NORDVIK

Myrvangvegen 64

2 soverom | 59 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Myrvangvegen 64

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
15	Nabolagsprofil
16	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.06.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne rekkehus over 2 plan | 2 store soverom og stilfullt bad | Flott terrasse | Gode solforhold | Parkering og bod

Prisantydning	**2 400 000,-**
Omkostninger	**61 090,-**
Totalpris	**2 461 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 123,-**
BRA-i	**59 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2015**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik Eiendom v/ Nora Benedikte Haugen presenterer et lekkert og moderne rekkehus sentralt i Stange. Boligen går over to plan med høy standard. Boligen inneholder blant annet delikat kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer, lekkert lyst flislagt bad, 2 store soverom, meget pen stue med utgang til en fantastisk uteplass. Det er god lagringsplass både i bod inne og utendørsbod. Det er gulvvarme i hele første etasjen og på baderommet.

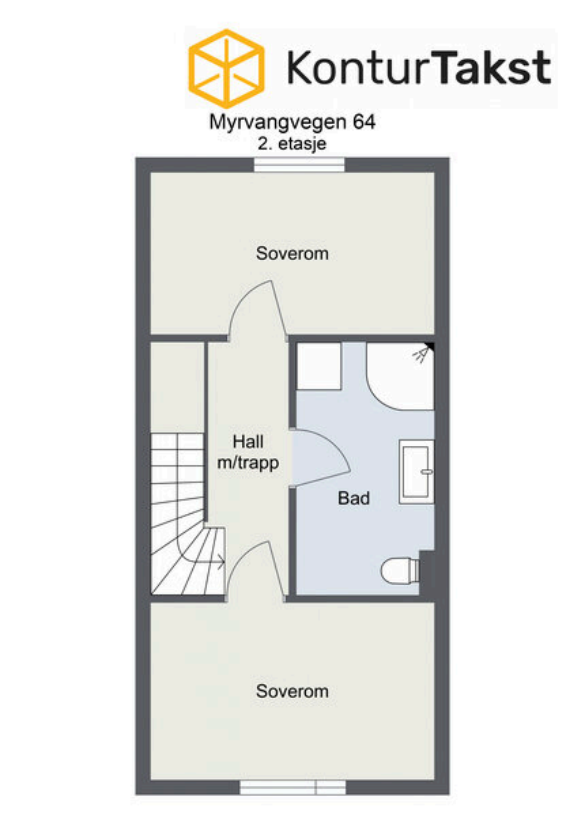
Eiendommen ligger ca. 1,5 km fra Stange sentrum, med gode sentrumsfasiliteter, dagligvarebutikker, treningssentre og andre aktivitet og kulturtilbud. Det er gode buss og togforbindelser som tar deg lett og raskt til Hamar sentrum for ytterligere shoppingfasiliteter og mattilbud. Eller hva med en dagstur til Lillehammer, Gjøvik eller Oslo?

Velkommen!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 29 kvm
Total BRA: 33 kvm





2. Etasje
BRA-i: 30 kvm
Total BRA: 30 kvm

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0201/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Myrvangvegen 64, 2335 STANGE
Gnr 96, bnr 261, snr 23 (ideell andel 1/1) i Stange kommune

Kjøpesum og omkostninger
2 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
60 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
61 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
76 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 461 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 476 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2015

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Kjøkken, bod, entré, stue m/trapp.
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 20 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Bad, hall m/trapp, soverom, soverom 2.
Total BRA: 30 kvm.

Innhold
1. etasje: Kjøkken, stue, bod.
2. etasje: To soverom, bad.

Standard
Velkommen til Myrvangvegen 64!

Overbygget inngangsparti tar deg med inn i boligen.

Entrè: Når du kommer inn døren kommer du inn i åpen gang, kjøkken og stue-løsning. På veggen er det kombinerte skap til både garderobe og kjøkken.

Kjøkken: Lekkert lyst kjøkken med moderne tilvalg. Kjøkkeninnredningen er fra HTH med over og underskap. Lyse, pene glatte fronter som gir et stilrent uttrykk. Laminert benkeplate med nedfelt platetopp og vaskekum. Kjøkkenet kommer med en kjøkkenøy som er en praktisk del av kjøkkenet. På kjøkkenøyen får du plass til to barstoler. Her kan det nytes deilige måltider. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin og stekeovn med platetopp. Fra kjøkkenet er det åpen løsning inn til den store stuen.

Stue: Stuen har store flotte vinduer med skyvedør ut til solrik terrasse. Stuen har god plass til sofagruppe, TV-møblement og andre ønskelige møbler og interiør. Boligen har moderne parkett på gulv i lys farge og tidsriktig farge på vegger. På sommerhalvåret kan du la skyvedørene stå åpne så får du en naturlig forlengelse av stuen ute på terrassen. Terrassen har god plass til spisegruppe, solstoler, grill, blomsterpotter og annet ønskelig møblement og dekor.

Bod: Fra stuen er det inngang til en praktisk bod, med

god oppbevaringsplass.

Soverom: Fra gangen i 2. etasje kommer du inn i boligen første soverom på høyere side. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, og garderobeskap. Lyse fine fliser på gulv og mørk blå behagelig farge på vegger. Stort vindu som slipper inn godt med dagslys og luft. Det andre soverommet ligger i andre enden av 2.etasjen. Soverommet her er hakket mindre men fortsatt god plass til dobbelseng/enkeltseng, nattbord og garderobeskap/ skap. Rommet har et flott stort vindu som slippe rinn rikelig med lys og luft.

Baderom: Baderommet finner du i boligens andre etasje og er fra byggeår. Badet har flislagte vegger og gulv med gulvvarme. Malte plater med downlights i himling. Veggene er hvite og delikate og gulvet er mørkt og gir en riktig spa-følelse. Utstyrt med vegghengt toalett, bademorsinnredning med skap, vask og speil med lys. Videre har badet en stor vegghengt dusj med dusjvegger i glass og metall, vegghengt toalett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet varmes med el-varmekabler og ventileres med avtrekk fra balansert ventilasjon.

Parkering
Boligen disponerer en fast parkeringsplass foran huset.

Det er ikke satt av spesifike gjesteparkeringer ved Myrvangvegen 64.
Styret er forøvrig i gang med å utarbeide en ny parkeringsplan for hele sameiet der det legges opp til tilsammen 17 gjesteplasser. 7 av disse planlegges ved parkeringsarealet tilknyttet nr 64.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 27. november 2022
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Styret i 2025 engasjerte et malerfirma til å male utvendige fassader Styret i 2025 inspiserte og evt rense takrenner over inngangsparti på bygningsmassn.
Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? - Ja. Ventilasjonsaggregat trenger vanlig service med filterbytte.
Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? - Ja. Dørhåndtaket til skyvedør var litt løst men ble skrudd fast.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig
Trond Vangen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Skade i tettelist på terrassedør.
- Innvendig > Overflater: Det er påvist skade på veggplater.
- Innvendig > Innvendige trapper: Det er registrert knirk i trapp.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner: Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Strøm i hovedsak ved hjelp av gulvvarme.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 150 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 123,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:

Forsikring: 277,98kr
Vedlikehold: 50kr
Felleskostnader: 1 206,45kr
TV/bredbånd: 589 kr

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kr 22 119,-pr. 2025

Det ble fakturert kr 22 119,- i kommunale gebyrer i 2025. Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 4 515,- pr. 01.01.2025
Det er vedtatt kr 4 515,- i eiendomsskatt på eiendommen i 2026.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 597 266,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 389 064,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd fra Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Sønderhagen 3&4, orgnr. 916257341

Om sameiet
Sameiets navn er Sønderhagen 3 & 4. Sameiet består av 33 boligseksjoner i eiendommen Gnr. 96, bnr 261 i Stange kommune, med gateadresse Myrvangvegen 2335 Stange.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ingen fellesgjeld i sameiet p.t.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 587,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Driftsinntekter 2024: 716 364,-
Driftskostnader 2024: 636 473,-
Årsresultat 2024: 82 019,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt.

Sameiets forsikring
Fremtind forsikring
Polisenr. 5670139/29

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 397 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et rolig, etablert og familievennlig boligområde på Navneberget i Stange. Området er populært blant både barnefamilier, førstegangskjøpere og godt voksne, med kort vei til både sentrum, servicetilbud og flotte turområder. Her bor man i trygge omgivelser med lite gjennomgangstrafikk og gode solforhold. Adkomst til eiendommen er via Myrvangvegen fra sentrum av Stange.

Servicetilbud/shopping:
Eiendommen har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud i Stange sentrum. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres ved Coop Mega, Kiwi og Rema 1000. I sentrum finner man også apotek, bakeri, caféer, frisør, treningssenter og øvrige servicetilbud. For et større utvalg av shopping, restauranter og kulturtilbud er det kort vei til Hamar sentrum med kjøpesenter, butikker og hyggelige serveringssteder.

Det er gang- og sykkelvei til sentrum, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk for både små og store.

Fritid/rekreasjon:
Området byr på gode muligheter for en aktiv fritid. I nærområdet finner man Stangehallen og Stange idrettspark med tilbud innen blant annet håndball, fotball, friidrett og trening. Det er også flere lekeplasser og grøntområder i nærheten.

For den turglade finnes flotte tur- og rekreasjonsområder i skog og mark med fine turstier sommerstid og skiløyper vinterstid. Mjøsa ligger heller ikke langt unna, med gode muligheter for både bading, fiske og friluftsliv.

Offentlig transport:
Området har gode kollektivforbindelser via både buss og tog. Nærmeste bussholdeplass ligger kun få minutters gange fra boligen, og Stange stasjon ligger innen gang- og sykkelavstand. Herfra går det tog med hyppige avganger mot blant annet Hamar, Gardermoen og Oslo.

Barnehager/skoler:
Eiendommen sogner til populære skoler i området, og det er trygg skolevei via gang- og sykkelvei. Det er kort vei til både barneskole, ungdomsskole og videregående skole, samt flere barnehager i nærområdet – både offentlige og private. Stange videregående skole ligger sentralt til i kommunen og har et godt og variert skoletilbud.

Stange kommune er kjent for sitt hyggelige bomiljø, landlige omgivelser og nærheten til Mjøsa. Samtidig er det kort vei til Hamar og øvrige byområder på Innlandet, noe som gjør området attraktivt for både pendlere og familier som ønsker en roligere hverdag med gode fasiliteter i nærheten.

Avstander med bil:
Stange sentrum ca. 3 minutter
Hamar sentrum ca. 15 minutter
Brumunddal ca. 25 minutter
Oslo lufthavn Gardermoen ca. 55 minutter
Oslo ca. 1 time og 15 minutter

For ytterligere informasjon se Stange kommune sine nettsider og vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven for nærområdet!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.02.2014.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Omkringliggende områder er regulert til samme formål.

I henhold til kommuneplanen er eiendommen regulert til boligbebyggelse. Omkringliggende områder er regulert til samme formål.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3413/96/261/23:
18.05.2026 - Dokumentnr: 540213 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.11.2014 - Dokumentnr: 1015658 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/2200

01.01.2020 - Dokumentnr: 1492181 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0417 Gnr:96 Bnr:261 Snr:23

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Seksjonen er overbeheftet, dvs. at summen av de tinglyste pengeheftelsene pr. 21.05.26 overstiger den forventede salgssummen. Etter forutgående avtale med kreditorene, er det inngått avtale om frivillig salg. Skulle det bli tinglyst utleggspant på seksjonen, kan handel kun gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige utleggstagere aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Megler vil holde kjøper orientert om eventuell utvikling i saken. Det er gitt pantefrafall fra kreditor.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom,

sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess

· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 33 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke uten bolighefte kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3000,- 3 stk GRATIS kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 100 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. juni 2026

Ansvarlig megler
Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 41841289

Megler
Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Myrvangvegen 64

Nabolaget Stange sentrum/Navneberget - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Stange skole (1-7 kl.) 381 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km
Stange ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 31 klasser	9 min 0.8 km
Stange videregående skole 550 elever, 23 klasser	13 min 1.2 km
Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser	8 min 6.1 km

Offentlig transport

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

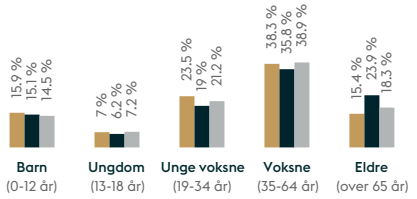
Barnehager

Navneberget barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 0.7 km
Nerby barnehage (1-5 år) 118 barn	17 min 1.5 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 2.6 km

Dagligvare

Coop Mega Stange	19 min
Kiwi Stange Bruk	18 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stange sentrum/Navneberget	1 621	804
Stange	3 173	1 624
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Roa ball-løkke	7 min
Stangehallen	11 min
Stangehallen treningssenter	11 min
FRES Fitness Stange	18 min

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Støynivået

Lite støynivå 85/100



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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Myrvangvegen 64, 2335 STANGE

STANGE kommune

gnr. 96, bnr. 261, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 10014-2152 **Eiendomsverdi ref nr:** EC8525

Autorisert foretak: KonturTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Trond Vangen

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

Norsk takst

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

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

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

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

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen.
Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak:
Vangen Takst AS – Org. nr. 932.865.238

Trond Vangen

trond@konturtakst.no
977 08 087

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premissteksteene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Rekkehus - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE
Pulttak i trekonstruksjon.
Takrenner/nedløp og beslag i metall.
Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.

Trevinduer med 3-lags isolerglass.
Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass.

Terrasse mot Sørvest:
Fundamentering ikke synlig. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater er i hovedsak bestående av:
Laminat. Belegg.

Veggflater er i hovedsak bestående av:
Malte plater.

Himlinger er i hovedsak bestående av:
Malte plater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Trapp i trekonstruksjon.
Glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:
Gulvbelegg, Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Gulvbelegg. Dusjdører. Dusjhjørne. Vegghengt toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Belysning over benkeplate. Kjøkkenkum. Komfyrvakt. Lekkasjealarm/lekkasjestopper. Komfyrvakt.

Plass til integrert:
Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryseskap.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannledninger i:
Plast. Metall.

Synlige innvendige avløpsrør i:
Plast.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.
Varmtvannstank på ca. 116 liter.

Oppvarming består av:
Strøm.

I hovedsak ved hjelp av:
Gulvvarme.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Se også boligens energiattest.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles eiet tomt i boligsameie på 10 400,00 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

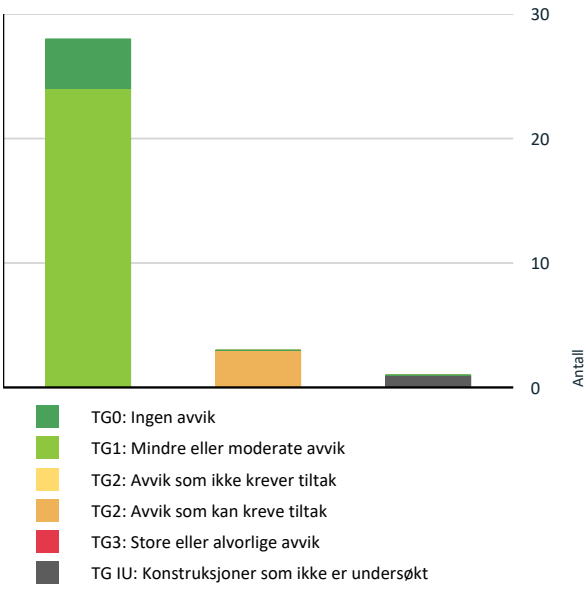
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapportens gyldighet er ett år etter befaringstidspuktet. Rapporten kan heller ikke gjenbrukes ved flere boligsalg under denne perioden.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2015

Kommentar
Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
God standard og god planløsning.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult anlegg.
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.
Oppvarming består av strøm.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser på bygningsdeler som var snødekt under befaringstidspunktet.

Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever vedlikehold og tiltak.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp. Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Dette innebærer at taktekking ikke er tilstrekkelig besiktiget og tilstandsgrad er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Jeg oppfordrer til nærmere besiktigelse av taktekking.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/nedløp og beslag i metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Pulttak i trekonstruksjon. Kompakttak. Store deler av takkonstruksjonen er skjult, og det kan foreligge feil eller mangler som ikke er avdekket i rapporten. Konstruksjonens bæreevne er ikke vurdert, og tilstandsgrad er i hovedsak basert på alder og synlige forhold.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 2015.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Skade i tettelist på terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

Tettelisten på terrassedøren bør skiftes ut for å sikre god tetting og forhindre varmetap og fuktinntrengning, noe som kan føre til ytterligere skader på dør og omkringliggende konstruksjon.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot Sørvest:
Fundamentering ikke synlig. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rapporter som omhandler boliger i borettslag eller sameier er undersøkelsene i hovedsak avgrenset til innvendig i leiligheten og tilstøtende utvendige konstruksjoner, dersom annet ikke er nevnt. Der utvendige konstruksjoner er vurdert, gjelder det kun den tilstøtende konstruksjonen, for eksempel utvendig veggkonstruksjon som avgrenser selve boenheten (ikke rundt hele bygningen). Resterende utvendige konstruksjoner skal vurderes under felles tilstandsrapport for bygget, dette er utenfor denne rapportens mandat.

Jeg oppfordrer alle til i sette seg inn i vedtekter, budsjetter, regnskap, husordensregler og evt. vedlikeholdsplaner for sameiet/borettslaget. Beslutninger i sameiets- eller borettslagets styre, kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld over tid.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater er i hovedsak bestående av:
Laminat. Belegg.

Veggflater er i hovedsak bestående av:
Malte plater.

Himlinger er i hovedsak bestående av:
Malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Skade på veggplater.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skaden på veggplatene bør utbedres for å hindre videre forringelse og opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå. Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn. Måling av avvik er innenfor kravene beskrevet i NS3600.

TG 0 Radon

Beskrivelse

Radonsikring forutsettes ivaretatt da det er gitt brukstillatelse / ferdigattest på bygget.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Antall ildsteder i bygningen: Stålpipe. 0.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Knirk i trapp registrert.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Knirk i trapp bør utbedres for å hindre videre slitasje og for å unngå unødvendig støy og redusert komfort ved bruk av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:
Gulvbelegg, Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Gulvbelegg. Dusjdører. Dusjhjørne. Vegghengt toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Beskrivelse står under generelt.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført, det ble ikke påvist unormale forhold i området rundt der hulltaking ble utført. Jeg gjør oppmerksom på at dette er en stikkprøve og det kan ikke utelukkes at det er skader eller avvik andre steder i konstruksjonen.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier (under 12%).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Belysning over benkeplate. Kjøkkenkum. Komfyrvakt. Lekkasjealarm/lekkasjestopper. Komfyrvakt.

Plass til integrert:
Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryseskap.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg normale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.



Kjøkkenvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannledninger i:
Plast. Metall.

Synlig stoppekran i bod under trapp.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Tilstandsrapport



Stoppekran.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i:
Plast.

Staking via sluk.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 116 liter, plassert i bod under trapp.

Produksjonsår varmtvannstank: 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Varmtvannstank.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av:
Strøm.

Tilstandsrapport

I hovedsak ved hjelp av:
Gulvvarme.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på:

Se også boligens energiattest.

TG 1 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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Røykvarsler. Brannslane. Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Drenering

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ned i grunnen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Støpt gulv på grunn.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Felles eiet tomt i boligsameie på 10 400,00 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2015

Kommentar
Byggemeldte tegninger.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.

Beskrivelse
Pulttak i trekonstruksjon. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	30			30			30
1. Etasje	29			29	20	1	30
SUM	**59**				**20**	**1**	**60**
SUM BRA	**59**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, hall m/trapp, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Kjøkken, bod, entré, stue m/trapp		

Kommentar

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, målt 2,40 m.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,48 m.

Åpent areal (TBA):
1 etg.: Terrasse 20 m².

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):
1 etg.: Deler av bod under trapp 1 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Trond Vangen	Takstingeniør
	Leietaker	45093213

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	96	261	0	23	10400 m²	Tomtearealet er hentet fra Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Myrvangvegen 64

Hjemmelshaver

Bruku Augustina, Owusu Daniel Kwabena

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Felles eiet tomt i boligsameie.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har tilgang til offentlig vei gjennom privat adkomst.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO.
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2023 2035, PlanId: 202301.
Tomtegrenser merket: Nøyaktig - <= 10 cm.

Boligsameie

Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen, men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle blant annet vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på håndverkstjenester			Ikke gjennomgått		Nei
Festekontrakt			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	26.05.2026	Arealskisse ligger lagret i Teams hos KonturTakst.	Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg.	26.05.2026	Ligger i sikringskap.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst/prospekt/leveranse beskrivelse			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	15.09.2013		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	07.07.2015		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter			Ikke gjennomgått		Nei
Informasjon om befaring og tilstandsrapporten		E-post er sendt kunde før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Selger/kunde/rekvirent			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EC8525

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Daniel Kwabena Owusu	9578-5999-4-2011491	2026-05-17 16:55:14
Augustina Bruku	9578-5998-4-1502536	2026-05-17 17:20:36

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. mai 2026

Oppdragsnummer
60-0201/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Myrvangvegen 64, 2335 STANGE

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Daniel Kwabena Owusu, Augustina Bruku

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. november 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91266296
Forsikret i: Fremtind Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: All relevant dokumentasjon som dekker både bade og bygningen er imidlertid komplett og tilgjengelig

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Styret i 2025 engasjerte et malerfirma til å male utvendige fassader Styret i 2025 inspiserte og evt rense takrenner over inngangsparti på bygningsmassn.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Byginingen er godt vedlikeholdt og forvaltes effektivt av Sameiet

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Alle dokumenter relatert elektriske er imidlertid komplett og tilgjengelig

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ventilasjonsaggregat trenger vanlig service med filterbytte

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Dørhåndtaket til skyvedør var litt løst men ble skrudd fast

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven i 2022

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0201/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Augustina Bruku	**2026-05-17**	**Daniel Kwabena Owusu**	**2026-05-17**

Identifikasjon

Augustina Bruku

Identifikasjon

Daniel Kwabena Owusu

Signicat

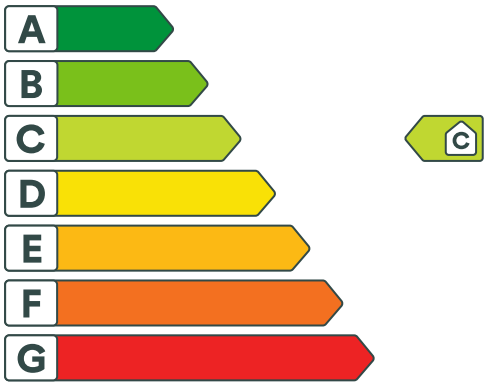
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Myrvangvegen 64, 2335 STANGE	
Dato for energimerking **29.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304108**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300398232**
Gårdsnummer **96**	Bruksnummer **261**
Seksjonsnummer **23**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
134,89 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
164,90 kWh/m²	**9 894 kWh**



Myrvangvegen 64, 2335 STANGE

Detaljering

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



Myrvangvegen 64, 2335 STANGE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Grunnvedtekter for Sameiet Sønderhagen 3 & 4

KAP.1 NAVN OG FORMÅL

§1-1 Navn

Sameiets navn er Sønderhagen 3 & 4. Sameiet består av 33 boligseksjoner i eiendommen Gnr. 96, bnr 261 i Stange kommune, med gateadresse Myrvangvegen 2335 Stange

§1-2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

KAP. 2 RÅDERETT

§2-1 Fysisk råderett.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen. Sameier har rett å bruke fellesarealene.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt. Antenner, markiser eller annen utvendig solavskjerming, levegger, vinterhage, fliser etc. kan ikke settes opp uten godkjenning fra styreleder, og da bare innenfor de rammene som er vedtatt av Sameiet Sønderhagen 3 & 4. Det samme gjelder utvendig maling i annen farge.

Sameiermøte kan fastsette reglement for hvordan fellesarealer skal benyttes, herunder regler for lagring i garasjeanlegg, oppheng av markiser og blomsterkasser eller lignende på fellesarealer, terrasser m.v.

§2-2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog §2-4

§2-3 Godkjennelse av sameiere og leietakere

Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning. Erverver av seksjon må også meldes til sameiets forretningsfører. Godkjenningen kan bare nektes i det enkelte

tilfelle når det foreligger saklig grunn til det. Ved salg eller bortleie påligger det den enkelte sameier å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og ordensregler.

§2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

Sameiet har for krav mot sameieren, som følge av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven §25

§2-5 Dekning av utgifter ved salg

Sameiet kan kreve et særskilt gebyr av sameier som skal selge privat for oppgaver forbundet med informasjon forretningsfører gir til andre, samt eierskiftegebyr fra nye sameiere.

KAP 3 SAMEIERMØTE

§3-1 Ordinært sameiermøte – mandat og innkalling

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøtet holes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig (epost og papir) til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§3-2 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som til sammen har en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles

§3-3 Stemmerett – fullmakt

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten

anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskapet
3. Eventuelt godtgjørelse til styret og revisor
4. Valg
5. Andre saker som nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§3-5 Stemmeregler – ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

KAP.4 STYRET m.v.

§4-1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som velges av sameierne. Styret skal bestå av 3 medlemmer med 2 varamedlem. Ett av medlemmene skal være leder. Styret leder velges særskilt av sameiermøtet. Styret velger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmer kan gjenvelges..

§4-2 Styrets virksomhet

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold o drift av eiendommen og eller stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggende representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§4-3 Stemmeregler – ugildhet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14/4190-1 (1)

Vedtekter for sameiet Sønderhagen B6-B14

KAP. 1 NAVN OG FORMÅL

§1-1 Navn

Sameiets navn er Sønderhagen B6-B14. Sameiet består av 33 boligseksjoner i eiendommen Gnr. 96, bnr. 42 i Stange kommune, med gateadresse Myrvangvegen, 2336 Stange

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte.

KAP. 2 RÅDERETT

§2-1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen .Sameier har rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt. Antenner, markiser eller annen utvendig solavskjerming, levegger, vinterhage, fliser etc. kan ikke settes opp uten godkjenning fra sameiets styre og sameiermøte. Det samme gjelder utvendig maling i annen farge.

Sameiermøte kan fastsette reglement for hvordan fellesarealer skal benyttes, herunder regler for lagring i garasjeanlegg, oppheng av markiser og blomsterkasser eller lignende på fellesarealer, terrasser m.v.

§ 2-2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-4.

§ 2-3 Godkjennelse av sameiere og leietakere.

Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning. Erverver av seksjon må også meldes til sameiets forretningsfører. Godkjenningen kan bare nektes i det enkelte tilfelle når det foreligger saklig grunn til det. Ved salg eller bortleie påligger det den enkelte sameier å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og ordensregler.

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

Sameiet har for krav mot sameieren, som følge av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som til tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonslovens § 25.

Kap. 3 SAMEIERMØTE

§ 3-1 Ordinært sameiermøte – mandat og innkalling

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

10 NOV. 2014

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som til sammen har en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett – fullmakt

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskapet
3. Eventuell godtgjørelse til styret og revisor
4. Valg
5. Andre saker som nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøte skal kun behandles saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 3-5 Stemmeregler – ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10 NOV. 2014

KAP. 4 STYRET m.v.

§ 4-1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som velges av sameierne. Styret skal bestå av 3 medlemmer med 1 varamedlem. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Styret velger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmer kan gjenvelges.

§ 4 – 2 Styrets virksomhet.

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggende representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4-3 Stemmeregler – ugildhet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Stange 2014

10 NOV. 2014

Husordensregler Sameiet Sønderhagen 3 & 4

(Avstemt med flertall og vedtatt på ordinært årsmøte)

Kveldsro

Det skal være nattero i sameiet fra klokken 22:00 søndag til torsdag, og fra klokken 23:00 fredag og lørdag. Nattero gjelder frem til klokken 07:00 mandag til fredag, og fra klokken 08:00 lørdag og søndag.

Vedtak jf. punkt 6.3, protokoll fra ordinært sameiermøte 2021

Felles forsikring- Hus- og ansvarsforsikring

Sameiet har tegnet en felles hus- og ansvarsforsikring for sameiet. Husforsikringen er til for å sikre alle beboere om det skulle skje skade på en bolig i forbindelse med brann ol. Ansvarsforsikringen dekker sameiets styre, slik at de ikke blir personlig økonomisk ansvarlig i tilfelle det skjer en ulykke på sameiets fellesområde. Forsikringspremien er inkludert i felleskostnadene i sameiet.

Vedtak jf. punkt 5, protokoll fra ordinært sameiermøte 2017

TV og Internett

Sameiet har opprettet et abonnement for TV og internett hos Telenor. Abonnementet gir sameiet svært gunstig prisreduksjon i forhold til private avtaler. Kostnadene er inkludert i felleskostnadene i sameiet.

Vedtak jf. punkt 6, protokoll fra ordinært sameiermøte 2017

Beplantning

Beplantning av rand utenfor terrasse

Det er tillatt å plante planter og hekk inntil 60 cm fra terrassekant.

Vedtak jf. punkt 7-7, protokoll fra ordinært sameiermøte 2017

NB: Kontakt styret i forkant pga. langsgående kabel for gressklipper.

Ikke-fastmonterte installasjoner for vekster

Det er tillatt å plassere ikke-fastmonterte installasjoner for vekster inntil 60 cm fra terrassekant.

Vedtak jf. punkt 7-8, protokoll fra ordinært sameiermøte 2017

NB: Kontakt styret i forkant pga. langsgående kabel for gressklipper.

Solskjerming

Solskjerming – Screen på utsiden av vindu

Montering av solskjerming i form av screen skal avtales med styreleder slik at fasadene i sameiet fremstår likt. Fargevalg for screen er enten sort eller antrasitt. Kassett og materiell som inngår i screenen skal også være sort eller antrasitt.

Vedtak jf. punkt 10, protokoll fra ordinært sameiermøte 2016

Markise over terrasse

Det er tillatt å montere markise på terrasse etter gitte føringer fra styret:

Markisen skal være sort eller antrasitt, slik at den ikke skiller seg ut med fasaden. Kasse, beslag eller deler tilhørende denne skal også være sort eller antrasitt. Søknad skal sendes til styret og godkjennes før markise monteres, dette for å se til at retningslinjene holdes av beboere.

Vedtak jf. punkt 7-9, protokoll fra ordinært sameiermøte 2017

Paviljong

Det er tillatt å sette opp paviljong på terrasser. Betingelser for tillatelse for oppsett av paviljong er at paviljongen sikres på en forsvarlig måte. Når paviljongen er satt opp skal det gis beskjed til styret. Styret skal så sjekke at paviljongen er forsvarlig sikret. Usikret paviljong vil bli pålagt fjernet av styret.

Vedtak jf. punkt 6.1, protokoll fra ordinært sameiermøte 2022

Boder

Forsterking av boddør

Det er tillat å montere en ekstra dør for å forsterke sikring av boden i tillegg til eksisterende boddør, så fremt den nye døren monteres på innsiden av den eksisterende døren, slik at den ikke bryter med fasaden.

Vedtak jf. punkt 9, protokoll fra ordinært sameiermøte 2016

Bod langs husside

Det er ikke tillatt å sette opp bod langs hussidene, grunnet vedtak fra Stange kommune.

Bod på terrasse

Oppsett av ikke-fastmontert bod på terrassen tillates etter gitte føringer fra styret.

Vedtak jf. punkt 7-2, protokoll fra ordinært sameiermøte 2017

Rekkverk/levegg/terrassetak/carport m.m.

Skjerming mot parkering

Det gis mulighet til å føre opp vegg eller beplanting som skjerming mot parkeringsplass etter gitte føringer av styret. Beboere må kontakte styret før beplantning eller vegg settes opp for godkjenning.

Vedtak jf. punkt 7-4, protokoll fra ordinært sameiermøte 2017

Levegg mellom seksjonene - terrasse

Det er tillatt å sette opp levegg mellom seksjonene på terrassen under forutsetninger at leveggen konstrueres etter gitte føringer av styret:

Leveggen skal være 140 cm. høy (inkl toppbord) og 300 cm lang. Rammeverket skal lages av 48x098mm slik at leveggene blir like tykke. Leveggen skal ha samme kledning som fasaden, kles på begge sider og beises i samme farge som fasaden ***(utvendig sort NCS S 9000 N).*** *Det skal etterstrebes at kledningen på leveggen skal gå i flukt med eksisterende kledning på fasaden.*

Kledning som skal benyttes på terrassesiden er D-fals 19x148mm med 60 graders vinkel

Vedtak jf. punkt 7-6, protokoll fra ordinært sameiermøte 2017

Levegg for 60m2 endeseksjon

Det er tillatt å sette opp levegg på endesiden av en 60kvm endeleilighet under forutsetninger at leveggen konstrueres etter gitte føringer av styret:

Leveggen skal være av samme type som eksisterende levegg mellom naboer. Eksisterende levegg bredde 3 meter og høyde 1,40 meter.

Dette er ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Ref. svar pr. mail fra Plan og bygg Stange Kommune 03.03.21.

Vedtak jf. punkt 7-6, protokoll fra ordinært sameiermøte 2017

Levegg mellom seksjonene - inngangsparti

Det er tillatt å sette opp levegg mellom seksjonene på inngangsparti under forutsetninger at leveggen konstrueres etter gitte føringer av styret:

Leveggen skal stå mellom veggen og eksisterende søyle som et naturlig skille mellom enhetene. Den skal være 140 cm høy (inkl. toppbord). Rammeverket i leveggen skal være 48x098mm slik at leveggen inklusiv kledning ikke bygger utenfor eksisterende søyle. Kledningen skal beises på begge sider i samme farge som fasaden ***(utvendig hvit farge klassisk hvit 9918 /S0500-N).*** *Det skal etterstrebes at kledningen på leveggen går i flukt med eksisterende kledning på fasaden.*

Kledning som skal benyttes ved inngangspartiet er D-fals 60 grader med spor. 19x123 (obs ikke samme som på terrassesiden)

Vedtak jf. punkt 7-6, protokoll fra ordinært sameiermøte 2017

Forlenging av eksisterende levegg på terrasse

Det er tillatt å sette opp en ny levegg på eksisterende levegg etter retningslinjer fra styret:

Leveggen skal være 90cm. høy (inkl toppbord) og 155cm lang. Rammeverket skal lages av 48x098mm slik at leveggene blir like tykke. Leveggen skal ha samme kledning som fasaden, kles på begge sider og beises i samme farge som fasaden ***(utvendig maling sort NCS S 9000 N).*** *Det skal etterstrebes at kledningen på leveggen skal gå i flukt med eksisterende kledning på fasaden.*

Kledning som skal benyttes på terrassesiden er D-fals 19x148mm med 60 graders vinkel. (eller samme som eksisterende levegg og utvendig kledning)

Vedtak jf. punkt 7.2, protokoll fra ordinært sameiermøte 2020

Rekkverk på terrasse

Det er tillatt at den enkelte beboer kan sette opp et rekkverk i forkant av terrasse etter gitte føringer fra styret:

Rekkverk skal være 90cm. høy (inkl toppbord) og ikke overstige lengde eller bredde av terrasse. Rammeverket skal lages av 48x073 lekt som stendere, som igjen skrus i rammeverk på innsiden av terrasse, så fremt det er mulig. 48x023 lekt liggende for stabilisering mellom stendere. Rekkverk skal bekles med 19x073 kledning rektangulær og beises i samme farge som fasaden etter tørketid. ***(utvendig sort maling NCS S 9000 N).***

Vedtak jf. punkt 7.2, protokoll fra ordinært sameiermøte 2020

Tak over terrasser

Hvis alle de som bor i samme bygningsenhet er enige om å bygge terrassetak, og står for kostnadene selv, skal de gis tillatelse til å bygge terrassetak, og man må følge nærmere fastsatte retningslinjer utarbeidet av styret:

Bygging av terrassetak betraktes som en fasadeendring og er søknadspliktig til Stange kommune. Det vil være vanskelig å standardisere et likt oppsett av terrassetak for samtlige boenheter på en rekke grunnet at terrassene ikke har like bærestandarder.

Vedtak jf. punkt 7.2, protokoll fra ordinært sameiermøte 2019

Carport

Hvis alle de som har parkeringsplasser samlet er enige om å bygge carport, og står for kostnader selv, skal de gis tillatelse til å bygge carport, og man må følge nærmere fastsatte retningslinjer fastsatt av styret og kommunen:

Retningslinjer er ikke enda fastsatt av styret.

Vedtak jf. punkt 7.2, protokoll fra ordinært sameiermøte 2019

Installasjoner på terrasse

Sperringer for hund på terrasse

Det er tillatt å sette opp sperringer/hindringer på egen terrasse som inngjerding for hunder. Sperringene skal ikke være sjenerende for naboer og styret har utarbeidet en mal for hvordan dette skal gjøres.

Vedtak jf. punkt 7-3, protokoll fra ordinært sameiermøte 2017

Drivhus på terrasse

Det er ikke tillatt å sette opp et lukket drivhus inntil husveggen på terrassen.

Vedtak jf. punkt 7.1, protokoll fra ordinært sameiermøte 2019

Trampoline på terrasse

Det er tillatt å sette opp en mindre trampoline på terrassen. Diameteren på trampolinen skal ikke overstige Ø180 cm. eller ha høyde på nett som overstiger 200 cm. Det oppfordres til å ha god dialog med nærmeste naboer om dette, siden dette kan virke sjenerende.

Vedtak jf. punkt 6.4, protokoll fra ordinært sameiermøte 2021

Fastmonterte vegginstallasjoner

Varmepumpe

Det er tillatt å installere luft til luft varmepumpe, med styrets godkjenning. Søknad om installering skal være godkjent av styret **før** installasjon.

Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger:

- Navn på seksjonseier og leilighetsnummer
- Navn på firma og kontaktinformasjon. Det skal kunne dokumenteres at vedkommende som installerer pumpa er sertifisert.
- Varmepumpemodell på både utedelen og innedelen
- Plassering

Søknaden sendes per e-post til shsameiet3.4@gmail.com. Søknader vurderes med utgangspunkt i fastsatte retningslinjer (se eget vedlegg om varmepumper).

Vedtak jf. protokoll ekstraordinært sameiermøte 2023

Parabol

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne, da dette endrer uttrykket på fasadene. Tv og internett inngår i felles avtale for sameiet.

Vedtak jf. punkt 6.4, protokoll fra ordinært sameiermøte 2021

Fellesområdet

Trampoline

Det er ikke tillatt å sette opp trampoline på fellesområdet.

Grunnet at alt som står på fellesområdet skal være godkjent sikret og at sameiets styre holdes ansvarlig hvis ulykker skulle skje, skal det ikke settes opp privat trampoline på fellesområdet. Det har også blir underkjent å grave ned trampoline på fellesområdet i regi av sameiet, på grunn av skader som han følge grunnet disse.

Vedtak jf. punkt 6.4, protokoll fra ordinært sameiermøte 2021

Parkering

Parkeringsplass

Det er avsatt 1,3 plasser pr. boenhet. Det er ikke tillatt å parkere foran boder, eller inngangsdør over natten. Det er ikke tillatt å parkere langs husvegg der det er innkjøring i nærheten. Dette grunnet utrykningskjøretøy om dette skulle forekomme.

Oppbevaring av campingvogner, bobiler, hengere og biler.

Det er ikke tillatt å oppbevare campingvogner, bobiler, hengere eller biler som ikke er i normal drift, grunnet at vi har begrenset parkeringsmuligheter i sameiet.

Vedtak jf. punkt 6.4, protokoll fra ordinært sameiermøte 2021

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 345
SAMEIET SØNDERHAGEN 3 & 4

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SØNDERHAGEN 3 & 4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

30. april 2025 kl. 18:00, Klubbhuset til Stange sportsklubb. Georg Fjelds veg 41, 2335 Stange..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SØNDERHAGEN 3 & 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Ovidia Andersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protkollfører og protokollvitne velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Uavhengig_revisors_beretning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 82 000.

Styrets innstilling

Dete er en videreføring av godtgjørelsen som ble fastsat ved ordinært årsmøte i 2022. Godtgjørelsen fordeler-seg slik:

Styreleder mottar kr. 4 000 i mnd., totalt kr.48.000,- pr. år.

Første styremedlem mottar kr. 1 500 i mnd., totalt kr. 18.000,- pr. år.

Øvrige styremedlemmer mottar kr. 1 000 i mnd., totalt 12 000,- pr. år.

Varamedlemmer mottar kr. 500 pr. møte de deltar i.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 82 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets virksomhet

Styret har i denne perioden bestått av:

- Styreleder, Ovidia Andersen
- Nestleder, Fredrik Bratlie Hansen
- Styremedlem, Lars Fredriksen
- Varamedlem, Grete Ostnes Hubred
- Varamedlem, Solveig Jaziri

Styret har blant annet arbeidet med følgende saker i perioden:

- Sparing til fremtidig vedlikehold
- Utvendig maling 2025
- Inngått ny leasingavtale på robotgressklipper

Til årsmøtet i Sameiet Sønderhagen 3 & 4

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sønderhagen 3 & 4 som viser et overskudd på kr 82 019. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dens resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til stiftelsens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: FIQNK-PL7BZ-H8PJR-SL8KM-MF4ME-SG9VZ

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Flyt Revisjon AS

Arild Wangen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FIQNK-PL7BZ-H8PJR-SL8KM-MF4ME-SG9VZ

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

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

Wangen, Arild
Oppdragsansvarlig
På vegne av: FLYT Revisjon AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-531759
IP: 87.248.xxx.xxx
2025-03-31 07:15:02 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: FIQNK-PL7BZ-H8PJR-SL8KM-MF4ME-SG9VZ

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

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

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

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

SAMEIET SØNDERHAGEN 3 & 4
ORG.NR. 916 257 341, KUNDENR. 345

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	716 364	700 401	0	735 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**716 364**	**700 401**	**0**	**735 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 421	-11 633	0	-12 000
Styrehonorar	4	-81 000	-82 500	0	-82 500
Revisjonshonorar	5	-9 375	-8 750	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-84 368	-112 701	0	-90 000
Konsulenthonorar	6	-2 915	0	0	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-6 013	-142 278	0	-13 000
Forsikringer		-98 773	-86 796	0	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-210 454	-217 808	0	-220 000
Andre driftskostnader	8	-132 154	-34 839	0	-121 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-636 473**	**-697 305**	**0**	**-666 600**
DRIFTSRESULTAT		**79 891**	**3 096**	**0**	**68 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 128	1 281	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 128**	**1 281**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**82 019**	**4 377**	**0**	**68 400**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		82 019	4 377		

SAMEIET SØNDERHAGEN 3 & 4
ORG.NR. 916 257 341, KUNDENR. 345

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 179	11 972
Forskuddsbetalte kostnader		43 287	
Andre kortsiktige fordringer		0	63 365
Driftskonto OBOS-banken		448 020	0
Sparekonto OBOS-banken		3 482	0
Innestående i andre banker		0	347 717
SUM OMLØPSMIDLER		**514 968**	**423 055**
SUM EIENDELER		**514 968**	**423 055**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		411 114	329 095
SUM EGENKAPITAL		**411 114**	**329 095**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 392	0
Leverandørgjeld		48 352	76 368
Skyldige offentlige avgifter		0	17 592
Annen kortsiktig gjeld	10	50 111	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**103 854**	**93 960**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**514 968**	**423 055**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stange, 26.03.2025
Styret i Sameiet Sønderhagen 3 & 4

Ovidia Strand Andersen /s/ Fredrik Bratlie Hansen /s/ Lars O. Fillip Fredriksen /s/

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	375 804
TV/Internett	231 264
Forsikring	89 496
Vedlikehold	19 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**716 364**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 421
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 421**

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 2023/2024, og er på kr 81 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 915
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 915**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 300
Kostnader dugnader	-713
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 013**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annen leiekostnad	-21 527
Snørydding	-91 876
Andre fremmede tjenester	-130
Andre kontorkostnader	-935
Porto	-4 208
Vedlikehold biler/maskiner	-6 681
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 698
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-132 154**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 793
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	178
Andre renteinntekter	157
SUM FINANSINNTEKTER	**2 128**

NOTE: 10
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

For mye innbet. tidl. beboer	-3 330
Avsatt styrehonorar og arb.g.avg. 2. halvår	-46 781
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-50 111**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25
Selskapsnummer: 345 **Selskapsnavn:** SAMEIET SØNDERHAGEN 3 & 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SØNDERHAGEN 3 & 4

Organisasjonsnummer: 916257341
Møtet ble avholdt 30. april kl. 18:00, Klubbhuset til Stange sportsklubb. Georg Fjelds veg 41, 2335 Stange..

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:
Ovidia Andersen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Protkollfører og protokollvitne velges på årsmøte.

✓ **Vedtatt. Ovidia Andersen ble valgt til å føre protokoll. Øyvind Hyttemoen Dagfinrud ble valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

Penneo Dokumentnøkkel: 7OPTX-NXCK7-QBG2F-W7P7R-SJPWD-F2HGQ

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret er kr 82 000.

Styrets innstilling
Dette er en videreføring av godtgjørelsen som ble fastsatt ved ordinært årsmøte i 2022. Godtgjørelsen fordeler-seg slik:

Styreleder mottar kr. 4 000 i mnd., totalt kr.48.000,- pr. år.

Første styremedlem mottar kr. 1 500 i mnd., totalt kr. 18.000,- pr. år.

Øvrige styremedlemmer mottar kr. 1 000 i mnd., totalt 12 000,- pr. år.

Varamedlemmer mottar kr. 500 pr. møte de deltar i.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 82 000

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 88 000, med en økning til styreleder på kr. 500 i mnd., totalt kr.54.000,- pr. år.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Fredrik Bratlie

Følgende stilte til valg:
Fredrik Bratlie

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ovidia Andersen
Øyvind Hyttemoen Dagfinrud

Penneo Dokumentnøkkel: 7OPTX-NXCK7-QBG2F-W7P7R-SJPWD-F2HGQ

Følgende stilte til valg:
Ovidia Andersen
Øyvind Hyttemoen Dagfinrud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Myhra

Følgende stilte til valg:
Anne Myhra

Penneo Dokumentnøkkel: 7OPTX-NXCK7-QBG2F-W7P7R-SJPWD-F2HGQ

Stange Kommune	**Ferdigattest** Etter plan- og bygningsloven (Pbl) av 27. Juni 2008 § 21-10
Ansvarlig søker Lie Øyen Arkitekter AS Balders gate 26, 0263 OSLO	Tiltakshaver Follhaug og Kvanvik Eiendom ANS Enervegen 10, 2312 OTTESTAD

Ferdigattest er gitt for

Eiendom	Gnr./Bnr./Festenr./Seksjon nr
Myrvangvegen 56 - 72	96/261

Spesifikasjon

Tiltakets / byggets art	Bygningsnummer:
9 boliger	300 398 222, 300 398 224, 300 398 226, 300 398 228, 300 398 232, 300 398 234, 300 398 236, 300 398 237 og 300 398 239.

Vedtaket fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Stange kommune, Bygg- og oppmåling	27.02.2014	14/57

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)

Ferdigattesten gjelder kun de ovennevnte bygningsnumrene.

Underskrift

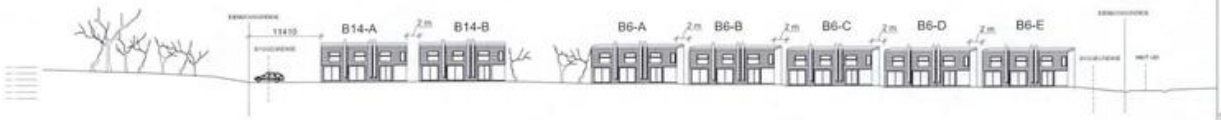
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Stange	08.07.2015	Håvard Haugnes

Kopi sendt til

LIE ØYEN ARKITEKTER AS, Balders gate 26, 0263 OSLO

Kommunalteknikk
Oppmålingsseksjonen
Hedmarken Brannvesen
HIAS IKS

Sak
360/2013
Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen

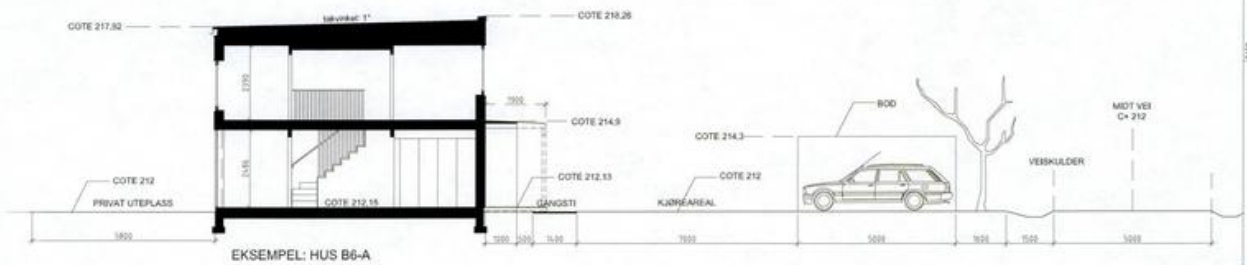


LENGDESNITT A-A IGJENNOM OMRÅDET

LIE ØYEN ARKITEKTER
Balders gate 26, 0263 Oslo, post@lieoyen.no
t: 22 55 01 21 Org.nr.: NO 946 736 953 M/A

PROSJEKT: SØNDERHAGEN - B6 OG B14
FASE: RAMMESØKNAD
TEGNING: Situasjonssnitt
DATO: 16.09.2013
MÅLESTOKK: 1:500
TEGNINGS NR.: A-101

Sak
360/2013
Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen

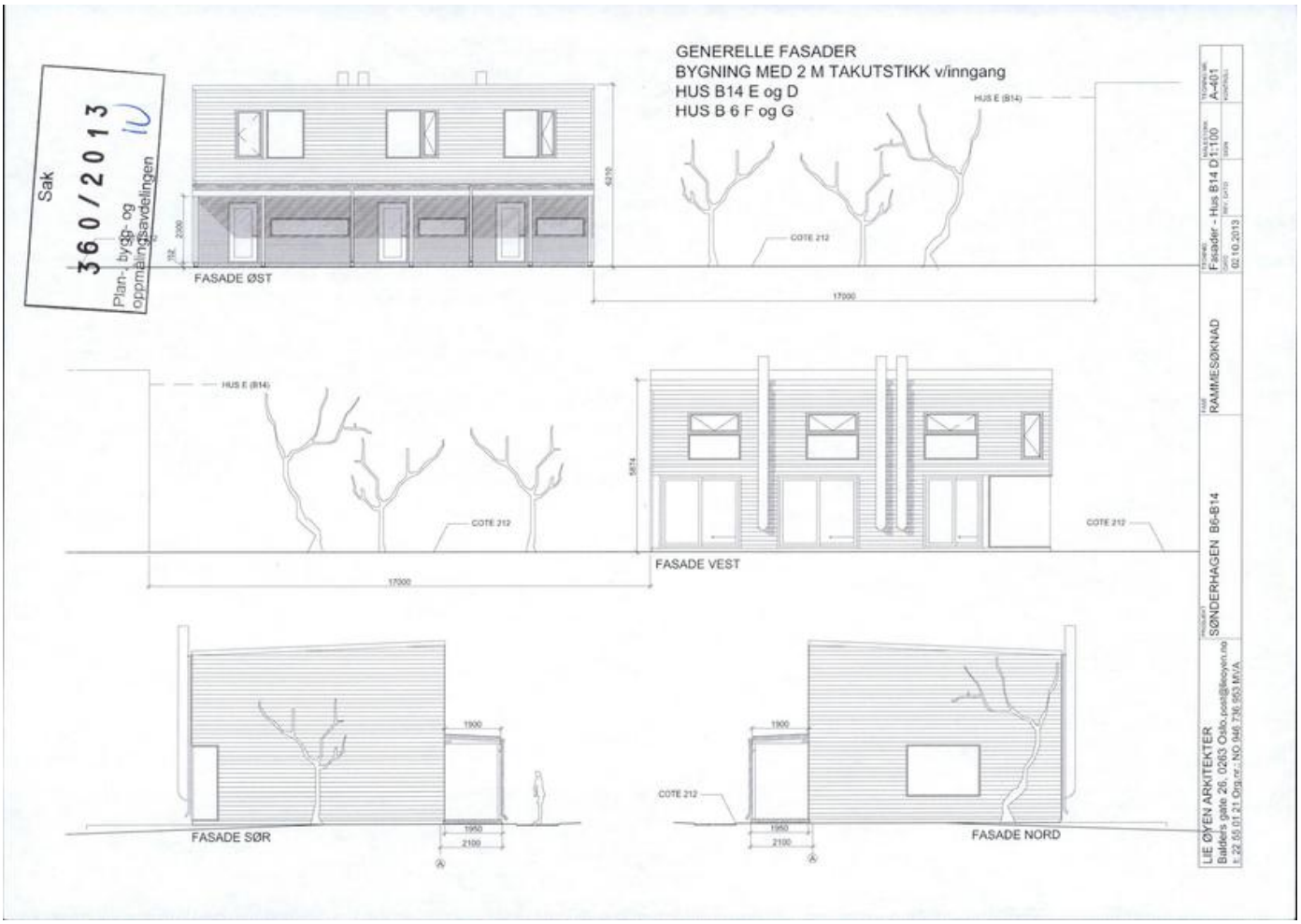


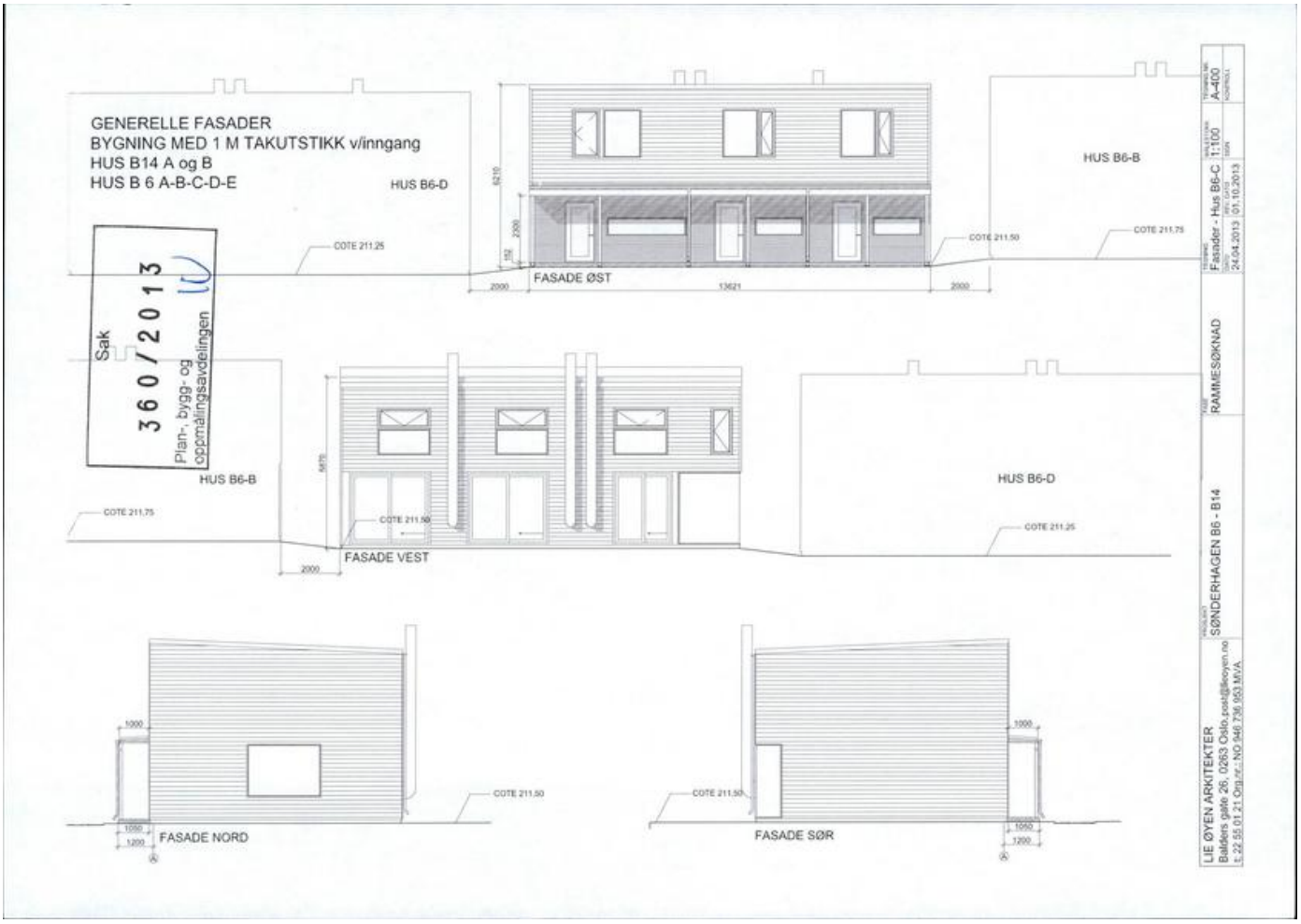
EKSEMPEL: HUS B6-A

GENERELT SNITT AV BYGNING
HUS B14 A-B-C-D
HUS B 6 A-B-C-D-E-F-G

LIE ØYEN ARKITEKTER
Balders gate 26, 0263 Oslo, post@lieoyen.no
t: 22 55 01 21 Org.nr.: NO 946 736 953 M/A

PROSJEKT: SØNDERHAGEN B6-B14
FASE: RAMMESØKNAD
TEGNING: Terrengsnitt hus generelt
DATO: 18.09.2013 / 02.10.2013
MÅLESTOKK: 1:100
TEGNINGS NR.: A-300


GENERELLE FASADER
BYGNING MED 2 M TAKUTSTIKK v/inngang
HUS B14 E og D
HUS B 6 F og G
Sak
360/2013
Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen
FASADE ØST
FASADE VEST
FASADE SØR
FASADE NORD
HUS E (B14)
COTE 212
17000
LIE ØYEN ARKITEKTER
SØNDERHAGEN B6-B14
RAMMESØKNAD
Fasader - Hus B14 D
1:100
A-401
02.10.2013


GENERELLE FASADER
BYGNING MED 1 M TAKUTSTIKK v/inngang
HUS B14 A og B
HUS B 6 A-B-C-D-E
Sak
360/2013
Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen
HUS B6-D
HUS B6-B
FASADE ØST
FASADE VEST
FASADE NORD
FASADE SØR
COTE 211.25
COTE 211.50
COTE 211.75
13621
LIE ØYEN ARKITEKTER
SØNDERHAGEN B6 - B14
RAMMESØKNAD
Fasader - Hus B6-C
1:100
A-400
24.04.2013
01.10.2013

GENERELL PLAN FOR ALLE HUS
B14 A-B-C-D
B6 A-B-C-D-E-F-G



PLAN 1.ETASJE

Sak
360/2013
Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen

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

PROSJEKT: SØNDERHAGEN B6-B14
FASE: RAMMESØKNAD
TEGNING: PLAN 1. ETG
DATO: 02.10.2013
M/A: 1:100
TEGNINGSNR: A-200

GENERELL PLAN FOR ALLE HUS
B14 A-B-C-D
B6 A-B-C-D-E-F-G



PLAN 2.ETASJE

Sak
360/2013
Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen

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

PROSJEKT: SØNDERHAGEN B6-B14
FASE: RAMMESØKNAD
TEGNING: PLAN 2. ETG
DATO: 02.10.2013
M/A: 1:100
TEGNINGSNR: A-201

GENERELL PLAN FOR ALLE HUS
B14 A-B-C-D
B6 A-B-C-D-E-F-G



PLAN 2.ETASJE

Søk
360/2013
Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen

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

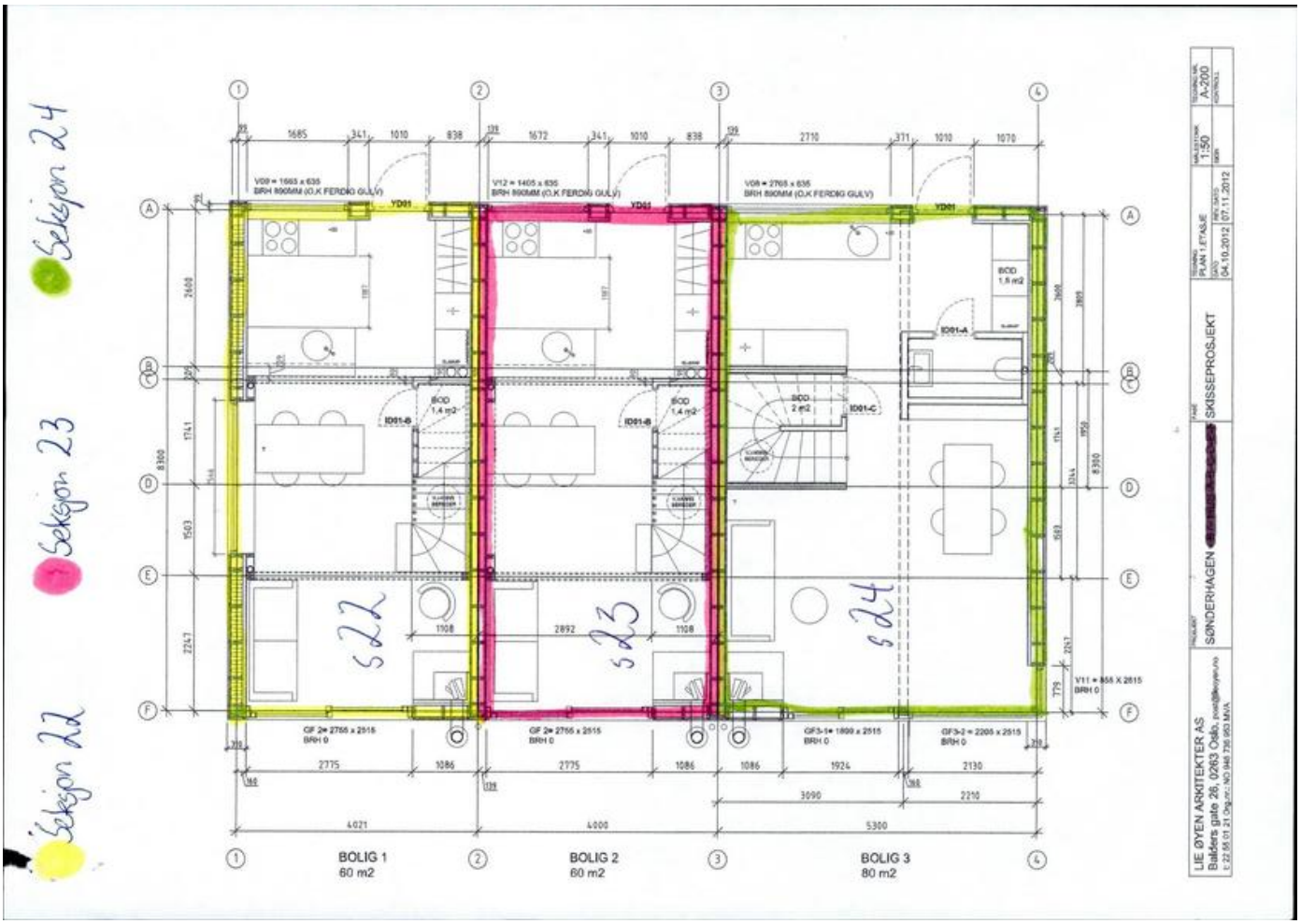
SØNDERHAGEN B6-B14

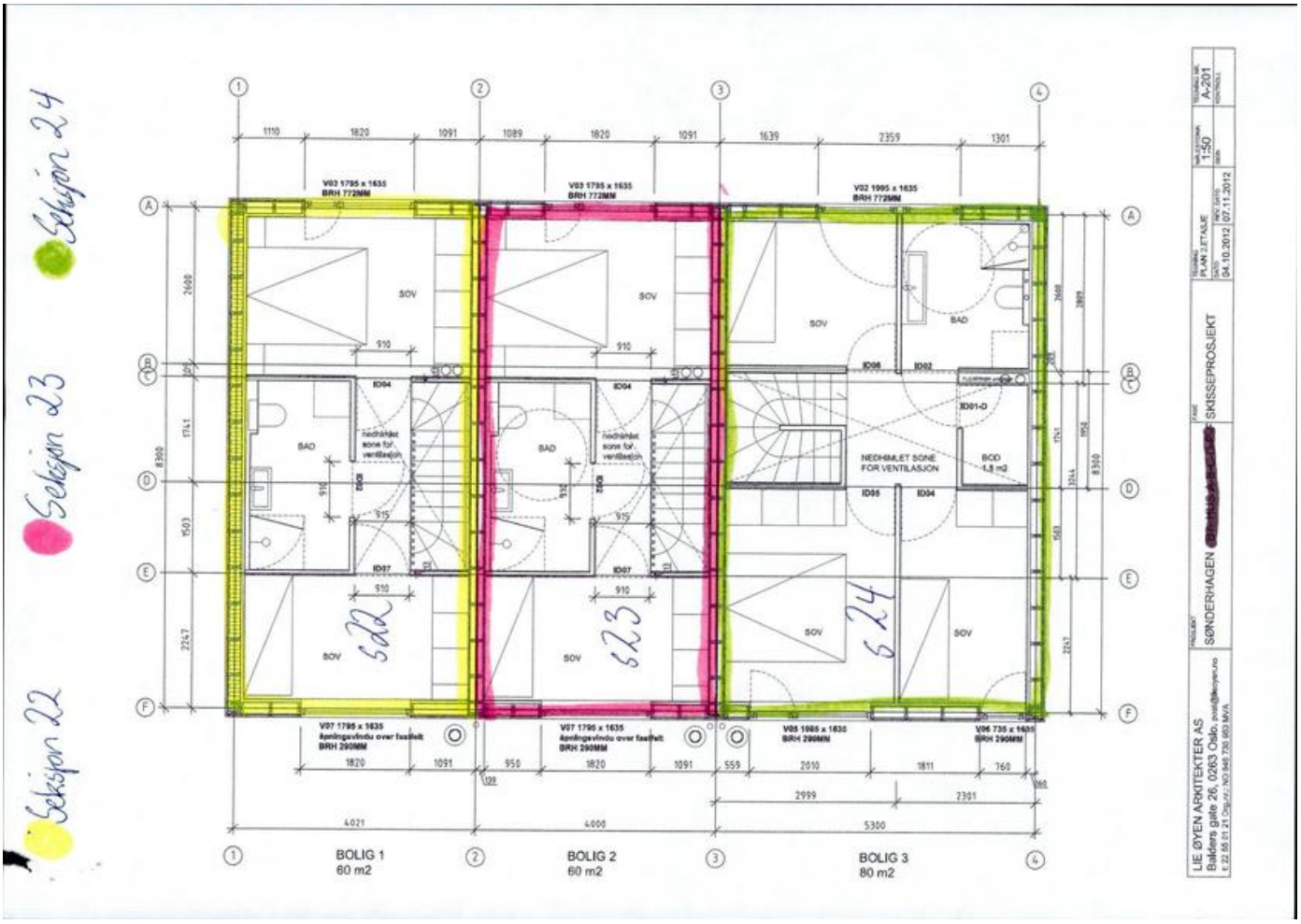
RAMMESØKNAD

PLAN 2. ETG
02.10.2013

1:100

A-201


Sekjon 24
Sekjon 23
Sekjon 22
s22
s23
s24
BOLIG 1
60 m2
BOLIG 2
60 m2
BOLIG 3
80 m2
SØNDERHAGEN
SKISSEPROSJEKT
LIE ØYEN ARKITEKTER AS
Balders gate 26, 0263 Oslo,


Sekjon 24
Sekjon 23
Sekjon 22
s22
s23
s24
BOLIG 1
60 m2
BOLIG 2
60 m2
BOLIG 3
80 m2
SØNDERHAGEN
SKISSEPROSJEKT
LIE ØYEN ARKITEKTER AS
Balders gate 26, 0263 Oslo,

Utskriftsdato: 18.05.2026

Ortofotorapport for eiendom 3413 - 96/261//



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


2025
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met


2025
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met


2024
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met


2023
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met


2021
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met


2020
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met


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


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


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


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


2012
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met


2012
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met


2011
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met


2010
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met


2005
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met


2003
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met


2002
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met


1980
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met

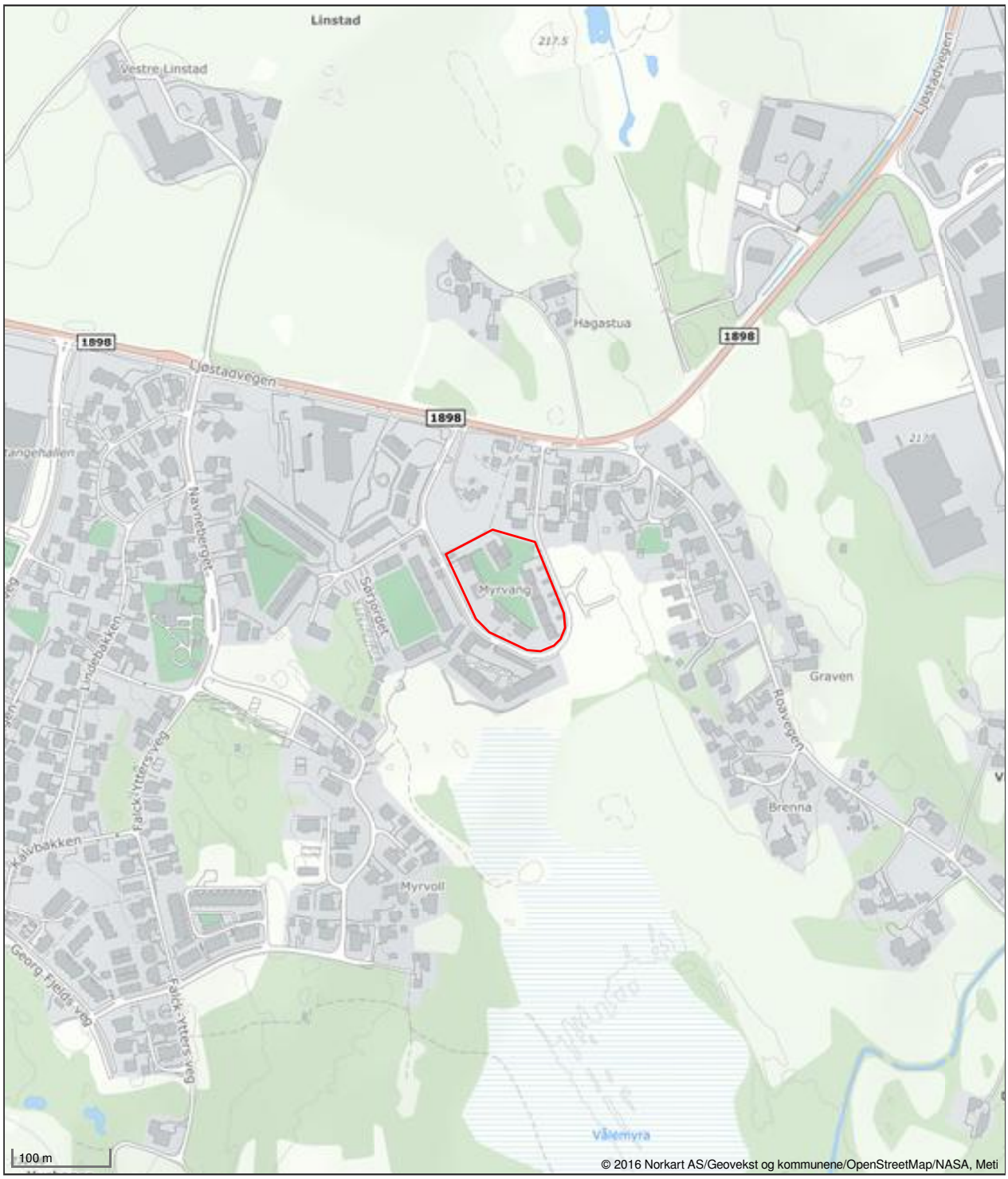

1968
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met


1956
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met


1951
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met

Utskriftsdato: 18.05.2026

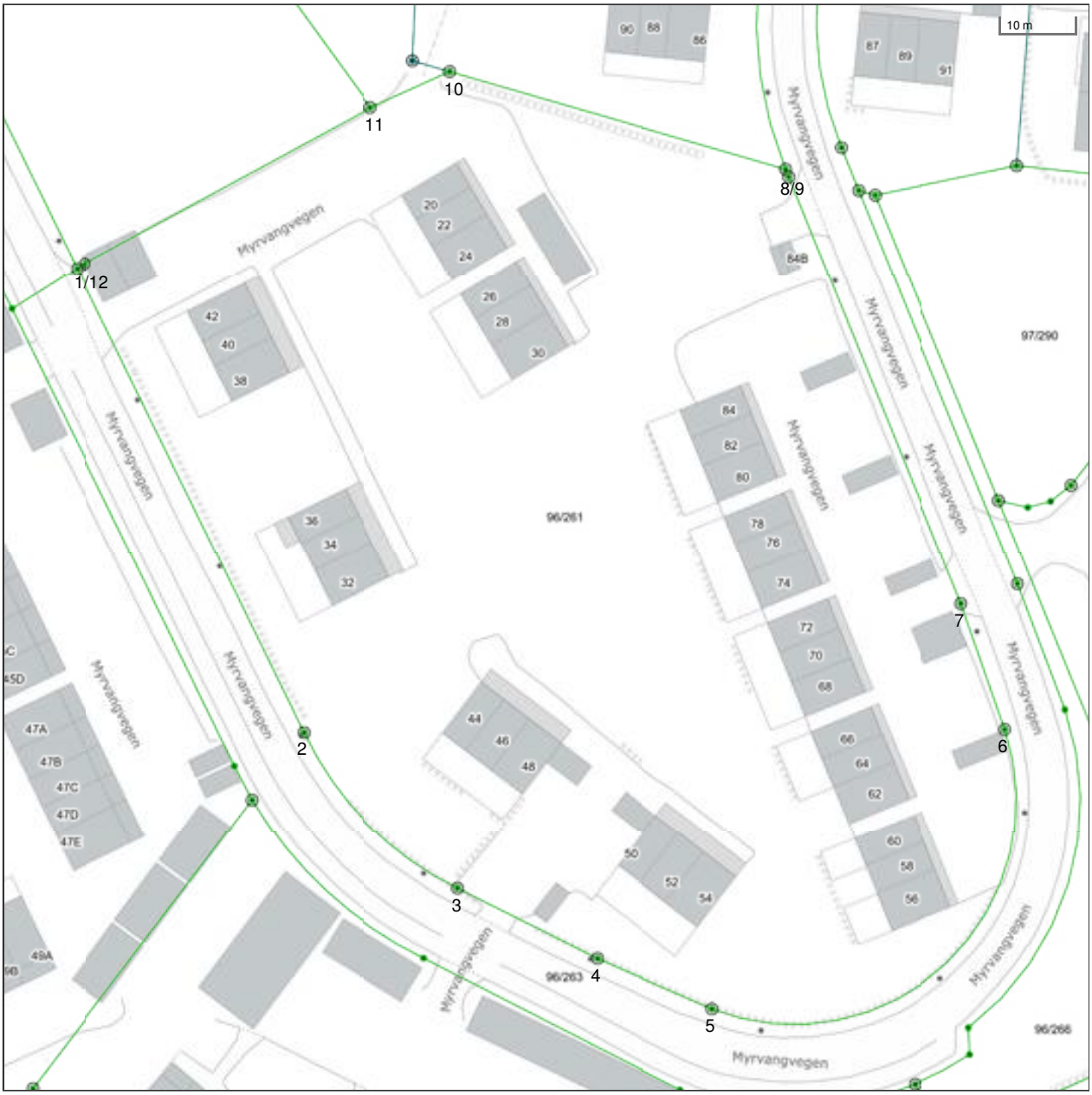
Oversiktskart for eiendom 3413 - 96/261//



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

Utskriftsdato: 18.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3413 - 96/261//23



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	10 397,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6732955,28	**Øst**	620808,55	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6732987,36	620744,76	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,30	
2	6732926	620777,43	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	69,52	
3	6732905,72	620798,87	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,07	45,00
4	6732896,98	620817,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,93	
5	6732890,77	620833,61	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,90	
6	6732929,6	620871,69	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	68,09	30,02
7	6732946,18	620865,25	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,79	
8	6733002,86	620840,1	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	62,01	
9	6733003,87	620839,65	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,11	74,31
10	6733015,37	620794,13	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,95	
11	6733010,22	620783,66	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,67	
12	6732988,09	620745,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,83	

Stange kommune

Grunnkart

Eiendom: 96/261/0/23
Adresse: Myrvangvegen 64
Dato: 18.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

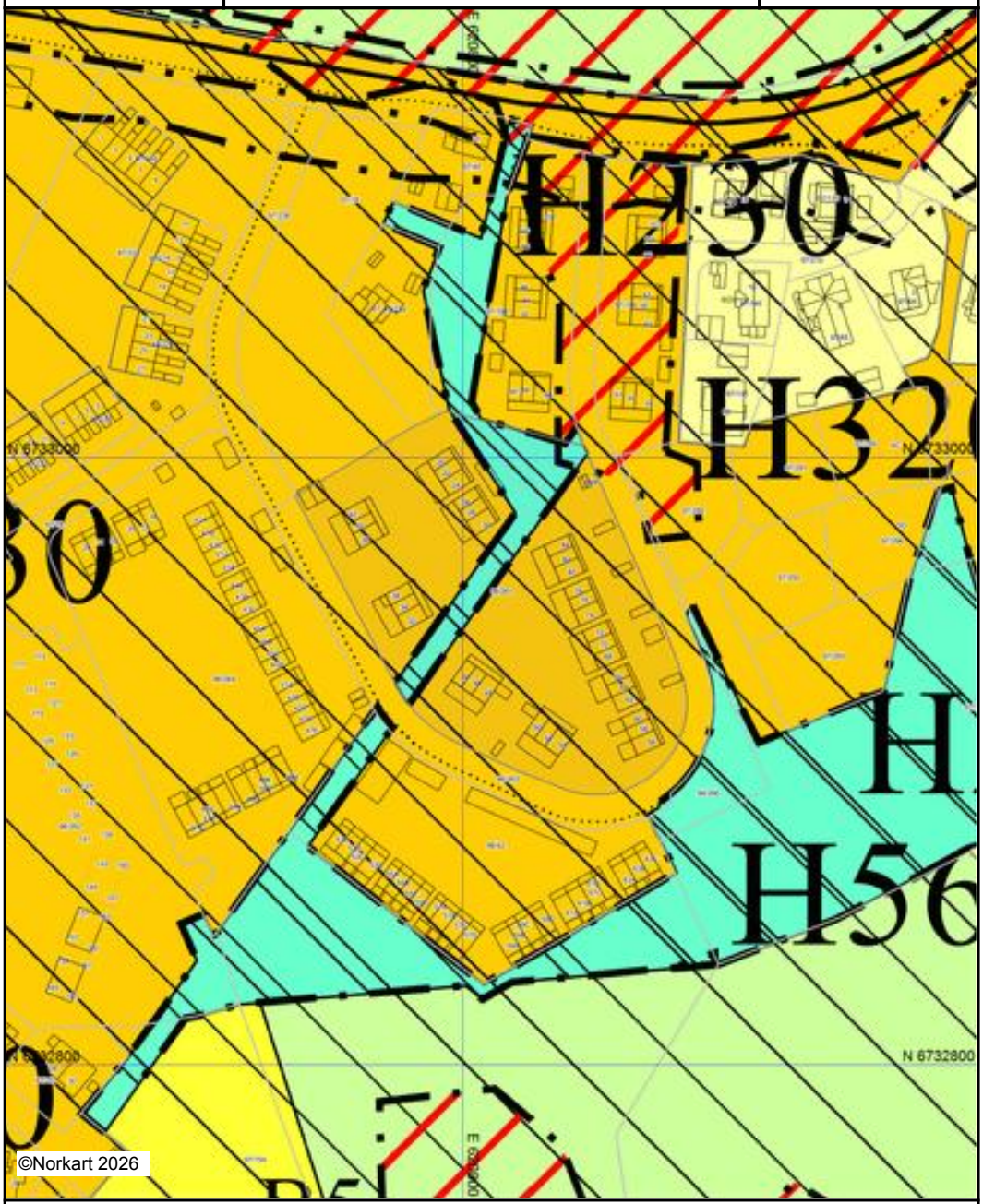
Stange kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/261/0/23
Adresse: Myrvangvegen 64
Dato: 18.05.2026
Målestokk: 1:2000

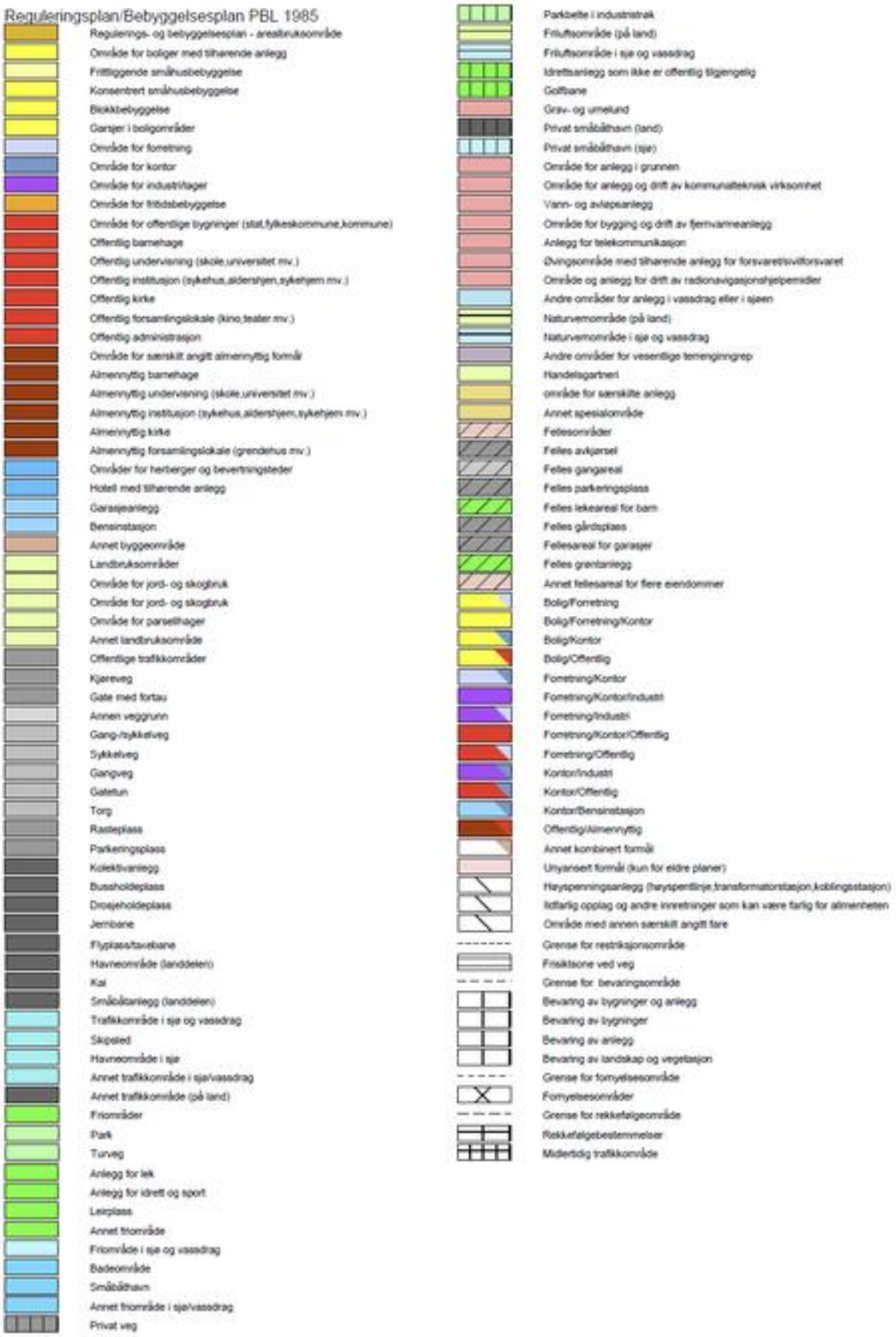
N

UTM-32

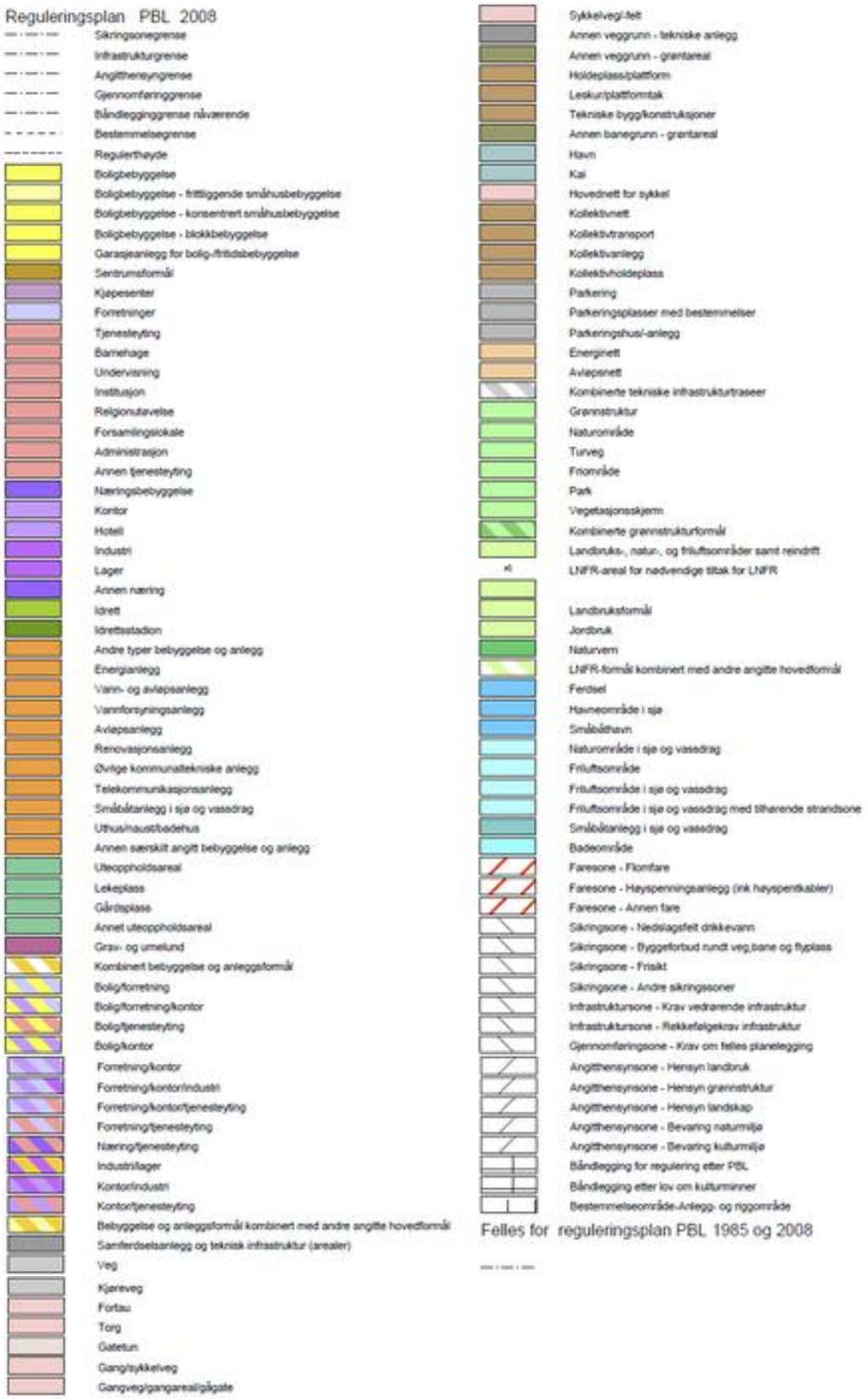


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
- Gangveg - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag tunnel - nåværende
- Jernbane - nåværende

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerde
- Bru
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Brukar
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift utnytting
- Påskrift bredde
- Påskrift radius
- Påskrift kotehøyde
- Påskrift plantilbehør
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Andre planobjekter

- Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
- Område for midlertidig bygge- og deleforbud

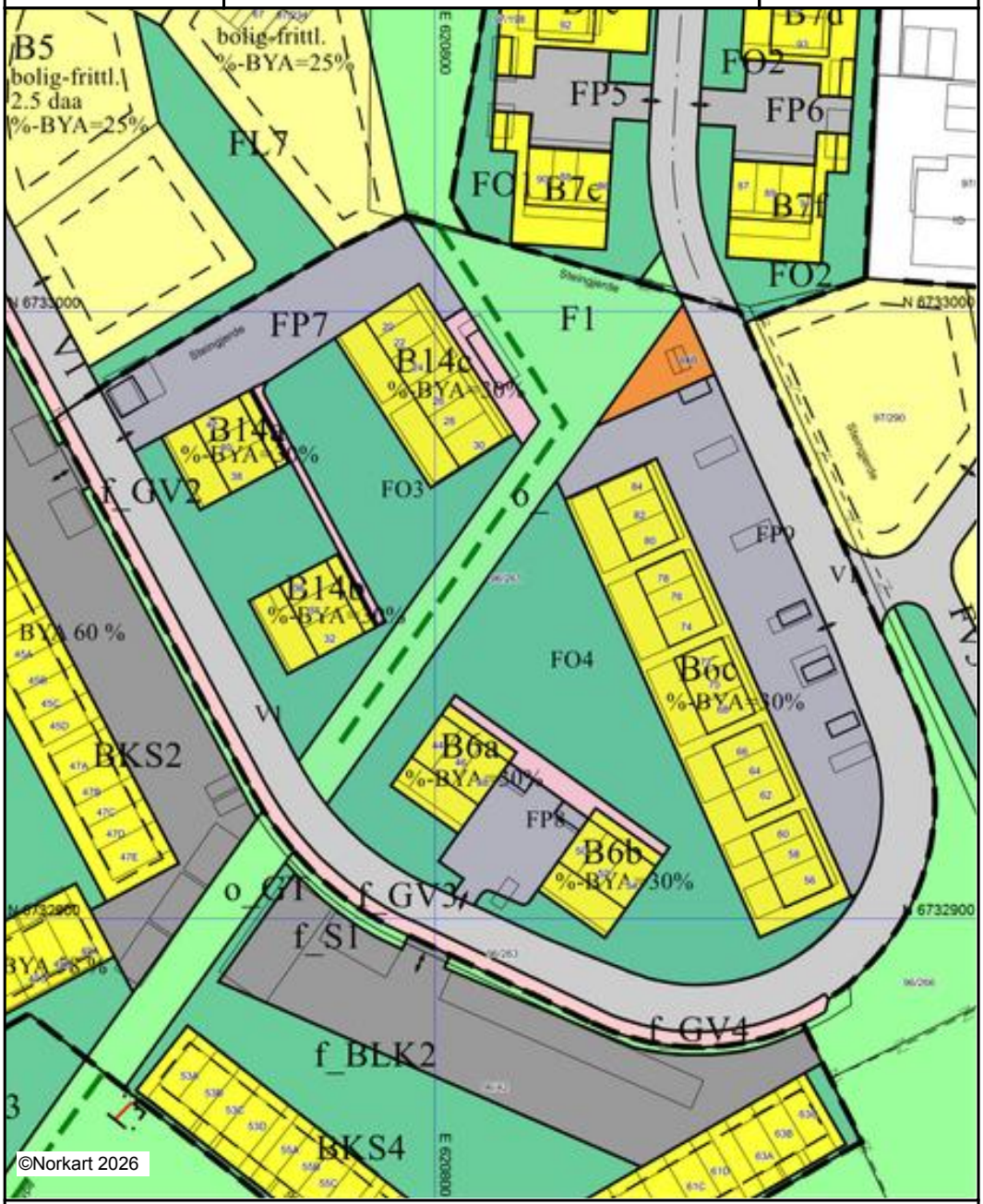
Stange kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/261/0/23
Adresse: Myrvangvegen 64
Dato: 18.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 18.05.2026

Stange kommune

Adresse: Postboks 214, 2336 STANGE

Telefon: 62 56 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3413	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	23
Adresse	Myrvangvegen 64, 2335 STANGE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	18.10.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3413/dokumenter/11180/Planbestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 316 m^2
	KPHensynsonenavn	H230
	KPStøy	Grønn sone iht. T-1442
	Delareal	78 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	1 316 m^2
	Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Nåværende

Delareal	10 397 m^2
KPHensynsonenavn	H810_1
KPGjennomføring	Krav om felles planlegging

Delareal	9 081 m^2
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2026001
Navn	Kommuneplanens arealdel - Begrenset rullering
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	664
Navn	Reguleringsendring Sønderhagen B7
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.03.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3413/dokumenter/515/0417%20664%20Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 m^2 **Formål** Friområde
	Delareal 6 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** FO1

Id	670
Navn	Mindre endring Sønderhagen B6 og B14
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.08.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3413/dokumenter/617/0417-670%20Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 136 m^2 **Formål** Øvrige kommunaltekniske anlegg **Feltnavn** Øvrige kommmunaltekn
	Delareal 1 302 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B6c
	Delareal 225 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B14b

	Delareal 1 585 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** f_
	Delareal 277 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate **Feltnavn** f_
	Delareal 747 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** FP7
	Delareal 225 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B14a
	Delareal 482 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B14c
	Delareal 1 311 m^2 **Formål** Turdrag **Feltnavn** o_
	Delareal 3 630 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** f_
	Delareal 17 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** V1
	Delareal 225 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B6b
	Delareal 225 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B6a

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	356
Navn	Områderegulering for Navneberget og Roa
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Stange kommune

Planavdelingen

Deres ref.	*Vår ref.*	*Saksb.*	*Arkivkode*	*Dato*

REGULERINGSPLAN FOR SØNDERHAGEN

REGULERINGSBESTEMMELSER - REVIDERT

Generelt.
Innen planen er det følgende reguleringsformål:

- bebyggelse og anlegg (pbl. § 12.5, nr. 1)
  - frittliggende småhusbebyggelse
  - konsentrert småhusbebyggelse
  - vann- og avløpsanlegg
  - lekeplass
  - uteoppholdsareal
- samferdsel og infrastruktur (pbl. § 12.5, nr. 2)
  - kjøreveg
  - fortau
  - parkeringsplasser
  - gatetun
- grønnstruktur (pbl. § 12.5, nr. 3)
  - friområde
  - friområde - balløkke
  - friområde – turveg
  - vegetasjonsbelte

Følgende hensynssoner inngår i planen i hht. (pbl. § 12.6)
- faresone - trafostasjon
- angitt hensynssone - frisikt

Ved beregning av bebygd areal (%BYA) skal nødvendig biloppstilling under åpen himmel medregnes i beregningsgrunnlaget. %-BYA beregnes innen hvert enkelt delområde.

Innen det regulerte området skal Retningslinjer for støy fra vegtrafikk, T-1442 gjelde.

Innen det regulerte området skal Teknisk forskrift gjelde. Universell utforming legges til grunn ved utforming av nybygg og utearealer.

Det er fare for radon i grunnen. Ved all ny bebyggelse skal det derfor iverksettes tiltak mot radon i henhold til anbefalinger fra Statens Strålevern og NBI.

Adresse:
Postboks 214, 2336 Stange
Besøksadresse:
Storgata 45, 2335 Stange
Telefon: 62 57 35 00
Telefaks: 62 57 35 50

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

Bankgiro:
1822.22.16466
Org.nr. 970 169 717 MVA

De viste fellesområder i planen skal knyttes til følgende eksisterende eiendommer og framtidige parseller av disse: gnr/bnr 96/42, 96/125, 96/171, 97/2, 97/3, 97/18, 97/18/1, 97/37, (97/38), 97/40, 97/62, 97/64, 97/76, 97/89, 97/115, 97/117, 97/121, 97/124 (og 97/163).

1. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 1.1 Ingen tiltak kan igangsettes før utbyggingsavtalen er godkjent.

§ 1.2 Det skal ikke gis igangsettingstillatelse før kommunal veg er opparbeidet fram til aktuelt delfelt.

§ 1.3 Fellesarealer skal opparbeides samtidig med tilliggende delfelt og skal ferdigstilles senest 6 mnd etter at første boenhet på de samme delfelt er innflyttet. Se også §§ 2.10, 2.11 og 3.1-3.3.

§ 1.4 Eksisterende atkomster ut på Ljøstadvegen stenges når ny regulert atkomst er opparbeidet. Nye atkomster skal opparbeides samtidig med at tilliggende delfelt opparbeides

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 2.1 Innenfor områdene B1 – B4 og B7 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 7 m og mønehøyden skal ikke være over 8,5 m.
Det kan tillates mindre justeringer innenfor B1. Justeringene skal godkjennes av kommunen.

Innenfor områdene B5, B6 og B9 – B13 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m og mønehøyden skal ikke være over 7,5 m.
Innen B8 kan i tillegg underetasje godkjennes og her skal gesimshøyden ikke overstige 7,5 m og mønehøyden 9,5 m.

§ 2.2 Høyeste tillatte utnytting er for områdene B1-B4 og B7: %-BYA=30 %, B13: %-BYA=20% og for de resterende delfeltene er %-BYA=25 %.

§ 2.3 For områdende B2 - B4 må det utarbeides detaljregulering.

§ 2.4 Innen området B2-B4 skal det settes av plass til 1 garasjeplass og 0,5 biloppstilling pr. boenhet. I tillegg skal det legges inn min. 25 m^2 felles lekeareal pr boenhet.

§ 2.5 Innen området B7 skal det settes av plass til 1,5 biloppstilling pr. boenhet. I tillegg skal det legges inn min. 25 m^2 felles lekeareal pr boenhet.

§ 2.6 Innen områdene B5-B6 og B8-B13 skal det avsettes plass til garasje for hver bolig, samt til en ekstra biloppstillingsplass. Oppstilling foran garasje/carport kan også regnes som en biloppstillingsplass.

§ 2.7 Garasjenes plassering skal byggeanmeldes sammen med boligene. Garasje/uthus skal bygges i med maks gesimshøyde 3 meter, og være tilpasset boligen mht materialvalg, form og farge.

§ 2.8 Bebyggelse på tomter ut mot Ljøstadvegen bør, for å sikre best mulig lys- og støyforhold på uteoppholdsareal, legges nord på tomta.

§ 2.9 Innenfor området for vann- og avløpsanlegg virksomhet kan det oppføres pumpestasjon for spillvann.

§ 2.10 Felles lekeplass FL1 er felles for eiendommer i delfelt B11 og B12.
Felles lekeplass FL2 er felles for eiendommer i delfelt B10, B11, B12 og B13.
Felles lekeplass FL3 er felles for eiendommer i delfelt B3.
Felles lekeplass FL4 er felles for eiendommer i delfelt B6, B7 og gnr/bnr 97/40.
Felles lekeplass FL5 er felles for eiendommer i delfelt B8.
Felles lekeplass FL6 er felles for eiendommer i delfelt B9, samt eiendommer som har rettigheter til å bruke arealet.
Felles lekeplass FL7 er felles for eiendommer i delfelt B5, B14 og gnr/bnr/pnr 97/18/1.
Felles lekeplass FL8 er felles for eiendommer i delfelt B10.
Felles lekeplass FL9 og FL10 er felles for eiendommer i delfelt B1
Felles lekeplass FL11 er felles for eiendommer i delfelt B2
Felles lekeplass FL12 er felles for eiendommer i delfelt B7a, B7c og B7e
Felles lekeplass FL13 er felles for eiendommer i delfelt B7b, B7d og B7f

§ 2.11 Felles uteoppholdsareal FO1 er felles for B7a, B7c og B7e
Felles uteoppholdsareal FO2 er felles for B7b, B7d og B7f

§ 2.12 Hver enkelt tomt i B12 skal eie sin del av vegetasjonsskjermen (VS1)

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 3.1 Fellesatkomst FV1 er felles for eiendommer i delfelt B14
Fellesatkomst FV2 er felles for eiendommer i delfelt B11.
Fellesatkomst FV4 er felles for de eiendommer i delfelt B5 som har atkomst fra den.
Fellesatkomst FV5 er felles for eiendommer i delfelt B8.
Fellesatkomst FV6 er felles for de eiendommer i delfelt B9 som har atkomst fra den, samt de eiendommer som allerede har atkomstrett til eksisterende veg. Før FV6 kan opparbeides må eksisterende lekeplass/balløkke være erstattet av ny opparbeidet balløkke på F3.
Fellesatkomst FV7 er felles for de eiendommer i delfelt B9 som har atkomst fra den, samt de eiendommer som allerede har atkomstrett til eksisterende veg.
Fellesatkomst FV9 er felles for de eiendommer i B7 som har atkomst fra den, samt gnr. 97, bnr. 40.

§ 3.2 Felles parkeringsplass FP1 og FP2 er felles for eiendommer i delfelt B1.
Felles parkeringsplass FP3 og FP4 er felles for eiendommer i B7.
Felles parkeringsplass FP5 er felles for B7c og B7e
Felles parkeringsplass FP6 er felles for B7d og B7f

§ 3.3 Felles gatetun FG1 er felles for eiendommer i delfelt B1.

§ 3.4 Som en del av veg V1 skal det bygges fortau med bredde 2,5 m. Langs fortauet mot områdene B1-B4 skal det etableres beplantning. Beplantningen skal etableres i takt

med utbyggingen av V1 og være ferdig ved innflytting i første bolig inntil tilliggende delfelt.

4. GRØNNSTRUKTUR

§ 4.1 I friområde F1-F3 kan det plasseres innretninger og bygges anlegg som er forenlig med bruken som offentlig friområde. Dog slik at det ikke er til hinder for fri ferdsel gjennom område. Slike etableringer skal godkjennes av kommunen.

§ 4.2 Friområdene skal istandsettes samtidig med tilliggende bebyggelse. Balløkke skal ferdigstilles senest 6 mnd etter at 50 % av byggeområdene er utbygget.

§ 4.3 Eiendommen gnr/bnr 97/40 gis atkomst over F1 der det på plankartet er vist avkjørselspil. Eksisterende atkomst direkte ut på Ljøstadvegen stenges når ny atkomst er etablert.

§ 4.4 I område for vegetasjonsskjerm skal det etableres vegetasjon for å hindre innsyn fra boligene inn på trevarelageret. Parkbelte skal opparbeides senest 6 mnd etter tilliggende bebyggelse.
I område for vegetasjonsskjerm (VS1) skal det etableres vegetasjon for å hindre innsyn fra boligene inn på trevarelageret. Vegetasjonsskjermen skal opparbeides senest 6 mnd etter tilliggende bebyggelse. Vegetasjonsskjermen skal være en del av boligtomtene i B12.

5. HENSYNSSONER

§ 5.1 Faresone – trafostasjon. Innen dette området for transformator skal bygg utformes tiltalende, og med materialbruk som er tilpasset småhusbebyggelse i tre.

§ 5.2 Angitt hensynssone – frisikt. De regulerte frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon, gjenstander, byggverk m.v. høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

6. KULTURMINNER

§ 6.1 Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 m. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse.

Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling. J.fr. lov om kulturminner § 8, annet ledd".

§ 6.2 Steingjerdet som omkranser gnr/bnr 97/37, 96/42 skal, så langt det er praktisk gjennomførbart og økonomisk forsvarlig, tas vare på inne på de enkelte byggeområdene og grøntområdene.

Stange kommune

Planavdelingen

26.08.13

FORSLAG TIL ENDRING
REGULERINGSPLAN FOR SØNDERHAGEN

Generelt.
Innen planen er det følgende reguleringsformål:

- bebyggelse og anlegg (pbl. § 12.5, nr. 1)
  - frittliggende småhusbebyggelse
  - konsentrert småhusbebyggelse
  - vann- og avløpsanlegg
  - lekeplass
  - uteoppholdsareal
- samferdsel og infrastruktur (pbl. § 12.5, nr. 2)
  - kjøreveg
  - fortau
  - parkeringsplasser
  - gatetun
- grønnstruktur (pbl. § 12.5, nr. 3)
  - friområde
  - friområde - balløkke
  - friområde – turveg
  - vegetasjonsbelte

Følgende hensynssoner inngår i planen i hht. (pbl. § 12.6)
- faresone - trafostasjon
- angitt hensynssone - frisikt

Ved beregning av bebygd areal (%BYA) skal nødvendig biloppstilling under åpen himmel medregnes i beregningsgrunnlaget. %-BYA beregnes innen hvert enkelt delområde.

Innen det regulerte området skal Retningslinjer for støy fra vegtrafikk, T-1442 gjelde.

Innen det regulerte området skal Teknisk forskrift gjelde. Universell utforming legges til grunn ved utforming av nybygg og utearealer.

Det er fare for radon i grunnen. Ved all ny bebyggelse skal det derfor iverksettes tiltak mot radon i henhold til anbefalinger fra Statens Strålevern og NBI.
De viste fellesområder i planen skal knyttes til følgende eksisterende eiendommer og framtidige parseller av disse: gnr/bnr 96/42, 96/125, 96/171, 97/2, 97/3, 97/18, 97/18/1, 97/37, (97/38), 97/40, 97/62, 97/64, 97/76, 97/89, 97/115, 97/117, 97/121, 97/124 (og 97/163).

Adresse:
Postboks 214, 2336 Stange
Besøksadresse:
Storgata 45, 2335 Stange
Telefon: 62 57 35 00
Telefaks: 62 57 35 50

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

Bankgiro:
1822.22.16466
Org.nr. 970 169 717 MVA

1. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 1.1 Ingen tiltak kan igangsettes før utbyggingsavtalen er godkjent.

§ 1.2 Det skal ikke gis igangsettingstillatelse før kommunal veg er opparbeidet fram til aktuelt delfelt.

§ 1.3 Fellesarealer skal opparbeides samtidig med tilliggende delfelt og skal ferdigstilles senest 6 mnd etter at første boenhet på de samme delfelt er innflyttet. Se også §§ 2.10, 2.11 og 3.1-3.3.

§ 1.4 Eksisterende atkomster ut på Ljøstadvegen stenges når ny regulert atkomst er opparbeidet. Nye atkomster skal opparbeides samtidig med at tilliggende delfelt opparbeides

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 2.1 Innenfor områdene B1 – B4, B6, B7 og B14 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 7 m og mønehøyden skal ikke være over 8,5 m.
Det kan tillates mindre justeringer innenfor B1. Justeringene skal godkjennes av kommunen.

Innenfor områdene B5, B8 - B13 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m og mønehøyden skal ikke være over 7,5 m.
Innen B8 kan i tillegg underetasje godkjennes og her skal gesimshøyden ikke overstige 7,5 m og mønehøyden 9,5 m.

§ 2.2 Høyeste tillatte utnytting er for områdene B1-B4, B6, B7 og B14: %-BYA=30 %, B11 og B12: %-BYA=32%, B13: %-BYA=20% og for de resterende delfeltene er %-BYA=25 %.

§ 2.3 For områdende B2 - B4 må det utarbeides detaljregulering.

§ 2.4 Innen området B2-B4 skal det settes av plass til 1 garasjeplass og 0,5 biloppstilling pr. boenhet. I tillegg skal det legges inn min. 25 m^2 felles lekeareal pr boenhet.

§ 2.5 Innen området B6, B7, B11, B12 og B14 skal det settes av plass til 1,5 biloppstilling pr. boenhet. I tillegg skal det legges inn min. 25 m^2 felles lekeareal pr boenhet.

§ 2.6 Innen områdene B5, B8 - B13 skal det avsettes plass til garasje for hver bolig, samt til en ekstra biloppstillingsplass. Oppstilling foran garasje/carport kan også regnes som en biloppstillingsplass.

§ 2.7 Garasjenes plassering skal byggeanmeldes sammen med boligene. Garasje/uthus skal bygges i med maks gesimshøyde 3 meter, og være tilpasset boligen mht materialvalg, form og farge.

§ 2.8 Bebyggelse på tomter ut mot Ljøstadvegen bør, for å sikre best mulig lys- og støyforhold på uteoppholdsareal, legges nord på tomta.

§ 2.9 Innenfor området for vann- og avløpsanlegg virksomhet kan det oppføres pumpestasjon for spillvann.

§ 2.10 Felles lekeplass FL1 er felles for eiendommer i delfelt B11 og B12.
Felles lekeplass FL2 er felles for eiendommer i delfelt B10, B11, B12 og B13.
Felles lekeplass FL3 er felles for eiendommer i delfelt B3.
Felles lekeplass FL4 er felles for eiendommer i delfelt B6
Felles lekeplass FL5 er felles for eiendommer i delfelt B8.
Felles lekeplass FL6 er felles for eiendommer i delfelt B9, samt eiendommer som har rettigheter til å bruke arealet.
Felles lekeplass FL7 er felles for eiendommer i delfelt B5, B14 og gnr/bnr/pnr 97/18/1.
Felles lekeplass FL8 er felles for eiendommer i delfelt B10.
Felles lekeplass FL9 og FL10 er felles for eiendommer i delfelt B1
Felles lekeplass FL11 er felles for eiendommer i delfelt B2
Felles lekeplass FL12 er felles for eiendommer i delfelt B7a, B7c og B7e
Felles lekeplass FL13 er felles for eiendommer i delfelt B7b, B7d og B7f
Felles lekeplass FL14 er felles for eiendommer i delfelt B14

§ 2.11 Felles uteoppholdsareal FO1 er felles for delfelt B7a, B7c og B7e
Felles uteoppholdsareal FO2 er felles for delfelt B7b, B7d og B7f
Felles uteoppholdsareal FO3 er felles for delfelt B14
Felles uteoppholdsareal FO4 er felles for delfelt B6

Innefor FO3 og FO4 skal det opparbeides tilstrekkelig lekeareal. Lekearealene skal opparbeides med minimum sandkasse, sittegruppe og huske. Plassering av lekeplass skal fremgå av situasjonsplan i byggesøknaden.

§ 2.12 Hver enkelt tomt i B12 skal eie sin del av vegetasjonsskjermen (VS1)

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 3.1 Fellesatkomst FV4 er felles for de eiendommer i delfelt B5 som har atkomst fra den.
Fellesatkomst FV5 er felles for eiendommer i delfelt B8.
Fellesatkomst FV6 er felles for de eiendommer i delfelt B9 som har atkomst fra den, samt de eiendommer som allerede har atkomstrett til eksisterende veg. Før FV6 kan opparbeides må eksisterende lekeplass/balløkke være erstattet av ny opparbeidet balløkke på F3.
Fellesatkomst FV7 er felles for de eiendommer i delfelt B9 som har atkomst fra den, samt de eiendommer som allerede har atkomstrett til eksisterende veg.
Fellesatkomst FV9 er felles for de eiendommer i B7 som har atkomst fra den, samt gnr. 97, bnr. 40.

§ 3.2 Felles parkeringsplass FP1 og FP2 er felles for eiendommer i delfelt B1.
Felles parkeringsplass FP3 og FP4 er felles for eiendommer i delfelt B7.
Felles parkeringsplass FP5 er felles for delfelt B7c og B7e
Felles parkeringsplass FP6 er felles for delfelt B7d og B7f
Felles parkeringsplass FP7 er felles for delfelt B14.
Felles parkeringsplass FP8 er felles for delfelt B6a og B6b
Felles parkeringsplass FP9 er felles for delfelt B6c

Innenfor områdene FP7, FP8 og FP9 kan det oppføres boder i henhold til illustrasjonsplan.

§ 3.3 Felles gatetun FG1 er felles for eiendommer i delfelt B1.

§ 3.4 Som en del av veg V1 skal det bygges fortau med bredde 2,5 m. Langs fortauet mot områdene B1-B4 skal det etableres beplantning. Beplantningen skal etableres i takt med utbyggingen av V1 og være ferdig ved innflytting i første bolig inntil tilliggende delfelt.

4. GRØNNSTRUKTUR

§ 4.1 I friområde F1-F3 kan det plasseres innretninger og bygges anlegg som er forenlig med bruken som offentlig friområde. Dog slik at det ikke er til hinder for fri ferdsel gjennom område. Slike etableringer skal godkjennes av kommunen.

§ 4.2 Friområdene skal istandsettes samtidig med tilliggende bebyggelse. Balløkke skal ferdigstilles senest 6 mnd etter at 50 % av byggeområdene er utbygget.

§ 4.3 Eiendommen gnr/bnr 97/40 gis atkomst over F1 der det på plankartet er vist avkjørselspil. Eksisterende atkomst direkte ut på Ljøstadvegen stenges når ny atkomst er etablert.

§ 4.4 I område for vegetasjonsskjerm skal det etableres vegetasjon for å hindre innsyn fra boligene inn på trevarelageret. Parkbelte skal opparbeides senest 6 mnd etter tilliggende bebyggelse.
I område for vegetasjonsskjerm (VS1) skal det etableres vegetasjon for å hindre innsyn fra boligene inn på trevarelageret. Vegetasjonsskjermen skal opparbeides senest 6 mnd etter tilliggende bebyggelse. Vegetasjonsskjermen skal være en del av boligtomtene i B12.

5. HENSYNSSONER

§ 5.1 Faresone – trafostasjon. Innen dette området for transformator skal bygg utformes tiltalende, og med materialbruk som er tilpasset småhusbebyggelse i tre.

§ 5.2 Angitt hensynssone – frisikt. De regulerte frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon, gjenstander, byggverk m.v. høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

6. KULTURMINNER

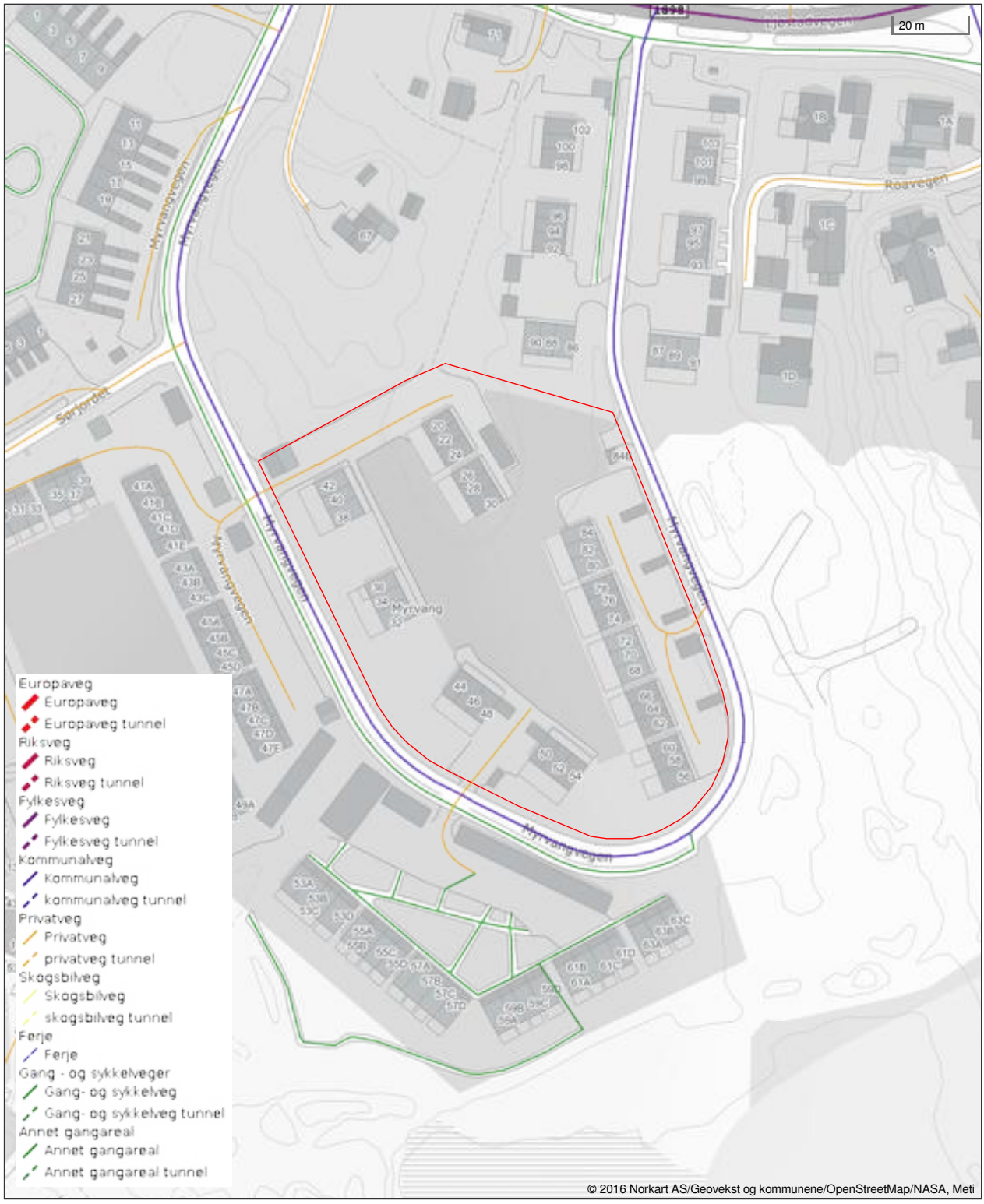
§ 6.1 Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 m. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse.

Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling. J.fr. lov om kulturminner § 8, annet ledd".

§ 6.2 Steingjerdet som omkranser gnr/bnr 97/37, 96/42 skal, så langt det er praktisk gjennomførbart og økonomisk forsvarlig, tas vare på inne på de enkelte byggeområdene og grøntområdene.

Utskriftsdato: 18.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3413 - 96/261//



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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	20.11.2014	Arealmerknader	
Oppdatert dato	23.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	60/2200	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	96/261, 96/261/0/1, 96/261/0/2, 96/261/0/3, 96/261/0/4, 96/261/0/5, 96/261/0/6, 96/261/0/7, 96/261/0/8, 96/261/0/9, 96/261/0/10, 96/261/0/11, 96/261/0/12, 96/261/0/13, 96/261/0/14, 96/261/0/15, 96/261/0/16, 96/261/0/17, 96/261/0/18, 96/261/0/19, 96/261/0/20, 96/261/0/21, 96/261/0/22, 96/261/0/23, 96/261/0/24, 96/261/0/25, 96/261/0/26, 96/261/0/27, 96/261/0/28, 96/261/0/29, 96/261/0/30, 96/261/0/31, 96/261/0/32, 96/261/0/33
Seksjonering Seksjonering	17.11.2014 19.11.2014	14/4190 183/2014	Tinglyst 26.11.2014	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OWUSU DANIEL KWABENA F160774*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Nedre Nygård 9C 1482 NITTEDAL	Bosatt (B)
BRUKU AUGUSTINA F170877*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Nedre Nygård 9C 1482 NITTEDAL	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Myrvangvegen 64	H0101	96/261/0/23	60	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Myrvangvegen 64

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2335 STANGE	Kirkesogn	03010301 Stange
Grunnkrets	212 Navneberget	Tettsted	1052 Stange
Valgkrets	2 Stange		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	300398232		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	08.07.2015

1: Bygning 300398232: Rekkehus (131), Ferdigattest 08.07.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	60
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	60
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	35
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.10.2013	09.10.2013	
Igangsettingstillatelse	04.03.2014	04.03.2014	
Ferdigattest	08.07.2015	10.07.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Myrvangvegen 64	H0101	96/261/0/23	60	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	30	0	30	0	0	0
H01	1	30	0	30	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 96/261

Bruksnavn		Beregnet areal	10397.4
Etablert dato	28.10.2014	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6732955.28	620808.55		Ja	10397.4	

Utskriftsdato: 18.05.2026

Stange kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3413	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	23
Adresse	Myrvangvegen 64, 2335 STANGE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 796,80 kr
Eiendomsskatt	4 539,00 kr
Renovasjon	2 395,62 kr
Vann	6 387,32 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0201/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Myrvangvegen 64 2335 STANGE
Matrikkel: Gnr 96, bnr 261, snr 23 (ideell andel 1/1) i Stange kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

★★★★★ 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Nora Benedikte Haugen
Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
n.haugen@nordvikbolig.no
418 41 289



Kenneth Andreassen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
k.andreassen@nordvikbolig.no
938 63 126

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: