plansjer med riktig sortering som vi henger på molokene, håper dette vil gjøre det enklere for beboerne å bidra til et bedre forhold på renovasjons-siden.

**Forslag til vedtak:**
Det kan monteres på låsebeslag på molokene til en pris pr. molok kr. 562,50 + kr. 1050,- i arbeidskostnad. Dvs hvis vi ønsker montert på alle molokene vil prisen fra HIAS bli for alt inkl. kr. 3862,50. Vi må kjøpe hengelåser selv, vi foreslår å kjøpe en digital kodelås med PIN-koder som er oppladbar. Disse koster litt, 1600 per lås, så dette vil totalt bli ca 8000 kroner om vi ønsker disse på alle søppeldunkene. Fordelen med denne er at det kan lages flere PIN-koder, de piper etter 15-20 sekunder om man ikke låser de etter seg og de er oppladbare. De har en driftstemperatur fra -20 grader til +50 grader. Vi er selvfølgelig åpne for andre forslag til låser

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 12. Varmepumpe

Fremmet av: Astrid Hansen Strandbakke

Vi ønsker å installere varmepumpe og foreslår at punktet om at dette ikke er lov, fjernes fra vedtektene. Sameiet kan for eksempel innhente tilbud fra en montør/produsent slik at det blir mest mulig likt om flere vil installere.

**Forslag til vedtak:**
Fjerne punktet om varmepumper fra vedtektene, evt erstatte dette med at varmepumpeinstallasjon skal godkjennes av styret/at man må bruke valgt aktør.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 13. Organisering av postkasser

Fremmet av: Marthe Cecilie Somdalen

Postkassene våre står veldig hulter til bulter slik de henger nå. Det er også veldig ujevnt ved de kassene som henger helt til høyre, noe som kan være litt problematisk spesielt når det er vinter og holke.

> **Forslag til vedtak:**
> Sortere postkassene etter husnummer, fordele de på to rekker over hverandre for å unngå det ujevne partiet og fikse like postkasser til alle.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 14. Beising

Fremmet av: Ann-Iren Nordengen Fjeldberg

Alle byggene og carportene ble beiset for noen år siden. Beisen holder på å flasse av flere steder.

Er det tenkt å beises? Hva med gulvene foran hovedinngangene?

**Styrets innstilling**
Det har kommet inn forslag om beising av plattingen i inngangspartiene. Dette har vi per nå ikke noe prisoverslag på, men kan hentes inn om flertallet ønsker dette.

Beising av carporter er fremmet i sak #10 i sakslisten.

> **Forslag til vedtak:**
> Utvendig vedlikehold av bygg
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 15. Mulighet for belysning i carport

Fremmet av: Marthe Cecilie Somdalen

På senhøsten/vinteren blir det veldig mørkt i og ved carportene. Det finnes relativt like leiligheter med carport på Hjellum (Frognerhagan) der det ser ut som de har montert en slags lyslist i taket på carportene.

> **Forslag til vedtak:**
> Ordne en løsning med belysning i carport
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Stemmelikhet i denne saken gjorde at vedtaket ble fattet ved loddtrekning.

## 16. Lufting av hunder

Fremmet av: Ann-Iren Nordengen Fjeldberg

Hvordan skal lufting av hunder foregå?

Jeg reagerer på at noen hundeeiere setter hunden i bånd på terrassen, slik at de kan gå ned på gresset. Ofte uten tilsyn.

Det er mange barn her, og de skal ha det trygt.

> **Forslag til vedtak:**
> Hunder luftes ved å gå tur, eller at hundeeier er ute og passer hunden sin.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 17. Lekeskog

Fremmet av: Ann-Iren Nordengen Fjeldberg

Da borettslaget stod ferdig i 2021 ble det sagt at det skulle lages en lekeskog. Det er også tegnet inn på kartet over byggetrinnene.

Hvor blir den av, og hvem sitt ansvar er det å gjøre den klar?

**Styrets innstilling**
Vi kan forsøke å kontakte OBOS/Utbygger om dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Få i stand lekeskogen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 18. Lekeapparater i fellesområdene

Fremmet av: Marthe Cecilie Somdalen

Slik uteområdet er nå er det ikke veldig tilrettelagt for lek hos barna som bor i sameiet.  Det ender med lek i carportene, på parkering og molokk.

> **Forslag til vedtak:**
> Hva med en trampoline eller huskestativ? Fotballmål eller lekestue? Mulighetene er mange.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for EIERSEKSJONSSAMEIET SØNDERHAGEN 7

**Organisasjonsnummer:** 923151524
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. juli kl. 09:00 til 19. juli kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Morten Sætrum Helberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Lise Milo er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Spesifisering om vedtektsendring for installasjon av varmepumpe

**Forslag til vedtekter angående installasjon og vedlikehold av varmepumpe:** Andelseiere må søke styret om å installere varmepumpe.
Varmepumpen må installeres av et autorisert/kvalifisert firma, og drift og vedlikehold av varmepumpen skal sørges for av andelseier.
Det skal etableres opplegg for avløpsrør og kondensvann med frostsikring og varmekabel slik at øvrig eiendom/bygg ikke tar skade fra kondens og avløpsvann fra varmepumpen.
Plasseringen av varmepumpen skal være slik at den ikke skaper unødvendig støy for øvrige beboere, og maks støynivå skal være 35 desibel. Om varmepumpen overstiger dette støynivået kan styret pålegge andelseier å utbedre støynivået eller fjerne varmepumpen.
Vi anbefaler de store leilighetene (80m²) å plassere varmepumpen langs kortveggen, og de mindre leiligheten (60m²) å plassere den på sin kortvegg mot plattingen/terrassen.
Kostnader knyttet til fjerning av varmepumpe påfaller andelseier, uansett årsak.
For at styret skal kunne godkjenne søknaden om varmepumpe fra andelseier må søknaden inneholde dokumentasjon om hvor varmepumpen skal plasseres, hvilket firma som skal installere varmepumpen og med tilhørende dokumentasjon for kravene som beskrevet over.

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler å godkjenne teksten til vedtektsendring basert på anbefaling fra vår rådgiver i OBOS.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag om å endre vedtektene for punkt om "Varmepumpe" til teksten som beskrevet over
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

# Myrvangvegen 59B

Nabolaget Stange sentrum/Navneberget - vurdert av 33 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Stange skole (1-7 kl.)<br>381 elever, 24 klasser | 20 min<br>1.8 km |
| Stange ungdomsskole (8-10 kl.)<br>416 elever, 31 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Stange videregående skole<br>550 elever, 23 klasser | 13 min<br>1.2 km |
| Jønsberg landbruksskole<br>219 elever, 6 klasser | 8 min<br>6.2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Navneberget<br>Linje B23, 672, 673, 686 | 6 min<br>0.5 km |
| Stange stasjon<br>Linje RE10, RE11 | 17 min<br>1.5 km |
| Oslo Gardermoen | 46 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Navneberget barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Nerby barnehage (1-5 år)<br>119 barn | 17 min<br>1.5 km |
| Enerhaugen barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 6 min<br>2.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Mega Stange | 19 min |
| Kiwi Stange Bruk | 19 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Vikasenteret | 12 min |
| Boots apotek Stange Bruk | 19 min |
| Stange Vinmonopol | 20 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Roa ball-løkke | 9 min |
| Stangehallen | 11 min |
| Stangehallen treningssenter | 11 min |
| FRES Fitness Stange | 19 min |

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

**Støynivået**
Lite støynivå 85/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Myrvangvegen 59 B, 2335 Stange
Gnr. 96, Bnr. 42, Snr. 14, Stange kommune.

**Oppdragsnummer:**
320260091


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Hamar

**Saksbehandler:** Arbresh Vitija

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

**E-post:** arbresh.vitija@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---