

Løvstadvegen 5

Nabolaget Kjonerud/Åkershagan - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Vika	4 min	🚶
Totalt 16 ulike linjer		0.3 km
Hamar stasjon	4 min	🚶
Linje F6, RE10, RE11, R60		2.1 km
Oslo Gardermoen	51 min	🚶

Skoler

Steinerskolen på Hedemarken avd g...	13 min	🚶
210 elever, 14 klasser		1.1 km
Arstad skole (1-7 kl.)	22 min	🚶
259 elever, 16 klasser		1.8 km
Hoberg skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
404 elever, 25 klasser		2.7 km
Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min	🚶
263 elever, 22 klasser		1.9 km
Storhamar videregående skole	9 min	🚶
410 elever		4.5 km
Hamar katedralskole	11 min	🚶
1300 elever		4.9 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Kåterud	13 min	🚶
---------------	--------	---

«Rolig og samtidig veldig nære Hamar sentrum. Solrikt og tildels flott utsikt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

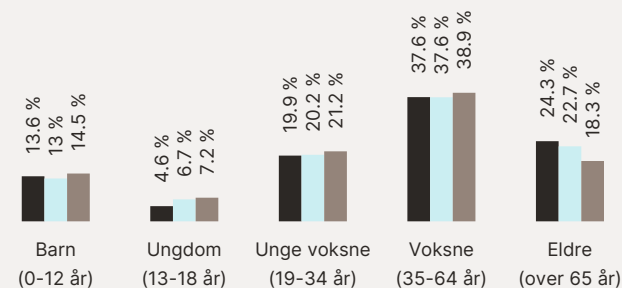


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjonerud/Åkershagan	1 330	749
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Utsikten barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
77 barn		0.4 km
Barnas Rett barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
82 barn		0.6 km
Steinerbarnehagen på Hedemarken ...	16 min	🚶
67 barn		1.3 km


Dagligvare


Coop Extra Vikasenteret	2 min	🚶
Post i butikk		0.2 km
Bunnpris Ottestad	5 min	🚶
PostNord		0.4 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Gateparkering
Lett 89/100

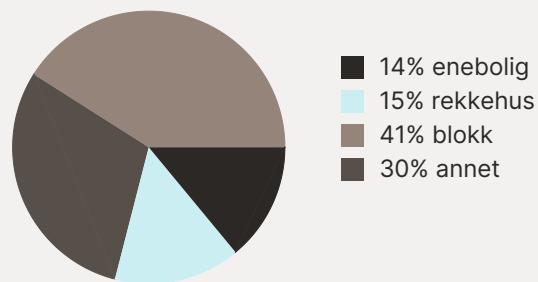
 Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100





Sport

-  Åkershagan aktivitetssenter 9 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.6 km
-  Ottestadbanen ballbane 16 min 
Ballspill, fotball 1.3 km
-  Spent Ottestad 11 min 
-  PDL Center Hamar 17 min 

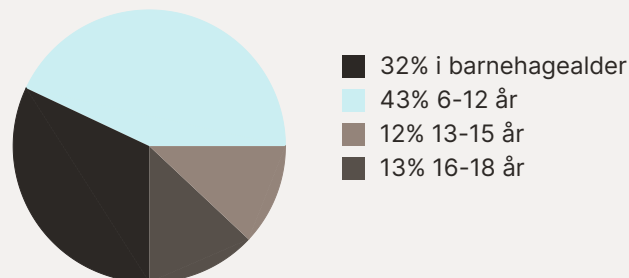
Boligmasse



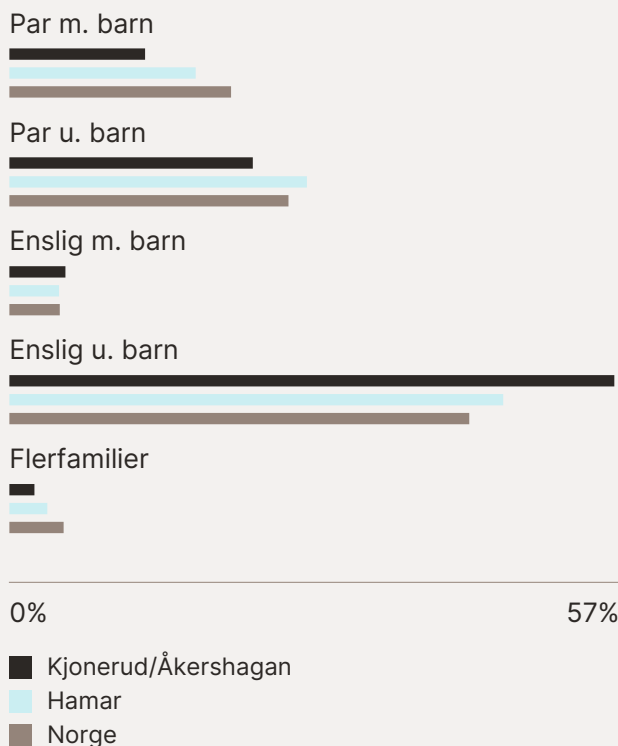
Varer/Tjenester

-  Vikasenteret 3 min 
-  Boots apotek Vikasenteret 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Egenerklæring

Løvstadvegen 5, 2312 OTTESTAD

19 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Løvstadvegen 5	Løvstadvegen 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

By, Hege

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger



23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Hege By

Date

2026-05-19

Identification

 Hege By



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

Egenerklærings skjema

Signed by:


Hege By

19/05-2026
17:46:47

BankID OIDC
High

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Løvstadvegen 5, 2312 OTTESTAD

 STANGE kommune

gnr. 6, bnr. 545, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 27.05.2026

Oppdragsnr.: 22732-1074

PropCloud ref nr: OA6241

Foretak: OBK Takst AS



Medlem av



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

OBK Takst AS

Taksering -Eiendom

Rapportansvarlig

Ola Kjeldsberg

Ola Kjeldsberg

ola@obktakst.no

455 04 110



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:

Selveierleilighet med BRA-i på 48 m² i 4 etasje.
Overbygget balkong med utgang fra stue.
Kjellerbod.
Utebod.

STANDARD:

Leiligheten er fra 2022.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming via fjernvarme.
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Felles eiet tomt som er flat.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med 3-lags energiglass.
Ytterdør til felles gang med brann- og lydnotstand og kikkehull.
Skyvedørs-balkongdør med 3-lags isolerglass.
Overbygget balkong med utgang fra stue: Terrassebord i treverk på gulv, med betong under. Rekkverk i aluminium og glass med håndleder i aluminium.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett. Vannbåren varme i alle gulv, unntatt soverom.
Vegger: Malte glatte flater/gips.
Himling: Malte glatte flater/gips.
Etasjeskille i lettbetongelementer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Prefabrikkert våtrom (våtromskabin).
Vegger: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Ukjent tettesjikt/membran.
Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap og lys over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører. Opplegg/plass til vaskemaskin.
Balansert ventilasjon, ventil i himling. Tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri.
Kitchboard mellom benk og overskap. Integriert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys. Komfyrvakt montert.
Avtrekk via balansert anlegg montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.
Synlige avløpsrør i: Plast.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Systemet har mekaniske vifter som sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften, og det er integrert varmegjenvinner som utnytter varmen i avtrekksluften til oppvarming av tilluften. Sentral varmtvannsberedning i bygget.
Vannbåren varme fordeler varme i bygget via gulvvarme.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert på teknisk rom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

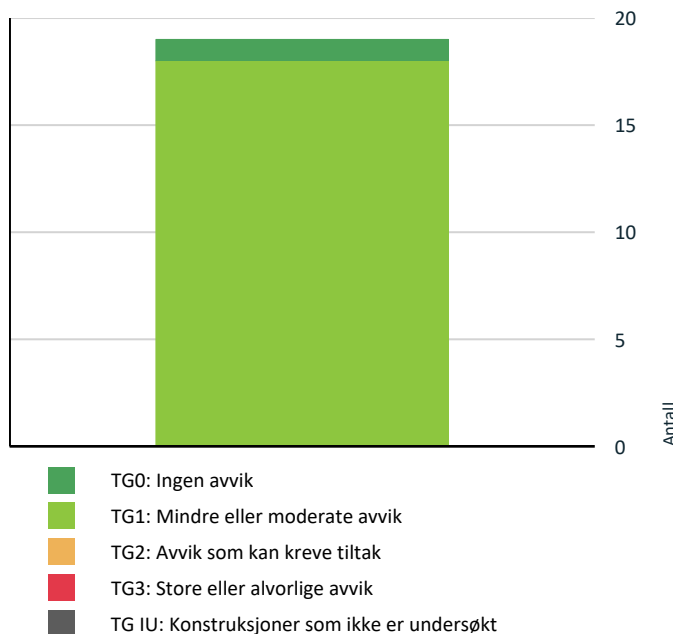
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert. Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Boligen er bygget etter TEK-17 med krav til isolasjon og tetthet som der er angitt. Det skal være utført kontroll av tetthet og det er spesifikke krav til de enkelte bygningskomponenter i bygget som skal være fulgt. Dette er utbyggers ansvar.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Bygningen har normal standard ift. bruken på befaringsdagen.

Vedlikehold

Bygningen ansees omtrent som ny, men vedlikehold må etterhvert påregnes. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Utvendig vedlikehold og oppgraderinger vil normalt skje i regi Sameiet som boligen er en del av.

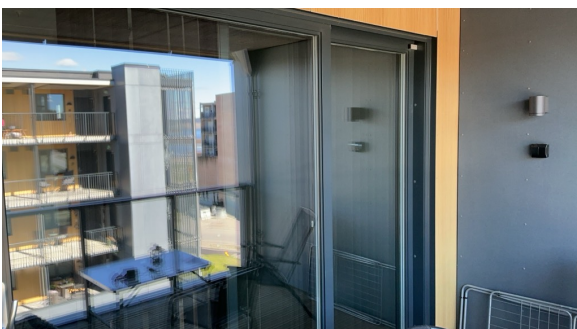
UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 3-lags energiglass.

Besiktiget fra balkong og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage.



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør til felles gang med brann- og lydmotstand og kikkehull.
Skyvedørs-balkongdør med 3-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

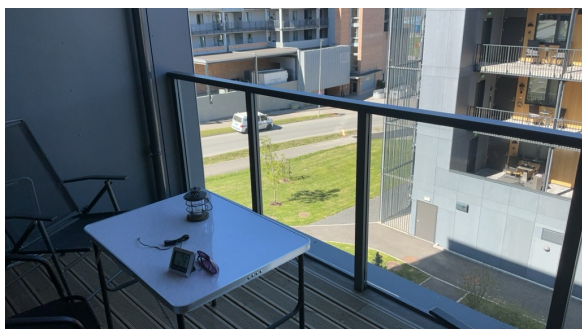
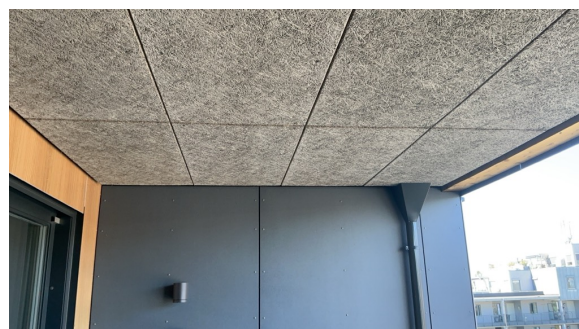
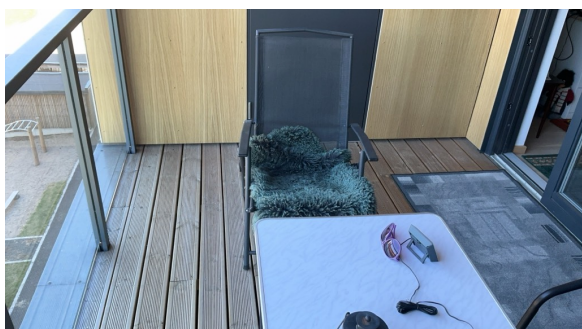


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget balkong med utgang fra stue: Terrassebord i treverk på gulv, med betong under. Rekkverk i aluminium og glass med håndleder i aluminium, 1,08 m høyt.

Selv om verandaen er overbygget vil den være utsatt for vær og vind og ha vedlikeholdsbehov. Dette må påregnes.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv: Parkett. Vannbåren varme i alle gulv, unntatt soverom.
Vegger: Malte glatte flater/gips.
Himling: Malte glatte flater/gips.

Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

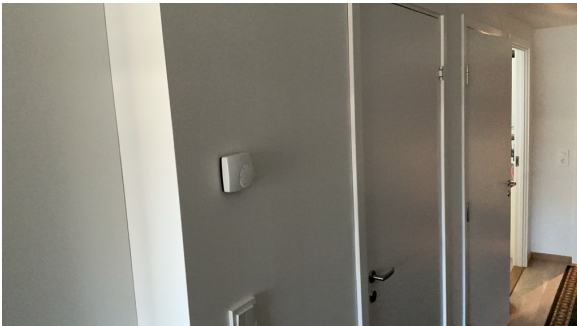
Etasjeskille i lettbetongelementer.

Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm. er registrert ved stikkprøvekontroll. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte innvendige dører. Én dør med glass.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Prefabrikkert våtrom (våtromskabin).

Vegger: Fliser.

Himling: Malte glatte flater.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Ukjent tettesjikt/membran.

Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap og lys over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører.

Opplegg/plass til vaskemaskin.

Balansert ventilasjon, ventil i himling. Tilluft under dør.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Malte glatte flater. Ved enkle fuktsøk registrerte bygningsakkyndig ingen unormale verdier.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser, med varme.

Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Ukjent tettesjikt/membran.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap og lys over. Vegghengt toalett. Duschjørne med glassdører. Opplegg/plass til vaskemaskin.



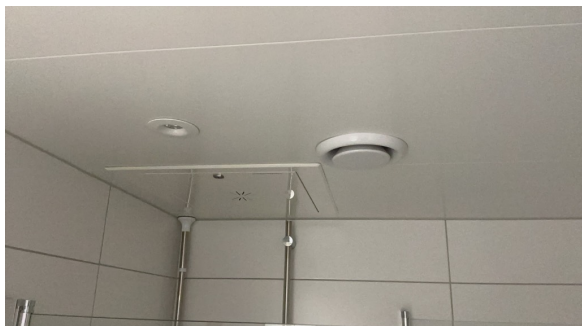
ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, ventil i himling. Tilluft under dør.



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht.Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Fuktindikator er benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

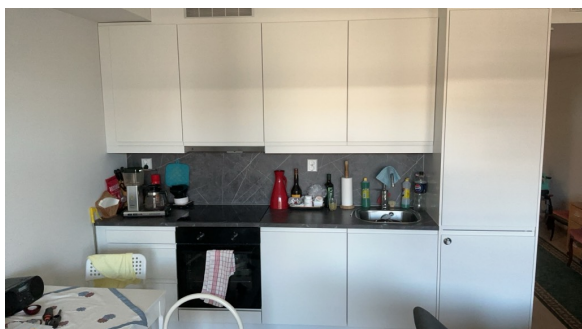
KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Klitchenboard mellom benk og overskap. Integreert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Komfyrvakt montert.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg montert over kokesone.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Systemet har mekaniske vifter som sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften, og det er integrert varmegjenvinner som utnytter varmen i avtrekksluften til oppvarming av tilluften.

Balansert ventilasjon gir jevn luftutskifting og bedre kontroll på innelima sammenlignet med naturlig ventilasjon eller rene avtrekksløsninger. Riktig drift og jevnlig vedlikehold (bl.a. filterbytte) er avgjørende for å opprettholde funksjon og effekt.



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentral varmtvannsberedning i bygget.

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fordeler varme i bygget via gulvvarme.

Bygningssakkyndig er ikke fagperson på slike anlegg, anlegget er vurdert ut fra at det fungerer. Kontroll av fagperson anbefales på generelt grunnlag.

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 forenklete 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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringskapet er plassert på teknisk rom.

Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser på teknisk rom.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøperen, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.



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

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

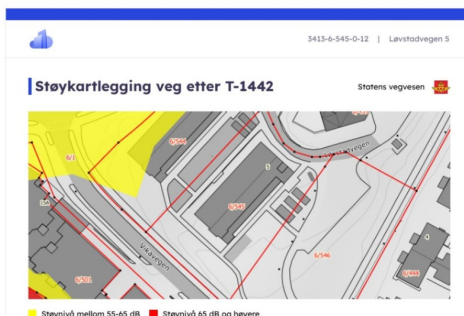


Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Støy: Gul støysone iht. T-1442 .

Radom: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

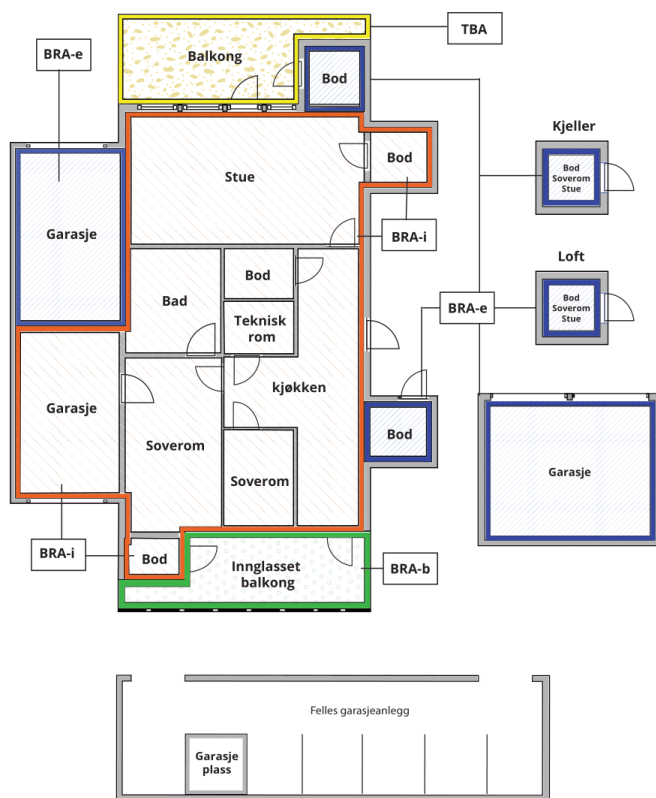
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinn deling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	48	6		54	9
SUM	48	6			9
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, teknisk rom, bad, stue, kjøkken	Bod, bod 2	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 2,42 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert. Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Bygningen er satt opp i 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	6	545		12	2500 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Løvstadvegen 5

Hjemmelshaver

By Hege, Aalerud Kjetil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig, etablert boligområde nær Mjøsa, med kort vei til både Hamar og Stange. Flere barnehager og Ottestad barneskole/ungdomsskole ligger i nærområdet. Dagligvare ligger innen kort kjøreavstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Stange kommune kommuneplanens arealdel 2023 - 2035. Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Gul støysone iht. T-1442

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok ikke innhentet.

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Takstmannen var alene på befaringen. Det betyr at informasjon som kunne vært fortalt om og vist kanskje ikke er kommentert selv om det burde vært sagt noe om. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Begrensning av rapportens omfang: For rapporter som gjelder leiligheter i et sameie eller aksje/andelslag er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet Rapporten er basert på fremlagt dokumentasjon fra eier og visuell befaring på byggeplass. Det er ikke utført fakturakontroll. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. GYLDIGHET: Skal rapporten være gyldig , må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til OBK Takst AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. OBK Takst AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført.

Partners Eiendomsmegling AS
Partners Hamar v/Lill Cathrin Dagrød
Torggata 73, 2317 HAMAR
E-post: lill@partnerseiendomsmegling.no

Deres ref.: 95260018 .

Vår ref.: 2116-1-12

Dato: 12.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Vika Hage 2
Organisasjonsnr: 929587073
Seksjonseier: By, Hege
Medeier: Aalerud, Kjetil
Leilighetsnummer: 12
Adresse: Løvstadvegen 5, 2312 OTTESTAD
Seksjonsnummer: 12
Gnr. 6
Bnr. 545

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8175214.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnad parkering øker til 200 kr pr mnd pr plass og felleskostnader øker med 24% fra 01.01.25 Alle leiligheter disponerer garasje i felles garasjeanlegg i kjeller. Fjernvarme og varmtvann leses av i måler i hver leilighet og avregnes årlig via Techem. A-konto innbetaling er individuell per husstand og justert individuelt med virkning 01.01.25 E-post: vikahage2@styrerrommet.no Hagekasser på fellesområdet. Eierskifte meldes til eierskifte@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 913,25,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	1 037,00	
Felleskostnader	3 876,25	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 290,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-

Annen formue: 18 860,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kirsti Jøines pr. e-post: kirsti.joines@OBOS.NO eller telefon: 22 86 75 31.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Jan Aage Svenkerud, e-post: vikahage2@styerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

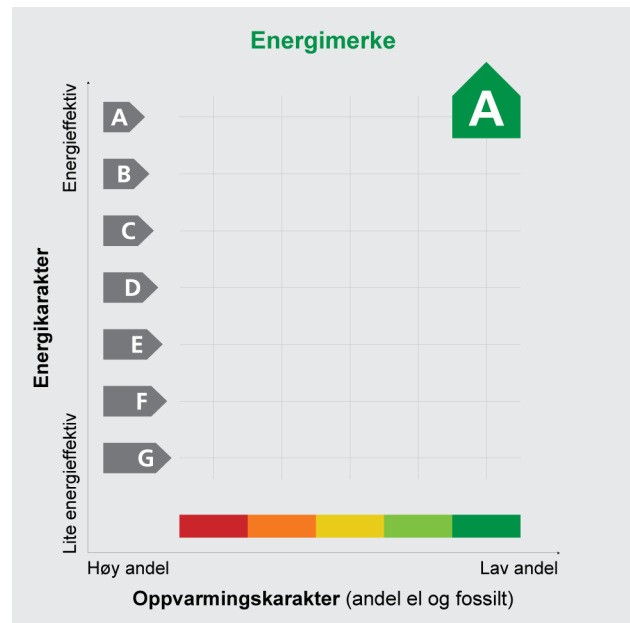
Eierskiftetjenester 2026



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

ENERGIATTEST

Adresse	Løvstadvegen 5
Postnr	2312
Sted	Ottestad
Leilighetsnr.	
Gnr.	6
Bnr.	545
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300808178
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2022-1387086
Dato	26.04.2022



Innmeldt av Rejlers v/ Marius Bakken

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2022

BRA: 49,0

Dato for lekkasjetallmåling: 22.04.2022

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Løvstadvegen 5

Postnr/Sted: 2312 Ottestad

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0402

Dato: 26.04.2022 10:57:55

Energimerkenummer: A2022-1387086

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Rejlers v/ Marius Bakken

Gnr: 6

Bnr: 545

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 300808178

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsId	
ByggId	
BruksenhetsId	
AdressId	
VegAdressId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3413
Gnr.	6
Bnr.	545
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Løvstadvegen 5
Postnummer	2312
Poststed	Ottestad
Bygningsnr.	300808178
Bolignr.	H0402
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	26.04.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	11 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m ²
Oppvarmet BRA	49 m ²
Totalt BRA	49 m ²
Oppvarmet luftvolum	124 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	45,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,84 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	22.04.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,00 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,61 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,15
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,23
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,770
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Hamar (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.4.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rejlers
Navn person	Marius Bakken

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	11,9
---------------	------

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,5
Varmtvann	29,8
Vifter	7,8
Pumper	0,5
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	82,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4152 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	84,74 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2329 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87,41 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4283 kWh/år

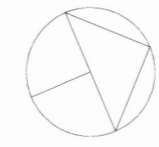
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2008 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2144 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4152 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,1 %
--------------------------------------	--------



F
G
H
I
J

Tegningsnr.:	Rev.:
A 144-S	
Titel:	Ark:
Plan 4. Seksjonering	A2

- DOKUMENTASJONSTEGING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDESTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Ind	Revisjonen gjelder	Dato

ANDERSSEN + FREMMING
SIVILARKITEKTER MNAL

POSTBOKS 556 2304 HAMAR +47 62 54 98 00 E-POST AF@AF-ARK.NO

Prosjektadresse:
Løvstadvengen 5, 2312 Ottestad
gnr: 6 brn: 545 Stange kommune

Oppdragsgiver:
Utstillingsplassen Eiendom AS

Titel:
KJONERUD Blokk 2
Plan 4. Seksjonering

Tegnet av:	Kontrollert av:	Signert av:
nv	jr	jr
Fi:	Målestokk:	Dato:
		17.01.2022
Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Rev.:
1420	A 144-S	



F
G
H
I
J

Tegningsnr.: A 145-S	Rev.:
Titel: Plan 5. Seksjonering	Ark: A2

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDESTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Ind	Revisjonen gjelder	Dato

ANDERSSEN + FREMMING
SIVILARKITEKTER MNAL

POSTBOKS 556 2304 HAMAR +47 62 54 98 00 E-POST AF@AF-ARK.NO

Prosjektadresse:
**Løvstadvegen 5, 2312 Ottestad
gnr: 6 brn: 545 Stange kommune**

Oppdragsgiver:
Utstillingsplassen Eiendom AS

Titel:
**KJONERUD Blokk 2
Plan 5. Seksjonering**

Tegnet av: nv	Kontrollert av: jr	Signert av: jr
File:	Målestokk:	Dato: 17.01.2022
Prosjektnr.: 1420	Tegningsnr.: A 145-S	Rev.:

VEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET VIKÅ HAGE II

§ 1

Innledning

Eiendommen gnr. 6 bnr. 545 i Stange kommune er i overensstemmelse med seksjoneringsbegjæring av 23.03.2022 delt opp i 20 eierseksjoner. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte, seksjonsbegjæring og evt. husordensreglene er bindende for seksjonseierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken skal beregnes av hver seksjons bruksareal (BRA) eksklusive balkonger, markterrasser, bod og garasjeplass(er).

Registrering i Foretaksregisteret må finne sted senest innen seks måneder etter tinglysing av seksjoneringsbegjæringen.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne felles interesser og administrasjon av eiendommens felles anlegg.

§ 2

Seksjon

En eierseksjon er en eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

En bruksenhet er et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler, som f. eks, garasjeplass. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til bod i sokkeletasje som organiseres som tilleggsdel til bolig / den enkelte seksjon.

De seksjonseierne som har fått tildelt eller har valgt å kjøpe seg bruksrett til biloppstillingsplass(-er) i felles parkeringsanlegg i sokkeletasjen vil ha eksklusiv bruksrett til denne. Biloppstillingsplasser organiseres som tilleggsdeler til bolig til den enkelte seksjon som har fått tildelt eller valgt å kjøpe slik bruksrett.

I tillegg har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretning mv.

§ 3 **Disposisjon over seksjon og fellesarealer**

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Den enkelte seksjonseier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsarealer, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg i sokkeletasje som seksjonseieren disponerer. I tillegg kan en seksjonseiere anlegge ladepunkt andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Det er i felles parkeringsanlegg tilrettelagt for 1 handikapplass som innebærer ekstra bredde på plassene. Den som har fått tildelt denne plassen må akseptere uten ugrunnet opphold å bytte plass med andre faste beboere som disponerer biloppstillingsplass dersom de kan dokumentere behov for handikapplass, selv om dette medfører lenger avstand til inngang. Søknad med godkjent handikappbevis sendes styret som bestemmer slik bytting og tilbakebytting ved opphør av behovet.

Eierforholdet og bruksrett til tildelt biloppstillingsplass kan ikke skilles ad, dog slik at eier har adgang til utleie av sin biloppstillingsplass kun til beboere i sameiet. Ved salg av boligseksjon utløser dette automatisk salg av biloppstillingsplass(-er).

Ethvert salg eller bortleie av seksjonen skal meddeles skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny eier/leietaker.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Seksjonene kan bare benyttes til det formål som er fastsatt i seksjonsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierskapsloven § 21, 2. ledd.

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

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Enhver utvendig installasjon, herunder på den enkeltes seksjons balkong/terrasse, må godkjennes av styret.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 4 **Seksjonseiernes plikter**

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige husordensregler for eiendommen.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er sameiet kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til normal standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av seksjonseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

§ 5 **Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt**

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsskap, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av sluk, vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av døren og vinduer som vender ut mot fellesareal. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Vedlikeholdsplikten gjelder også sluk på terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

Unnløstelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6 Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeopp ganger, vinduer, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige sameiere, dvs. alt som er å anse som fellesareal.

§ 7 Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, eller sette opp skillevegger og lignende på balkong/terrasse eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

§ 8 Fellesutgifter og fellesinntekter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, felles varmtvann, strøm i fellesarealer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned eller kvartal (om det fastsettes) betale et å kontobeløp fastsatt av styret. Endring av å kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9 Forsikring

Styret plikter å holde boligsameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

§ 10 Seksjonseiers erstatningsplikt

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes § 18 anvendes.

§ 11 Utleie

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 12 Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere.

§ 13

Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkallingen til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jfr. lov om eierseksjoner § 43, 5. ledd. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når minst to sameiere, som til sammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Fastsette driftsbudsjett for kommende år
5. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer når disse er på valg
6. Eventuell godtgjørelse til styret
7. Valg av revisor når den tidligere revisor skal fratruke

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

§ 14 **Årsmøtets myndighet**

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jfr. lov om eierseksjoner §§ 49-51.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

§ 15 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 3 styremedlemmer med 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Kun fysiske personer kan velges som styre- eller varamedlemmer. Løvstadvegen 7 AS ved Utstillingsplassen Eiendom AS som utbygger forbeholder seg retten til å være representert med 3 av styremedlemmene i byggeperioden for byggetrinn 1 (blokk 1), 2 (blokk 2) og 3 (blokk 3) helt fram til ferdigattest for siste prosjekterte blokk på utviklingsområdet er utstedt.

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

Styret er ansvarlig for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

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

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

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være ureddelig å påberope seg avtalen.

§ 16 Forretningsfører

OBOS Innlandet skal fra og med første driftsår være sameiets forretningsfører, med en bindingstid for første driftsåret og det påfølgende hele kalenderåret.

Årsmøtet kan med vanlig flertall deretter beslutte om sameiet skal videreføre avtalen med forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å avslutte engasjementet og ansette eller engasjere en annen forretningsfører og andre funksjonærer. Videre er det styrets oppgave å gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse samt føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

En videreføring av eksisterende avtale med forretningsfører eller ansettelse av en annen forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter eierseksjonsloven § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17

Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har boligsameiet legal pant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) på det tidspunkt tvangsdekning begjæres, jfr. eierseksjonsloven § 31.

Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommende seksjon. Seksjonseier kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin del.

§ 18

Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 19

Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. eierseksjonsloven § 27.

§ 20

Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

HUSORDENSREGLER

for

Vika Hage 2

Vedtatt på sameiermøte 11.04.2023

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Støyende arbeider kan foregå hverdager mellom kl. 08.00 og 19.00 lørdager mellom kl. 09.00 og 16.00, ikke på søndager eller helligdager

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Hver balkong har et sluk som bør rengjøres 2 ganger i året, og er lokalisert under et mørkt blikkløkk på terrassegulvet. Dersom

det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5 . Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjon er utstyrt med sprinkleranlegg og røykvarslere knyttet til sentralt alarmanlegg. I tillegg finnes det en brannslange installert i hver boenhet.

Beboere bør gjøre seg kjent med rømningsveier som finnes i begge ender av hver svalgang, merket som nødutgang. Heisen kan ikke benyttes ved utløst brannalarm, og vil automatisk gå til plan 1 og blir stående med åpen dør.

Vi henstiller til at lading av el-sykkel batterier gjøres i henhold til gjeldende anbefalinger og fortrinnsvis under oppsyn. Den enkelte eier av el-sykkel er ansvarlig for at lading foregår på forsvarlig vis.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved innglasset veranda kan det kun benyttes elektrisk grill.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer



STANGE KOMMUNE

PLAN NR 2018 330
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN
«LØVSTADVEGEN 7, VIKA»

Dato: 21.02.2019	Sist revidert: 19.11.2019
Plankart er datert: 21.02.2019	Plankart sist revidert: 19.11.2019
Planen opphever del av/plan nr. 163	

Vedtatt av kommunestyret i møte sak nr
Vedtak:.....

Revisjon (13) 2019 10 17 AC
Revisjon (13b) 2019 11 07 AC
Revisjon (13c) 2019 11 18 AC

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for å bygge ny blokkbebyggelse på rundt 170 boenheter. Det planlegges også å ha parkering på bakken, under boligbebyggelsen i området. Eksisterende parkering sør på dagens arealer flyttes til nord i planområdet.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Tidsbegrenset rettsvirkning

Reguleringsplanen ble fremmet med bakgrunn i et privat reguleringsforslag etter PBL § 12-11. Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

2.2 Planområdet

Det regulerte området er vist på plankartet med plangrense.

Området utgjør til sammen ca. 45 daa.

Innenfor det regulerte området gjelder disse bestemmelsene sammen med plan og bygningsloven.

Reguleringsplanen består av ett plankart A3 i målestokk 1: 2000

NVEs flomgrenser for 200-års flom er lagt inn på plankartet.

Denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser gjelder foran tidligere vedtatte arealplaner etter plan- og bygningsloven.

2.3 Om utnyttelse

For hvert område er det angitt maks % BYA jf. gjeldende TEK. Biloppstillingsplasser skal medregnes i BYA. Dette gjelder ikke parkering under bakken.

2.4 Om kulturminner

Dersom der i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes Hedmark fylkeskommune, kulturseksjonen, jf. lov om kulturminner §8 annet ledd.

2.5 Om miljø

Nye bygg skal sikres mot radon iht. gjeldende TEK, teknisk forskrift til plan – og bygningsloven.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442 skal gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 3 i T- 1442. Naturmangfoldloven – vurderinger etter § 8- 12 skal være gjennomført og skal følge reguleringsplanen.

2.6 Om elektrisitetsforsyning.

Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnett.

2.7 Om universell utforming

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres etter prinsippene for Universell utforming og tilgjengelighet, jf Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99 og i henhold til gjeldende TEK, teknisk forskrift til plan – og bygningsloven.

Universell utforming skal legges til grunn både ved oppføring av bygninger og opparbeiding av utomhusareal, slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte, også de med nedsatt bevegelsesevne, orienteringsevne eller miljøhemning. Det vises til retningslinjer for universell utforming og reguleringsbestemmelser.

2.8 Om skilt og reklame

For oppsetting av skilt og reklame gjelder Stange kommunes retningslinjer/forskrift og ellers vegloven der den kommer til anvendelse.

2.9 Om lekeplasser og uteoppholdsarealer

Lekearealene skal opparbeides med et variert innhold av apparater og installasjoner for ulike aldersgrupper som for eksempel sandkasser, husker, klatrestativer, sklier, treningsapparater, med tilhørende variert terreng og overflatebehandling, sittemuligheter og egnet beplanting.

Uteoppholdsarealene skal opparbeides for varierte aktiviteter, hvor lekearealene inngår som en helhetlig del av utformingen. Det skal tilrettelegges for åpne plasser og mindre skjermede arealer, som opparbeides med variert vegetasjon, for eksempel prydbusker, tregrupper og plantekasser. Det skal sikres tilstrekkelig med sittemuligheter, både som enkeltstående møblement og som integrerte deler av terrengutformingen.

Utearealene skal ha hensiktsmessig plassering og skjerming for å sikre gode sol-, støy- og vindforhold.

Utformingen av utearealene skal prosjekteres av en fagkyndig landskapsarkitekt. Det skal ved søknad om byggetillatelse foreligge en faglig redegjørelse for utforming av utearealene.

2.10 Krav til parkering

For boliger skal regnes minimum 0,8 og maksimum 1,2 parkeringsplasser pr enhet. Det skal settes av plass til minimum 3 sykkelplasser pr boenhet, hvorav minst én er overdekket. For kontor og offentlig og privat tjenesteyting skal det avsettes maks 20 parkeringsplasser og minimum 10 sykkelparkeringsplasser per 1000 m².

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Disse skal anlegges nær inngang og med trinnfri adkomst.

Sykkel- og bilparkering skal dimensjoneres slik at behovet for daglig bruk dekkes.

Sykkelparkering skal anlegges nær inngang og fortrinnsvis være overdekket.

2.11 Øvrige forhold

Båtopplager tillates ikke med mindre det kan skje uten sjenanse for naboer/nabolaget. Det samme gjelder for campingvogner og bobiler.

Hvis det innen planområdet ved igangsetting av tiltak, oppdages arter som står på rød- eller svart liste skal miljøvernledelsen hos fylkesmannen og i kommunen varsles omgående og arbeid som kan berøre artene stanses inntil videre arbeid er klarert.

Stange kommunes forskrifter/retningslinjer/vedtekter gjelder for denne planen:

- Om krav til lekeplasser/fellesområder
- Retningslinje for grønnstruktur
- Retningslinje for estetikk

3. REGULERINGSFORMÅL

REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål (jf. plan – og bygningslovens § 12- 5) (SOSI - koder i parentes):

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BKS, 1112)
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB, 1113)
- Lekeplass (BLK, 1610)
- Kontor, Offentlig og privat tjenesteyting samt parkering (BKB, 1824)
- Bolig, kontor, offentlig og privat tjenesteyting samt parkering (BAA, 1900)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg (SV, 2011)
- Gang-/sykkelveg (SGS, 2015)
- Annen veggrunn, grøntareal (SVG, 2019)

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, nr. 3)

- Grønnstruktur (G, 3001)
- Friområde (F, 3040)

HENSYNSSONER (§ 12-6, jf. §§ 11-8, 11-10)

SIKRINGSSONE

- Frisiktsone (H140_)

SIKRINGSSONE

- Andre sikringssoner, vann- og avløpsledninger (H190_)

FARESONE

- Flomfare (H320_)

HENSYNSSONE

- Bevaring naturmiljø (H560_)

BESTEMMELSEOMRÅDE (§12-7)

- Bestemmelsesområde #1
Gjelder gang-/sykkelvei

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

3.1.1.1 Byggegrense langs offentlig veg

Byggegrense langs kommunal veg og gang/sykkelveg er satt til 12,25 og 23 meter fra senterlinje kjøreveg. Byggegrensen er vist på plankartet. Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Mindre utspring, som takutspring, gesims, balkonger, mindre karnapper etc. kan stikke ut inntil 1,2 meter over byggegrense. Større utstikk er tillatt dersom fri høyde er mer enn 3,5 meter over terreng.

3.1.1.2 Utomhusplan/situasjonsplan nye offentlige/allment tilgjengelige bygg/konsentrert boligbebyggelse

Utomhusplan i mål 1:200 skal være en del av en søknad om byggetillatelse. Planen skal omfatte områder som kan ses i naturlig sammenheng.

Planen skal vise:

- Plassering av bebyggelsen med høyde målsatt ved inngangspartier.
- Areal for parkering inkludert parkering for bevegelseshemmede, sykkelparkering skal også angis.
- Smett, gangforbindelser og grøntstruktur.
- Plassering av benker, belysning og skilt.
- Eksisterende og ny vegetasjon, og beplantning. Planter, art og plassering skal angis. Det skal ikke plantes pollenrike trær og busker i fellesarealer.
- Utforming av leke- og aktivitetsområder skal vises, evt. faste installasjoner skal angis.
- Materialbruk på gangveger skal angis.
- Ledelinjer, stigningsforhold på gangveger, adkomst fra parkering og terrengplanering samt evt. forstøtningsmurer og gjerder med angitt høyde, skal beskrives og vises.
- Vinterbruk som vinteraktiviteter, belysning, snølagring mv. skal vises.
- Beregnet utendørs støynivå og evt. tiltak skal tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442.
- Overvannshåndtering
- Plassering av avfallsbeholdere og andre faste installasjoner (eksempelvis ladestasjoner og postkasser)
- Oppstilling for renovasjons- og brannbil
- Plassering av brannhydrant eller brannkummer

Utformingen på leke- og uteoppholdsareal skal prosjekteres av en fagkyndig landskapsarkitekt. Det skal ved søknad om byggetillatelse foreligge en faglig redegjørelse for utforming av utearealene.

Utomhusarealer skal opparbeides samtidig med bebyggelsen og være ferdig opparbeidet ved midlertidig brukstillatelse, eller senest ved utgangen av sommersesongen etter midlertidig brukstillatelse er gitt. Det utstedes ikke ferdigattest før utomhusanlegg er ferdig opparbeidet.

3.1.1.3 Nye boliger

Ved byggesøknad/rammesøknad kreves fremlagt dokumentasjon som viser:

- bebyggelsens plassering, etasjetall, høyde, takform, farge og materialbruk
- grunnforhold og sikkerhet ved fundamentering
- adkomst, biloppstillingsplass(er) og garasje/carport med angivelse av høyde og adkomst til bolig
- arealer som skal opparbeides og beplantes
- nye terrenghøyder som viser arrondering av tomte og forholdet til nabotomter
- gjerder, forstøtningsmurer, eventuell støyskjerming
- beregnet utendørs støynivå og evt. tiltak for å tilfredsstille anbefalte grenseverdier i T-1442/2012
- profiler og snitt som viser eksisterende terreng og nytt terreng
- overvannshåndtering

3.1.1.4 Utnyttelse

Grad av utnyttning skal angis som tillatt % BYA (j.fr. Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK 17). Biloppstillingsplasser på bakken skal medregnes. Parkering under bebyggelse/bakken medregnes ikke.

3.1.1.5 Bygningshøyder

Bygninger skal ha flate tak. Maksimale gesimshøyder skal være som vist med ulike kotehøyder på plankartet. Høyder er angitt i meter over havet. Nødvendige tekniske installasjoner (som for heis og lignende) er tillatt oppført maks 3,0 meter over angitte høyder.

3.1.1.6 Estetikk, utforming og plassering av bebyggelse

Det skal legges stor vekt på å gi bebyggelse og anlegg en funksjonell og estetisk god utforming forankret i dagens formspråk, teknologi og materialbruk.

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og ligge naturlig i landskapet. Bebyggelsen skal plasseres slik at den bidrar til å skape en romlig og formmessig sammenheng med bebyggelsen innen et naturlig tilgrensende område. I boligområder skal bebyggelsen plasseres slik at den understreker og forsterker gateforløpet.

Bebyggelsen skal i utformingen, detaljering, materialbruk og farge gis et arkitektonisk uttrykk som kan bidra til at bygningen(e) blir et positivt element i (kultur)landskapet (fjernvirkning) og for nære omgivelser (nærvirkning).

Innganger skal legges slik at de møter både besøkende og brukere på en logisk og naturlig måte.

Tiltakshaver skal gjøre rede for de arkitektoniske og estetiske sider ved tiltaket ved søknad om rammetillatelse eller byggesøknad.

Kommunen kan også kreve framlagt tegninger eller fotomontasje som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende og planlagt bebyggelse.

3.1.1.7 Felles avkjørsel og fellesområder

Hvor det er regulert felles adkomst, felles gårdsrom eller annet fellesareal for flere eiendommer, skal disse erverves og opparbeides i samsvar med planen samtidig med bebyggelsen for øvrig og ferdigstilles før bebyggelsen tas i bruk.

3.1.1.8 Energi og miljø

Bygningene skal planlegges for lavt energiforbruk, jfr. TEK17. Bygningene skal legges til rette for vannbåren varme. I utforming, materialbruk og bruk av området skal miljø- og ressursvennlige løsninger vektlegges.

3.1.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BKS 1-2, 1112)

3.1.2.1 Bruk

Feltet skal nyttes til boliger i rekke med parkering under bebyggelsen.

3.1.2.2 Plassering

Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet.

3.1.2.3 Grad av utnytting

Grad av utnytting skal være 60%BYA.

%BYA beregnes samlet for områdene BKS1-2 og BLK3.

3.1.2.4 Utearealer

Det stilles krav om minimum 15 m² privat/felles uteoppholdsareal per boenhet. Gangveier kan inkluderes i uteoppholdsareal. Utearealer for BKS 1-2 skal opparbeides etter bestemmelse 2.9. Utearealer skal utformes slik som vist på utomhusplanen.

3.1.3 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB 1, 2 og 3 1113)

3.1.3.1 Bruk

Feltene skal nyttes til boliger i blokk med parkering under bebyggelsen.

3.1.3.2 Plassering

Bygningene skal plasseres innenfor feltangivelse som er vist på plankartet.

3.1.3.3 Grad av utnytting

Grad av utnytting skal være 40%BYA totalt for feltene BBB1, 2 og 3.

%BYA beregnes samlet for områdene BBB1-3 og BLK1-2.

3.1.3.4 Utearealer

Det stilles krav om minimum 15 m² privat/felles uteoppholdsareal per boenhet. Gangveier kan inkluderes i uteoppholdsareal. Utearealer for BBB1, 2 og 3 skal opparbeides etter bestemmelse 2.9.

Mellom bebyggelsen på feltene BBB2 og 3 skal det sikres en gjennomgående gangforbindelse som skal fungere som et smett mellom målpunkt i Vikavegen og i Løvstadvegen. Smettet inngår i en større grøntstruktur i området og skal være åpen for allmennheten. Gangforbindelsen skal ikke fremstå privat. Utearealer, med gjennomgående gangforbindelse, skal utformes slik som vist på utomhusplanen.

3.1.4 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB 4, 1113)

3.1.4.1 Bruk

Feltet kan nyttes til boliger i blokk, eller til konsentrert småhusbebyggelse.

3.1.4.2 Plassering

Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet.

3.1.4.3 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning skal være 40%BYA

3.1.4.4 Utearealer

Det stilles krav om lekeplassareal på minimum 25 m² per boenhet innenfor BBB4.

Det stilles krav om minimum 15 m² privat/felles uteoppholdsareal per boenhet. Gangveier kan inkluderes i uteoppholdsareal. Utearealer for BBB4 skal opparbeides etter bestemmelse 2.9. Utearealer skal utformes slik som vist på utomhusplanen.

3.1.5 Lekeplasser (BLK 1-4, 1610)

Områder for lek er vist i plankart. Krav til utforming og kvalitet jf. punkt 2.9

Området BLK1 skal eies, brukes og vedlikeholdes av eiere og beboere i områdene BBB 1 og 2.

Området BLK2 skal eies, brukes og vedlikeholdes av eiere og beboere i områdene BBB 2 og 3.

Området BLK3 skal eies, brukes og vedlikeholdes av eiere og beboere i områdene BKS 1 og 2.

Området BLK4 skal eies, brukes og vedlikeholdes av eiere og beboere i områdene BAA1 og 2.

3.1.6 Kontor, offentlig og privat tjenesteyting samt parkering (BKB, 1824)

3.1.6.1 Bruk

Feltet skal nyttes til kontor, offentlig og privat tjenesteyting.

3.1.6.2 Plassering

Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet.

3.1.6.3 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning skal være 60%BYA

3.1.6.4 Høyder

Byggehøyder skal være som vist på plankartet = kote+143,0. På et mindre område kan høyde være opp til kote+146,0. Nødvendige tekniske installasjoner (som for heis og lignende) er tillatt oppført over angitte høyder. Høyder er angitt i meter over havet.

3.1.6.5 Utearealer

Utearealer skal utformes slik som vist på utomhusplanen.

3.1.7 Bolig, kontor, offentlig og privat tjenesteyting samt parkering (BAA 1-2, 1900)

3.1.7.1 Bruk

Feltet skal nyttes til bolig, kontor, eller offentlig og privat tjenesteyting.

3.1.7.2 Plassering

Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet.

3.1.7.3 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning skal være 60%BYA

%BYA beregnes samlet for områdene BAA1-2 og BLK4.

3.1.7.4 Utearealer

Det stilles krav om minimum 15 m² privat/felles uteoppholdsareal per boenhet. Gangveier kan inkluderes i uteoppholdsareal. Utearealer for BAA 1-2 skal opparbeides etter bestemmelse 2.9. Utearealer skal utformes slik som vist på utomhusplanen.

3.2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, nr. 2)

3.2.1 Områder regulert til vegformål

3.2.1.1 Veg

Veg SV 1 og SV 2. Tiltak som er knyttet til drift og vedlikehold av vegen og tilhørende regulert sideareal er tillatt.

3.2.1.2 Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelveg er benevnt SGS 1-6.

3.2.1.3 Annen veggrunn

Områdene SVG 1-13 er avsatt til annen veggrunn og omfatter nødvendige grøfter, skjæringer og fyllinger.

3.2.1.4 Parkeringsplasser

Det skal være parkering under boligene i områdene BBB1-4, BAA 1-2 og BKS 1-2.

3.2.1.5 Adkomst og frisikt

Adkomst og frisikt skal anlegges i henhold til Statens vegvesens Håndbok N100, veg – og gatenormaler 017 eller de til enhver tid gjeldende veg og gatenormaler. Frisiktsoner framgår av plankartet som hensynssoner.

3.3 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, nr. 3)

3.3.1 Grønnstruktur (3001)

Grønnstrukturen skal tas med i utomhusplanen.

3.4 BESTEMMELSESONRÅDE (§ 12-7)

3.4.1 Bestemmelsesområde #1

Det settes krav om etablering av ny gang- og sykkelforbindelse mellom Vikavegen og Gartervegen innenfor bestemmelsesområde #1. Forbindelsen skal være allment tilgjengelig og universelt utformet. Forbindelsen kan skal etableres med fast dekke. Minimum bredde skal være 3m.

4. HENSYNSSONER (§ 12-6, jf § 11-8)

4.1 SIKRINGSSONER

4.1.1 Frisiktzone (H140)

Innenfor sikkerhetssone for frisikt tillates ikke vegetasjon eller annet høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

4.1.2 Sikringszone for hovedvannledning (H190)I områder som er vist som sikringszone for hovedvannledning tillates ikke noen form for bygningsmessig aktivitet. Alle anleggsarbeider innenfor en avstand på 4 meter fra ytterkant rør og kum skal under enhver omstendighet meldes til HIAS IKS senest 2 uker før arbeidet igangsettes.

4.2 FARESONER

4.2.1 Flomfare (H320)

Bygg og anlegg skal legges på en sikker høyde i forhold til 200-års flommen

5. REKKEFØLGEKRAV (§ 12-10, pkt. 10)

5.1 Utomhusplan

Det kan ikke gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet, før det foreligger en utomhusplan for de enkelte delområdene.

5.2 Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale skal være godkjent før det kan gis rammetillatelse.

5.3 Leke- og uteoppholdsarealer

Det kan ikke gis ferdigattest for tiltak før lekeområde for tilsvarende byggeområde er ferdig opparbeidet.

Utearealene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen og skal være ferdig opparbeidet ved midlertidig brukstillatelse. Ved ferdigstilling av bebyggelse i vinterhalvåret skal utomhusareal (inkl. lekeareal) ferdigstilles senest påfølgende uke 28.

5.4 Gang- og sykkelveg

Det kan ikke gis ferdigattest for tiltak før gang-/sykkelveger innenfor det aktuelle delområdet er opparbeidet.

5.5 Gangforbindelser

Det kan ikke gis brukstillatelse ~~ferdigattest~~ for noen bebyggelse før det er anlagt allment tilgjengelige gjennomgående gangforbindelser i planområdet.

5.6 Grunnundersøkelser

Det kan ikke gis rammetillatelse for noen byggetiltak i planområdet før det er gjennomført utredning av grunnforholdene i forhold til risiko.

5.7 Støy

Det kan ikke gis rammetillatelse for boliger i planområdet før det er gjennomført utredning av støyforholdene.

5.8 Byggetrinn

Utbygging av blokkbebyggelsen skal gjeres trinnvis, hvor henholdsvis BBB1, BBB2 og BBB3 bygges ut i angitt rekkefølge. Rekkefølge for BAA 1-2, BKS 1-2 og BBB4 er ikke definert.

5.9 Kjørevei

Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger i området BKS1-2 før kjøreveien SV1 i den nordlige del av planområdet er ferdig opparbeidet, og sammenhengende forbindelse mot øst er sikret.

5.10 Parkering

Ved trinnvis utbygging forutsettes det at aktuelt parkeringsbehov for BKB er tilstrekkelig dekket til en hver tid.



Stange kommune

Grunnkart

Eiendom: 6/545/0/12
Adresse: Løvstadvegen 5
Dato: 12.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

N 6740500

[222]

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.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris


Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige 

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID-er her: www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige. Øvrige forsikringsdekninger leveres av Gjensidige.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/-pakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket fra Hiscox avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

- Enebolig og rekkehus kr 7 049,-
- Leilighet med andels- eller aksjenummer kr 4 909,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 4 214,-
- Fritidsbolig kr 10 679,-

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Gjensidige eller med Boligkjøperforsikringen som leveres av Hiscox med oppgjør via Sedgwick, har du flere klagemuligheter.

Dersom du ønsker å klage på forsikringer du har i Gjensidige kan du lese mer om det her: www.gjensidige.no/kontakt-kundeservice/klage

Vi etterstreber å finne en best løsning for deg som vår kunde.

Gjelder klagen Boligkjøperforsikring, bes klagen rettet til Sedgwick til klage.boligkjooper@sedgwick.com.

Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemnda

Dersom du ikke kommer til enighet med Gjensidige eller med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen med en varighet på 5 år kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Pris for Boligkjøperforsikring:

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer kr 7 150,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 8 950,-
- Rekkehus med eget gnr./bnr. kr 13 650,-
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt kr 13 650,-

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 2 500,- i godtgjørelse for salget av boligkjøperforsikringen. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av Boligkjøperforsikring.

De øvrige produktene i pakken kan også kjøpes for seg, da må du kontakte Gjensidige direkte. Renteforsikringen tilbys kun som en del av pakken.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent.

Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle.

Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer.

For nærmere informasjon om garantiordningen, se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning for pakken.

Pris for pakken gjelder i ett år, og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta god informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrep på ditt kjøp av pakke, kan du lese mer om dette her: www.gjensidige.no/forsikring/oppsigelse

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjooperpakken@gjensidige.no

Gjensidige





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 eiegdom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 træer som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.