

# Egenerklæring

Stapperudvegen 74, 2390 MOELV

19 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Stapperudvegen 74

Postadresse

Stapperudvegen 74

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her selv hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 560735

## Informasjon om selger

---

Selger

Vikran, Christina

## 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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skifte av baderomsinnredning med skap og speil.

## 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 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Malt utvendig

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Borettslaget

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## 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 boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny kontakt til varmpumpe

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fløtlien elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?

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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2021

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Utvendig bod ble bygd om til innvendig bod. Ombyggingen er søkt og godkjent hos kommune og borettslag

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

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 sjananse for eiendommen eller nrområdet?

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

---

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 39580364**

# Egenerklærings skjema

Name

**Christina Vikran**

Date

**2026-04-19**

Identification



**Christina Vikran**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Christina Vikran

19/04-2026  
14:47:44

BankID OIDC  
High

# Stapperudvegen 74

Nabolaget Stapperud/Sløttet - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



## Offentlig transport

🚶 Stapperudvegen	3 min 🚶
Linje 607, 610	0.2 km
🚶 Moelv stasjon	5 min 🚶
Linje F6, RE10, RE11	2.8 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 13 min 🚶

## Skoler

Fossen skole (1-4 kl.)	11 min 🚶
60 elever, 5 klasser	0.9 km
Moelv skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
341 elever, 25 klasser	3.2 km
Moelv ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
211 elever, 16 klasser	3.3 km
Statens gartner- og blomsterdekorat...	6 min 🚶
80 elever, 7 klasser	4.6 km
Ringsaker videregående skole	19 min 🚶
750 elever	17.2 km

«Trygt og godt boligfelt. Et stykke unna det støyende sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

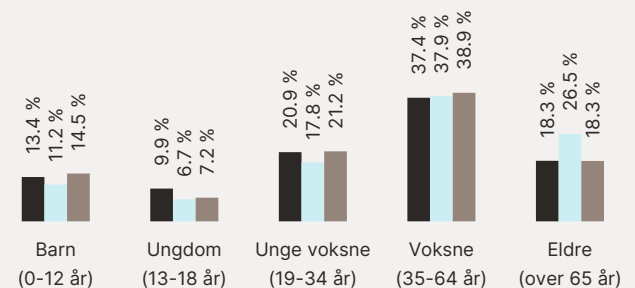


Kvalitet på skolene  
Bra 73/100



Naboskapet  
Høflige 62/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stapperud/Sløttet	917	428
Moelv	4 495	2 340
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager


Fossen barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
48 barn	0.7 km
Borgen barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
62 barn	1.5 km
Kremmerhuset barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
53 barn	2.7 km


## Dagligvare


Kivi Moelv	4 min 🚶
PostNord	2.6 km
Rema 1000 Moelv	4 min 🚶

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 96/100

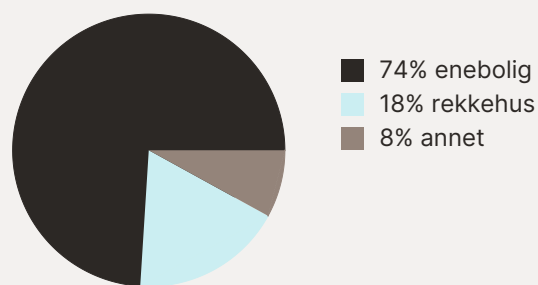
 Støynivået  
Lite støynivå 91/100

 Trafikk  
Lite trafikk 87/100




## Sport

-  Brufossbanen, fotballbane gress 4 min   
Fotball 3.5 km
-  Kilde skole, gymsal 5 min   
Aktivitetshall 3.2 km
-  Frisk Treningssenter 6 min 
-  NEXT Biri 15 min 

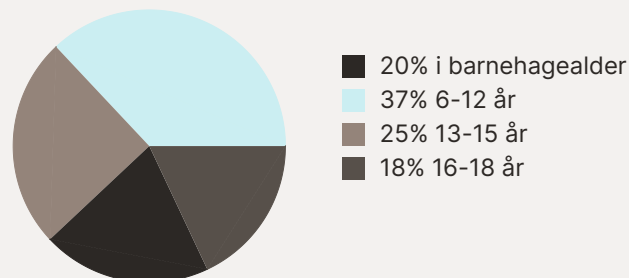
## Boligmasse



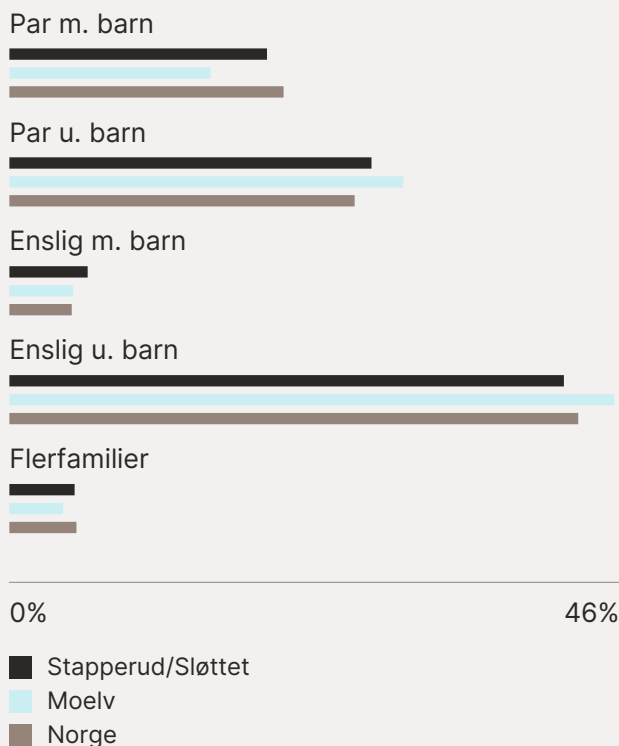
## Varer/Tjenester

-  Moelv Torget 4 min 
-  Vitusapotek Moelv 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

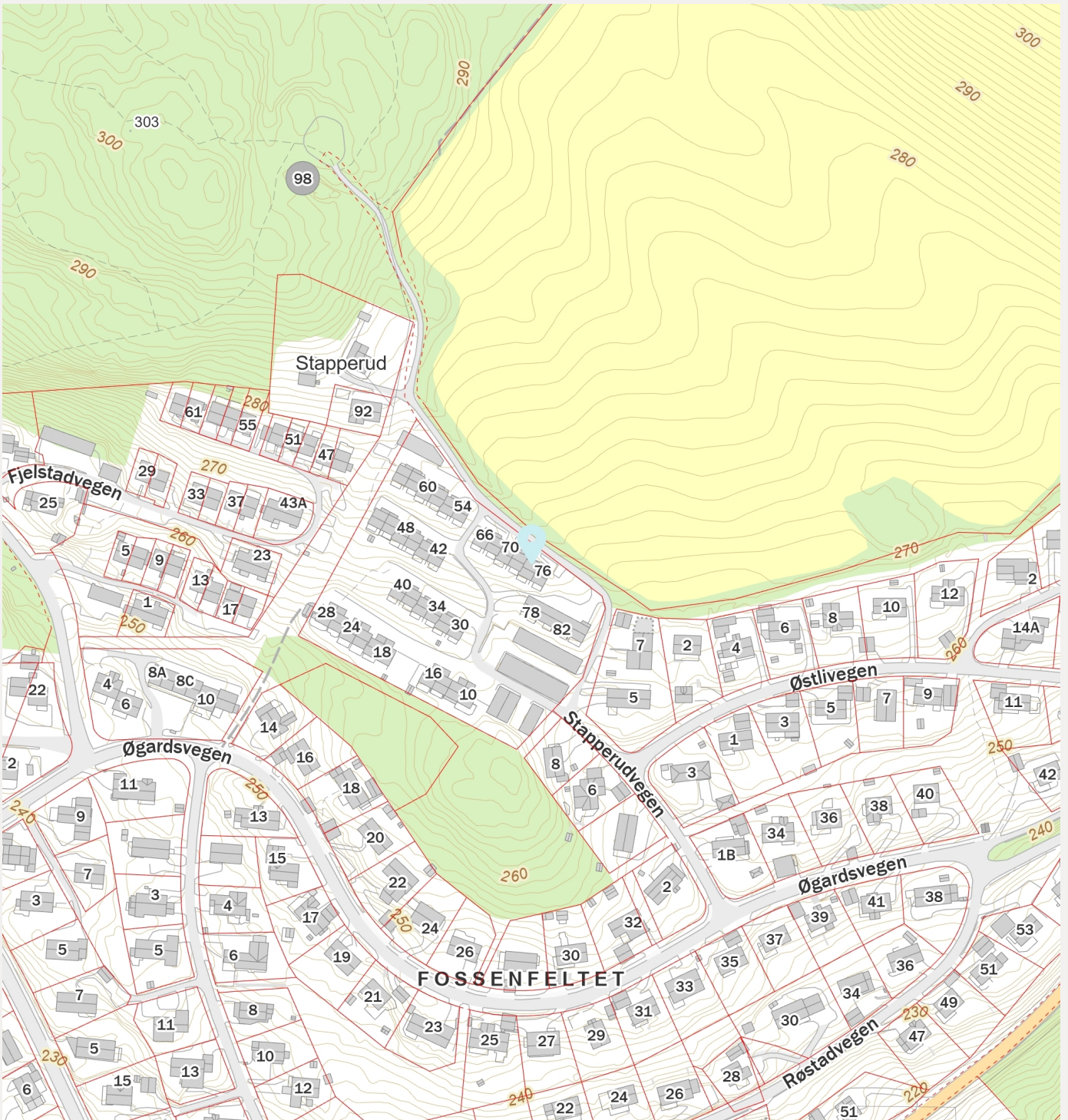
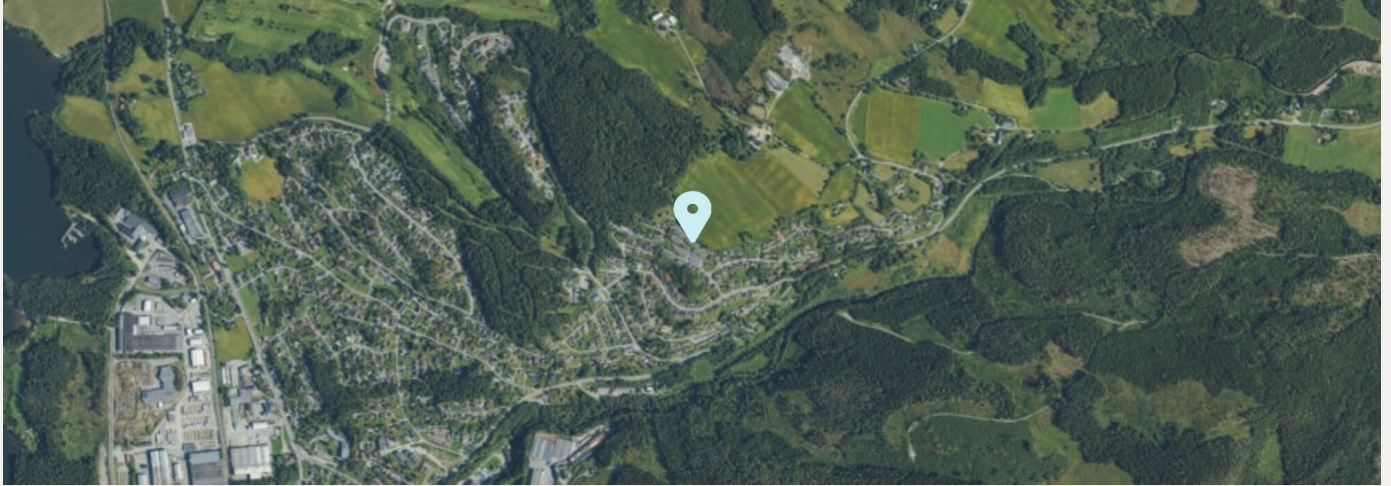


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%




# Tilstandsrapport



 Rekkehus

 Stapperudvegen 74, 2390 MOELV

 RINGSAKER kommune

# gnr. 367, bnr. 103

# Andelsnummer 7435

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m<sup>2</sup> BRA-i: 92 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 22479-1069

Eiendomsverdi ref nr: DM1407

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &  
BYGGRÅDGIVNING AS

Takstingeniør: Marius Lien



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.

# Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

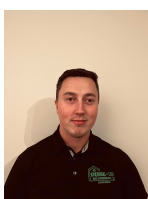
Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

— Din lokale partner for takst og byggfaglig rådgivning i Innlandet

I Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS brenner vi for godt håndverk, ryddig kommunikasjon og fornøyde kunder. Vi kombinerer faglig tyngde med lokalkunnskap og personlig oppfølging – og det er nettopp denne kombinasjonen som gjør oss til en trygg samarbeidspartner for både privatpersoner, entreprenører og eiendomsutviklere.

Vi har mange års erfaring fra byggebransjen, både fra praktisk utførelse og teknisk rådgivning. Denne bakgrunnen gir oss et solid grunnlag for å levere takster, vurderinger og byggrådgivningstjenester som er presise, etterprøvbare og tilpasset det virkelige livet på byggeplass og eiendomsmarked.

Vi er medlemmer av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), som stiller strenge krav til fagkompetanse og etterutdanning.



**Rapportansvarlig**

*Marius Lien*

Marius Lien

Uavhengig Takstingeniør

post@kl-tb.com

952 99 683



# 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

Boligen er oppført i 1978 og fremstår med normal standard ut fra alder, konstruksjonstype og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det er gjennomført enkelte moderniseringer og oppgraderinger i nyere tid, blant annet ny badersinnredning, nyere varmepumpe og oppgraderinger av enkelte overflater. Flere bygningsdeler har samtidig nådd en alder hvor aldersrelatert slitasje, vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Det er registrert avvik ved enkelte utvendige bygningsdeler, hovedsakelig knyttet til terrasser og rekkverksforhold med behov for vedlikehold og lokale utbedringer. Innvendig fremstår boligen i hovedsak med normal bruksslitasje, men det er registrert enkelte avvik og forhold med vedlikeholdsbehov, herunder lokale overflateskader, mindre avvik ved pipe/ildsted samt enkelte aldersrelaterede forhold ved tekniske installasjoner.

Våtrommet er opplyst oppgradert i 2008 og fremstår med løsninger som i hovedsak er representative for oppgraderingstidspunktet. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på utførelsen, og vurderingen er gjort ut fra visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje, men det er registrert avvik ved kjøkkenventilator. Det er videre registrert avvik ved toalettrommets ventilasjonsløsning.

Det er registrert enkelte avvik ved vann- og avløpsinstallasjoner samt varmtvannsbereder, hovedsakelig knyttet til alder, manglende lekkasjesikring og forhold som bør følges opp. Det må påregnes løpende vedlikehold samt enkelte tiltak og oppgraderinger for å opprettholde bygningens funksjon og tekniske standard.

Det er i tillegg registrert enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet som bør vies oppmerksomhet. Samlet fremstår boligen som normalt vedlikeholdt ut fra alder, men med enkelte registrerte avvik og vedlikeholds-/oppgraderingsbehov som må påregnes.

## Rekkehus - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med sokkeletasje, bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående trepanel. Mønet saltak tekket med pappshingel. Nedløp og beslag er utført i metall. Boligen har malte vinduer og dører med 2-lags isolerglass.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen utført med himlingsplater, panel og malte plater på vegger, samt parkett og laminat på gulv. Gulv på grunn er utført i betong med trebjelkelag i etasjeskiller. Underetasjen er delvis innredet med rom under terreng. Boligen har innvendig trapp mellom etasjene, malte fyllingsdører samt pipe med vedovn.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasje er opplyst oppgradert i 2008 og er utført med gulvbelegg, badersplater på vegger og malte himlingsplater. Rommet er utstyrt med servanttinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, elektriske varmekabler og mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, og er utstyrt med integrerte funksjoner og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har separat toalettrom i underetasje utført med gulvbelegg, malte veggoverflater og himlingsplater, innredet med toalett og servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har naturlig ventilasjon, vannledninger i kobber og rør-i-rør-system, synlige avløpsrør i plast, benkebereder på kjøkken og elektrisk anlegg med både synlig og delvis skjult anlegg samt sikringskap med skrusikringer og automatsikringer. Oppvarming skjer blant annet med elektriske paneovner og varmekabler på bad, vedovn og varmepumpe.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i borettslag med opparbeidede felles utearealer med gårdsplass, plenarealer og beplantning. Adkomst fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det er registrert forhold knyttet til rekkverk og trappeløsninger samt manglende radonmålinger, nærmere beskrevet under eget punkt i rapporten.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus

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

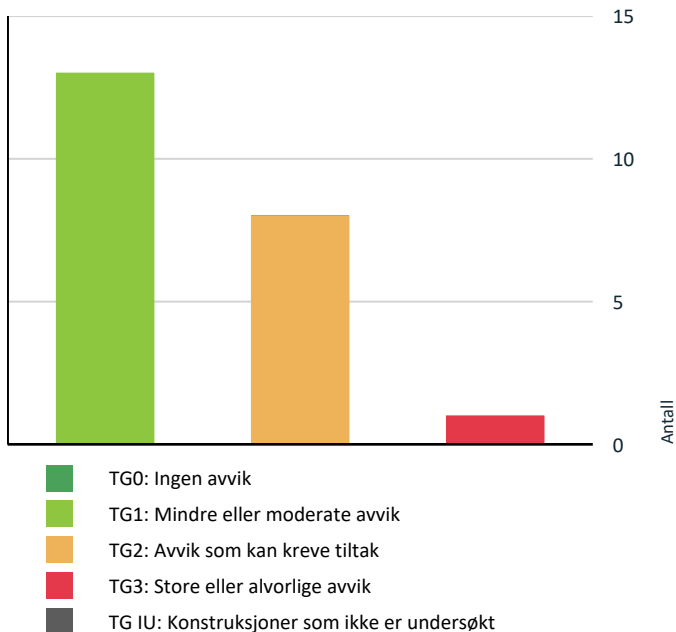
Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

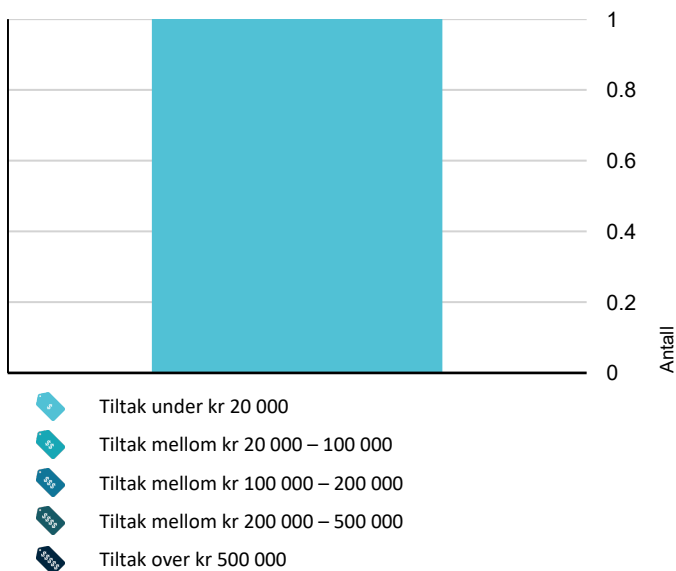
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Baderomsdør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

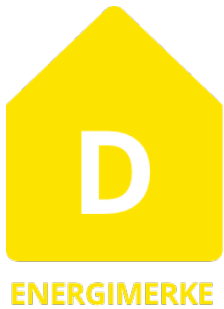
! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

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

## 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 bygningens energieffektivitet, 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.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1977

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Boligformål

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

**Vedlikehold**  
Bygget fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder, med enkelte bygningsdeler hvor vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

### Tilbygg / modernisering

Opplysninger fra eier;

2021	Modernisering	Bygd om utebod til innebod.
2021	Modernisering	Skiftet baderomsinnredning
2024	Modernisering	Ny varmepumpe
2023	Modernisering	Lagt nytt gulv på terrasse i hovedetasje

## UTVENDIG

### TC 1 Vinduer

**Beskrivelse**  
Malte trevinduer med 2-lags glass.  
Vinduer er hovedsakelig fra 2006. Nytt vindu i innredet utebod er fra 2021.

**Årstall:** 2006      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TC 1 Dører

**Beskrivelse**

Malte balkongdører med 2-lags isolerglass fra 2008, samt malt hovedytterdør fra samme tidsrom.

**Årstall:** 2008      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse ved inngang, ca. 4 m<sup>2</sup>, er fundamentert med bjelkelag på grunn og utført med malte terrassebord.

Terrasse utenfor stue er fundamentert med søyler og drager, med bjelkelag og malt terrassegulv.

Terrasse i underetasjen er fundamentert direkte på grunn og utført med terrassegulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert spredte råteskader i rekkverket, stedvis overmalt.

Terrassegulvet på grunn har merkbart fall, men dette er ikke oppmålt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskader i rekkverket bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusert sikkerhet.

Overmaling av råteskader kan skjule omfanget, og det anbefales nærmere undersøkelse og eventuell utskifting av skadede deler.

Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre fall på terrassegulvet for å sikre tilfredsstillende avrenning og unngå oppsamling av vann, som kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Terrasse utenfor underetasjen.

# Tilstandsrapport



Terrasse utenfor stuen.



Terrasse utenfor stuen.



Platting utenfor inngangsparti.

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Boligen er en andelsbolig tilknyttet et borettslag. I henhold til gjeldende vedtekter for borettslaget tilligger vedlikeholdsansvaret for utvendige bygningsdeler borettslaget.

Bygningsdeler som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, er som hovedregel ikke nærmere omtalt i denne rapporten, med mindre det foreligger forhold som vurderes å ha betydning for andelshaver eller boligens tilstand.

Rapporten omhandler primært de bygningsdelene som har direkte betydning for andelshaver, og som omfattes av andelshavers vedlikeholdsansvar.

Leiligheten disponerer også en parkeringsplass og en bod i felles carportanlegg.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater i himlingen består i hovedsak av himlingsplater.

Innvendige overflater på vegger består i hovedsak av trepanel og malte plater.

Innvendige overflater på gulv består i hovedsak av parkett og laminatgulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist lokal skade i parkettgulvet i stuen.

Øvrige overflater har normal, aldersrelatert slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av skadet parkettgulv i stuen for å unngå ytterligere forringelse og redusert brukskvalitet.

Varierende standard på øvrige overflater medfører hovedsakelig estetiske konsekvenser, og behovet for utbedring vurderes av eier.



Parkettgulv i stuen glipper.



Parkettskjøt har løsnet.

# Tilstandsrapport



Parkettskjøt har løsnet.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Gulv på grunn er utført i betong, med trebjelkelag i etasjeskiller. Det er målt høydeavvik på inntil ca. 10 mm i både hovedetasje og underetasje.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipen er oppført i lettklinkerematerialer med sot-/feieluke i underetasjen. Vedovn er plassert i hovedetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.



Ildsted i hovedetasjen.



Sot/feieluke i underetasjen.



## ! TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Underetasjen er utført med parkett og gulvbelegg på gulv, panel og betongvegger samt malte plater i himling. Det er foretatt hulltaking som stikkprøve i innforet kjellervegg mot terreng uten at det ble påvist unormale fuktforhold. Undersøkelsen er begrenset til kontrollpunktet, og lokale avvik eller fuktforhold andre steder i konstruksjonen kan likevel forekomme. Innforede kjellervegger mot terreng fra denne byggeperioden er generelt å anse som risikokonstruksjoner, hvor det er forhøyet sannsynlighet for fuktpåvirkning og utvikling av skjulte skader over tid.



Det er ikke påvist unormale forhold ved fuktmåling i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Malt innvendig trapp.

Se punktet for helse, miljø og sikkerhet for registrerte sikkerhetsavvik.



Trapp mellom etasjene.



Trapp mellom etasjene.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte fyllingsdører.

Det er ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

## TG 2 Baderomsdør

### Beskrivelse

Baderomsdøren er utført som en malt fyllingsdør.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Baderomsdøren har slitasje og småskader som overstiger det som kan anses som normal bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring bør vurderes for å utbedre slitasje og småskader på baderomsdøren, for å unngå ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet og estetikk.



Skade på dørkarm, samt slitte hjørner på dørblad.



Slitte hjørner på dørblad.



Svelling på hjørner på dørbladet.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Eier opplyser at badet ble oppgradert i 2008, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, membranløsninger eller kvalitet på arbeidet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning og gjenværende levetid, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger.

Våtrommet er utført med gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte himlingsplater i tak. Rommet er innredet med servantinnredning med tilhørende veggskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Eier



Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Ved visuell inspeksjon er det ikke registrert forhold som kan betegnes som avvik ved utførelsen av vegg- og himlingsoverflatene. Det bemerkes imidlertid at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen, og vurderingen er derfor basert på visuelle forhold.

Videre forutsettes bruk av dusjkabinett som risikoreduserende løsning, og rommet bør ikke benyttes til dusjing direkte på veggflater, da risikoen for skader ved eventuelle skjulte utførelsesfeil vil kunne øke.

Det er benyttet silikon som tettemasse mellom bunnskinne og baderomsplater, noe som ikke var uvanlig for tidsperioden, men som ikke er en løsning i tråd med dagens praksis.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av visuelle forhold og under forutsetning av fortsatt bruk med dusjkabinett.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler.

Det er registrert tilfredsstillende fallforhold i henhold til gjeldende forskrifter.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Eier



Oppbrett ved dør.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk og synlig vinylbelegg på gulv.

Badet er utstyrt med to sluk. Sluket under dusjkabinettet er ikke inspisert, da dette kun kan inspiseres ved å flytte dusjkabinettet.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett.



Sluk under servanttinnredning.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Ny baderomsinnredning fra 2021, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilleggende konstruksjon fra soverom uten at det ble påvist unormale forhold. Undersøkelsen er imidlertid å anse som en stikkprøve og utelukker ikke at skjulte skader eller avvik kan forekomme i andre deler av konstruksjonen som ikke er inspisert.



Fuktmåling i tilleggende konstruksjon.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra ukjent årstall, med nye fronter fra ca. 2007. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter samt laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er ikke registrert avvik ved kjøkkeninnredningen utover normal bruksslitasje.



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning.



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning.

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det er påvist at avtrekksviften har en lyd som øker i takt med hastigheten på viften.

## Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Utskifting av ventilatoren anbefales for å unngå ytterligere skade på viften og for å sikre tilfredsstillende avtrekk og luftkvalitet på kjøkkenet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert funksjon, økt støy og dårligere innneklima.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrommet i underetasjen er utført med gulvbelegg på gulvet, malt strie/plater på veggene og himlingsplater i taket.

Rommet er utstyrt med et gulvmontert toalett og en enkel servant.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Manglende mekanisk avtrekk medfører TG2 etter vurderingspraksis i NS 3600.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.



Oversiktsbilde toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannledninger er utført i både eldre kobberør og nyere rør-i-rør-system.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de gamle kobberørene er passert.

Fordelerstokk for vannledningene er plassert i en innebygget kasse på badet, det er ikke påvist lekkasjesikring eller lekkasjepåvisning. Dette medfører at det ved en eventuell lekkasje kan ta lang tid før lekkasjen oppdages.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av de eldre kobberørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for plutselige lekkasjer og vannskader.

Det bør etableres lekkasjesikring eller lekkasjepåvisning ved fordelerstokken for å redusere risikoen for skjulte lekkasjer og omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen.



Vannfordeler i innebygd kasse i vegg.



Hovedstoppekran.

#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er utført i plast.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

# Tilstandsrapport

## TC 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vinduer. Ventilasjonsløsningen er i samsvar med krav og byggeskikk på oppføringsstidspunktet. Det bemerkes at naturlig ventilasjon har begrenset luftutskiftning sammenlignet med nyere løsninger, og at det ved økt bruksbelastning kan være behov for forbedret ventilasjon.

## TC 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Benkebereder på ca. 120 liter er plassert i hjørneskapet på kjøkkenet.

**Årstall:** 2007      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å hindre skader ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.



Varmtvannsbereder i kjøkkenskap.

## 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

Det elektriske anlegget er i hovedsak utført med synlig ledningsopplegg, med enkelte innslag av skjult anlegg. Sikringssskap er utstyrt med både skrusikringer og automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1978**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Det foreligger ingen samsvarserklæringer for utført arbeid. Selger har fremvist kontoutskrift som viser betaling til elektrofirma i forbindelse med utført arbeid.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Ja Jeg er ingen fagperson innen EL, anbefaler derfor en utvidet el-kontroll av sertifisert firma.**

# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

Undertegnede er ikke elektrofaglig sakkyndig og har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover det som følger av forskrift til avhendingslova. Kontroll utført av sertifisert el-kontrollør eller elektrofaglig takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av Det lokale eltilsyn (DLE) innenfor de siste fem år. For det elektriske anlegget er det kun foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som fremgår av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18.

Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet (DLE) eller registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Den bygningssakkyndige har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.



Sikringskap plassert i underetasjen.

## 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

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

#### Konsekvens/tiltak

Rekkverk og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helseisiko for beboere.



# Tilstandsrapport



# 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

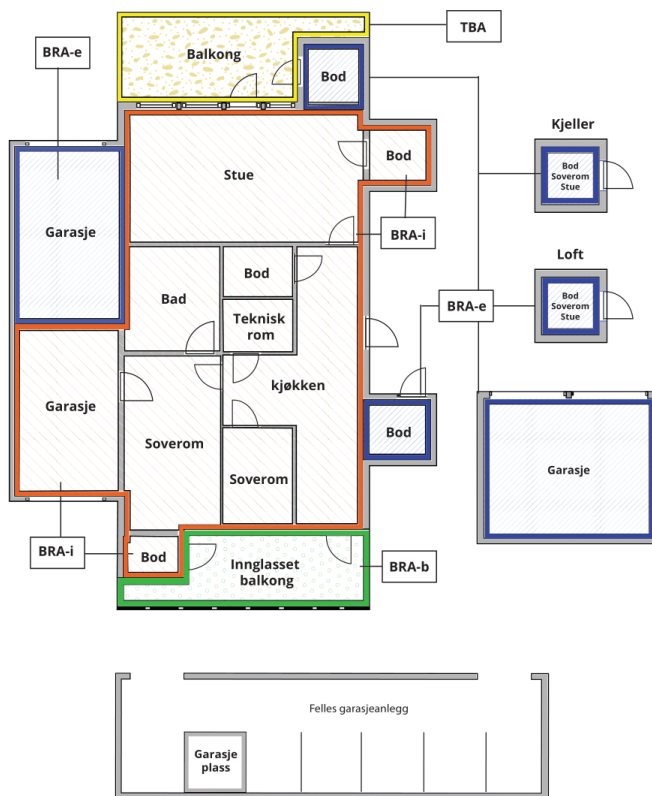
## Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	48			48	17
Underetasje	44			44	18
<b>SUM</b>	<b>92</b>				<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>92</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, bod, kjøkken, stue		
Underetasje	Gang, bod, toalettrom, bad, soverom, soverom 2		

## Kommentar

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Arealmålingene er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger, og gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Håndholdt lasermåler kan ha måleavvik som kan bidra til avvik i oppmålt areal. Arealer er målt med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler. Vanlige avrundingsregler er benyttet, og mindre avvik som følge av avrunding kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

Boligen har målt takhøyde i hovedetasje på ca. 235–237 cm og i underetasje ca. 237–241 cm. Høydene er innenfor det som er normalt for bygningens type og alder.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se pkt Tilbygg / modernisering.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Marius Lien	Takstingeniør
	Christina Vikran	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	367	103		0	12579.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Stapperudvegen 74

### Hjemmelshaver

### Kommentar

Areal for matrikkelen gjelder for hele borettslaget.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
7435/Al Stapperud Borettslag	956166349	7435	OBOS	Christina Vikran

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
7435	442 335    16.04.2026

### Kommentar

Felleskostnader; kr 6596,-.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolige og etablerte omgivelser i Moelv, med kort avstand til sentrum med butikker, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Området fremstår som barnevennlig og naturnært, med gode tur- og rekreasjonsmuligheter samt nærhet til Mjøsa. Gode pendlermuligheter til omkringliggende byer.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2025–2040 samt reguleringsplan FOSSEN/FJELSTAD. Eiendommen er regulert i henhold til planens bestemmelser.

### Om tomten

Eiendommen har opparbeidet tomt med gårdsplass, plenarealer og beplantning. Tomten fremstår med normal utnyttelse og bruk tilpasset eiendommens boligformål.

### Tinglyste/andre forhold

Boligen er en andelsleilighet i borettslag. Eierforholdet knytter seg til andel i borettslaget med tilknyttet bruksrett til leiligheten. Rettigheter og plikter følger av borettslagets vedtekter, husordensregler og gjeldende lovverk for borettslag.

Eventuelle felleskostnader, fellesgjeld, vedlikeholdsansvar og bruksbegrensninger reguleres av borettslagets interne bestemmelser. Det er ikke foretatt kontroll av borettslagets vedtekter, regnskap, fellesgjeld eller eventuelle tinglyste rettigheter og heftelser utover tilgjengelige opplysninger i forbindelse med oppdraget. Kjøper anbefales å sette seg grundig inn i borettslagets vedtekter, økonomi og øvrige forhold før kjøp.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.04.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	28.04.2026	Opplysninger fra OBOS.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	28.04.2026	Selgers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.04.2026	Midlertidig brukstillatelse for bygningen.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	28.04.2026	Grunnbokutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	28.04.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.04.2026	Byggemeldte tegninger for bygningen.	Gjennomgått		Nei
Vedtekter	28.04.2026	Borettslagets vedtekter.	Gjennomgått		Nei



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

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 3600:2025 (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 tjenestetyster.

• 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 rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2025 (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 tilgjengelig 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.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

# Forutsetninger

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

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

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

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

- Forventet gjenværende 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940

(2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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](#)



Adresse

**Stapperudvegen 74, 2390 MOELV**

Dato for energimerking  
**28.04.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-288000**

Bygningskategori  
**Småhus**

Bygningsnummer  
**152604637**

Gårdsnummer  
**367**

Bruksnummer  
**103**

Seksjonsnummer  
**—**

Bruksenhetsnummer  
**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår  
**1978**

Bygningstype  
**Rekkehus**

Bruksareal  
**91,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**91,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**2**

Bygningsmateriale  
**Tre**

Oppvarming  
**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon  
**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**200,41 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**243,61 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**23 823 kWh**



## Stapperudvegen 74, 2390 MOELV



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Stapperudvegen 74, 2390 MOELV



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

##### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

## Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



## 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Stapperudvegen, 2390 Moelv			367	103	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygnings sjefens vedtak		
Nybygg	Rekkehus		dato 4/11-76	sak 472/76	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Moelv og Omegn Boligbyggelag		2390 Moelv			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ove Johansen		2390 Moelv			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Trygve Skaug		2364 Næroset			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg: Stapperudvegen 10 - 16.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Stapperudvegen 10 - Kåre Kjendli.

" 12 - Jarle Håkenstad.

" 14 - Egil Flygind.

" 16 - Thore Bø.

Dette arbeid må være fullført innen

MOELV den 16. november 1976

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- 
- 
- 

*Johan Aspen*  
bygnings sjef  
JOHAN ASPEN  
bygn kontrollør



**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Stapperudvegen, 2390 Moelv			367	103	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Rekkehus		dato	4/11-76	sak 472/76
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Moelv og Omegn Bøligbyggelag		2390 Moelv			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ove Johansen		2390 Moelv			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Trygve Skaug		2364 Næroset			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg: Stapperudvegen 18 - 28.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Stapperudvegen 18 - Kristian Skavnes.

- " 20 - Leif Rosenborg.
- " 22 - Arthur Abrahamsen.
- " 24 - Kjell Hauge.
- " 26 - Fredrik Eide.
- " 28 - Jørgen Strand.

Dette arbeid må være fullført innen

MOELV den 16. november 1976

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- 
- 
- 

*Johan Aspen*  
 bygningssjef  
 JOHAN ASPEN  
 bygn kontrollør



**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Stapperudvegen, 2390 Moelv			367	103	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Rekkehus		dato 4/11-76	sak	472/76
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Moelv og Omegn Boligbyggelag		2390 Moelv			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ove Johansen		2390 Moelv			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Trygve Skaug		2364 Hæroset			

Arbeidet er besikttet. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

for nevnte bygg

for følgende del av nevnte bygg: Stapperudvegen 30 - 40.

Ferdiggattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Stapperudvegen 30 - Arne Solli.

" 32 - Roger Olsen.

" 34 - Arnhild Strandbo.

" 36 - Gunnar Andreassen.

" 38 - Leif A. Haugen.

" 40 - Magnar Bergseth.

Dette arbeid må være fullført innen

MOELV den 16. november 1976

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- 
- 
- 

*Johan Aspen*  
 bygningssjef  
 JOHAN ASPEN  
 bygn kontrollør

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY  
1200 EAST 58TH STREET  
CHICAGO, ILLINOIS 60637  
TEL: 773-936-3000  
WWW.CHICAGO.LIBRARY.EDU

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY  
1200 EAST 58TH STREET  
CHICAGO, ILLINOIS 60637  
TEL: 773-936-3000  
WWW.CHICAGO.LIBRARY.EDU

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY  
1200 EAST 58TH STREET  
CHICAGO, ILLINOIS 60637  
TEL: 773-936-3000  
WWW.CHICAGO.LIBRARY.EDU

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Stapperudvegen, 2390 Moelv			367	103	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygnings sjefens vedtak		
Nybygg	Rekkehus		dato	4/11-76	sak 472/76
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Moelv og Omegn Boligbyggelag		2390 Moelv			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ove Johansen		2390 Moelv			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Trygve Skaug		2364 Hærosset			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg: Stapperudvegen 42 - 52

Ferdiggattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Stapperudvegen 42 - Arne Johansen.

44 - Toril Iversen.

46.- Knut Bergli.

48 - Johan Rustad.

50 - Moelv Hotell.

52 - Mørk.

Det mangler beis (maling) på utv. panel.

Dette arbeid må være fullført innen 1/9-1977.

MOELV den 21. mars 1977

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- 
- 
- 

*Johan Aspen*  
bygnings sjef

JOHAN ASPEN  
bygn kontrollør



Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Stapperudvegen, 2390 Moelv		367/103		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Rekkehus	4/11-76		472/76
Byggherre		Adresse		Tif.
Moelv og Omegn Boligbyggelag		2390 Moelv		
Anmelder		Adresse		Tif.
Ove Johansen		2390 Moelv		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Trygve Skaug		2364 Mørset		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget: Stapperudvegen 54 - 64.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Det mangler endel utv. planering.

-----

Stapperudvegen 54 - Henry Larssen.  
 " 56 - Arne H. Solhøy.  
 " 58 - Karin og Erik Nyland.  
 " 60 - Knut A. Sveum.  
 " 62 - Marit Larsen.  
 " 64 - Nette og Vebjørn Kjærås.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Moelv, den 8/8-1977	<i>Johan Aspen.</i> Johan Aspen Bygningskontrollør

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggeløyvemyndighet



**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Stapperudvegen, 2390 Moelv			367	103	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Rekkehus		dato 4/11-76	sak	472/76
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Moelv og Omegn Boligbyggelag		2390 Moelv			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ove Johansen		2390 Moelv			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Trygve Skaug		2364 Næroset			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

for nevnte bygg

for følgende del av nevnte bygg: Stapperudvegen 66 - 76.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Stapperudvegen 66 - Ringsaker Sparebank.

" 68 - Signy Pålhaugen.

" 70 - Terje Westgård.

" 72 - Marit Stensbakk.

" 74 - Petter O. Viken.

" 76 - Reidar Asmundsen.

Det mangler endel utv. planering.

Dette arbeid må være fullført innen

MOELV den 1. juni 1977.

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeløyvemyndighet

*Johan Aspen*  
 bygningssjef  
 JOHAN ASPEN  
 bygn kontrollør



Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Stapperudvegen, 2390 Moelv		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) 367/103		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Rekkehus	Dato for søknad 4/11-76	Dato for vedtak 4/11-76	Sak nr. 472/76
Byggherre Moelv og Omegn Boligbyggelag		Adresse 2390 Moelv		Tlf.
Anmelder Ove Johansen		Adresse 2390 Moelv		Tlf.
Ansvarshavende Trygve Skaug		Adresse 2364 Næroset		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget: Stapperudvegen 78 - 90.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Stapperudvegen 78 - Signe Nøsterberget.
- " 80 - Synnøve Nilsen.
- " 82 - Erling Olsen.
- " 84 -
- " 86 - Jonny Bakke.
- " 88 - Fam. Hansen.
- " 90 - Sjøosten.

Arbeidet må være utført innen:

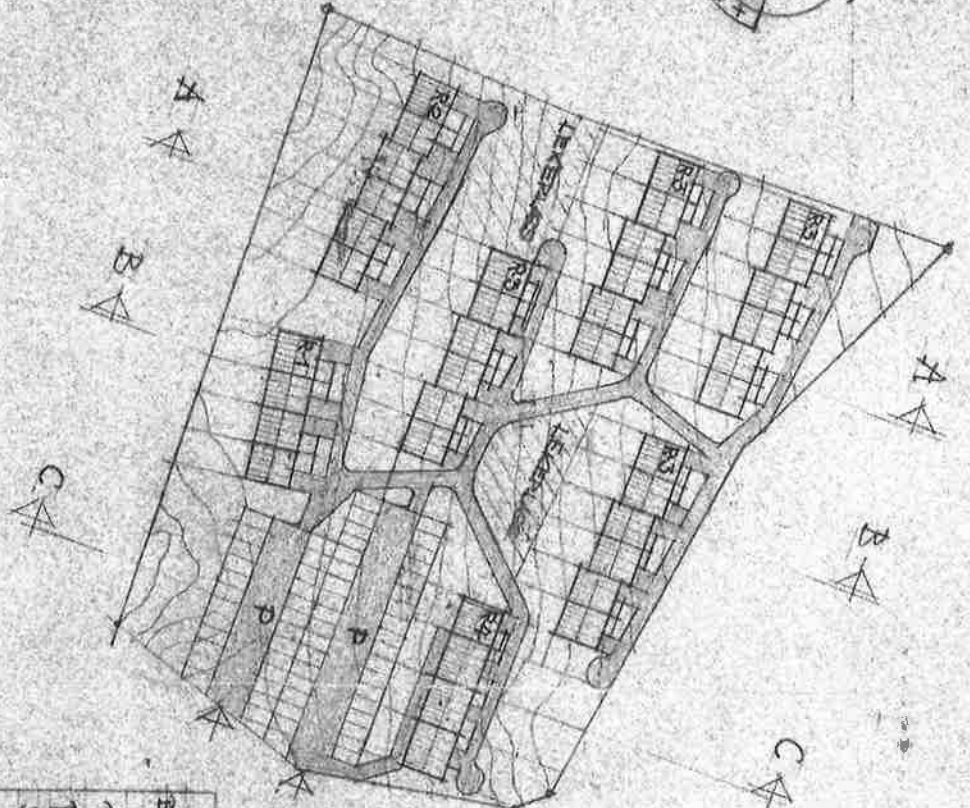
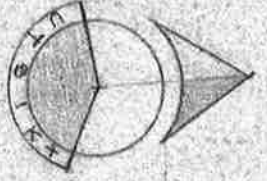
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato MOELV, den 24/10-1977	Stempel Johan Aspen bygningskontrollør
---------------------------------------	--

Sendes til

- Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggeskytelsemyndighet



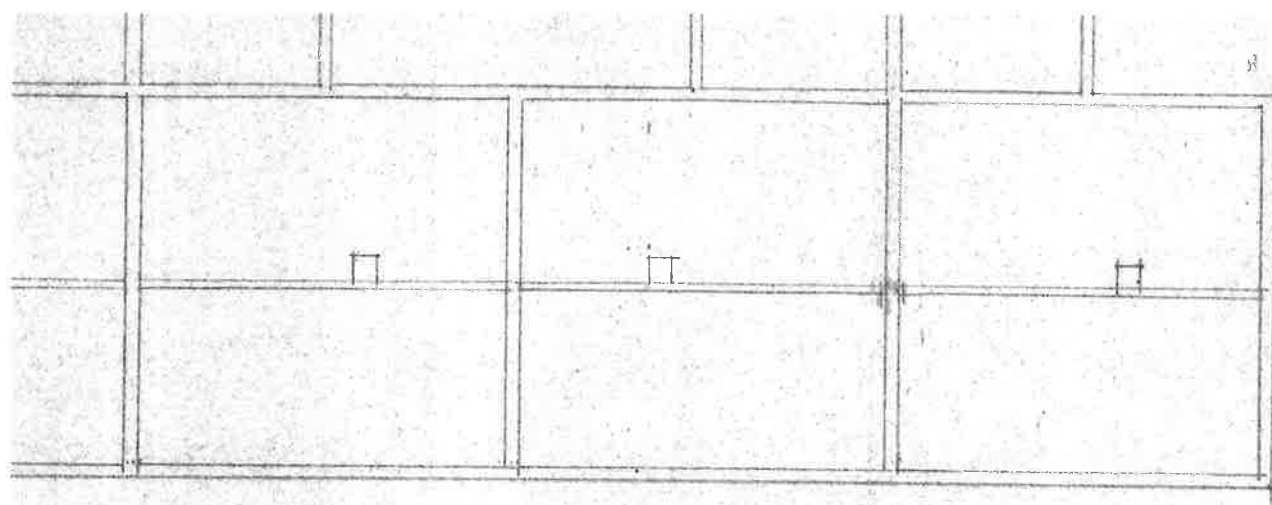


AREAL CA 12,5 DA	
1 STK R-1	4 STK A-93
1 STK R-2	6 STK A-93
4 STK R-3	24 STK B-85
1 STK R-4	1 STK B-85
	3 STK C-51
	3 STK D-50
BILPLADSER 59 STK.	
EVIDENSIANS EKV. 1 M	

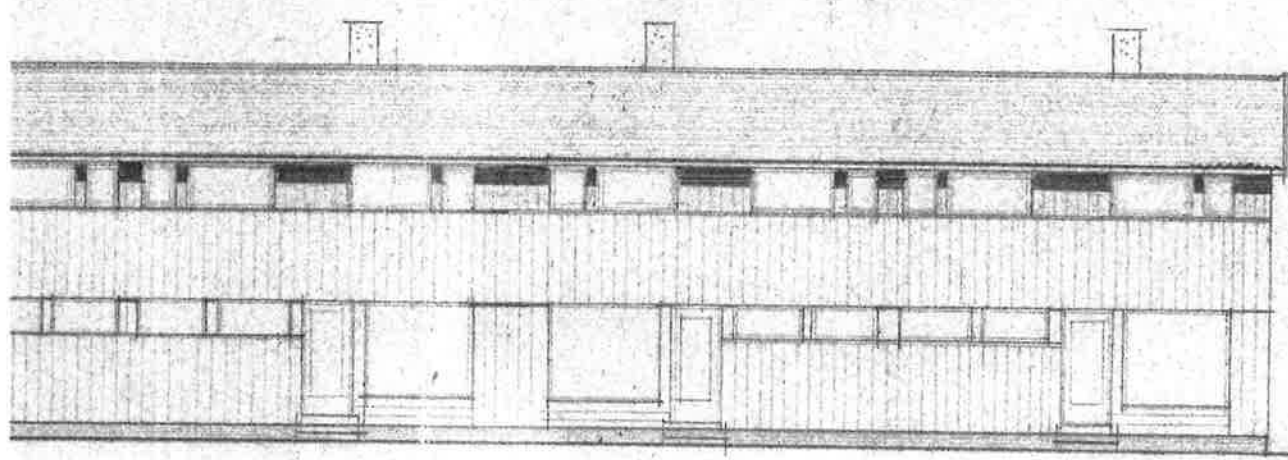
GODKJENT AF  
 BINGÅKER BYGNINGSRÅD  
 SD. Nr. 472/76

BYGDH. <b>TRYGNE SKAUL</b>	512
<b>HÆRØSET</b>	7
BEKKEHUS MOELLV. O. OMEGN	12
BOLIGBYGGELOK	19/12/74
SITUASJONSDRAG N-1:1000	9
DRAGNINGEN AF: <b>OVE JOHANNSEN</b>	
ARBEJDETS Dato: 19/12/74	
TELEFON: 2100	
ADRESSE: 2100	

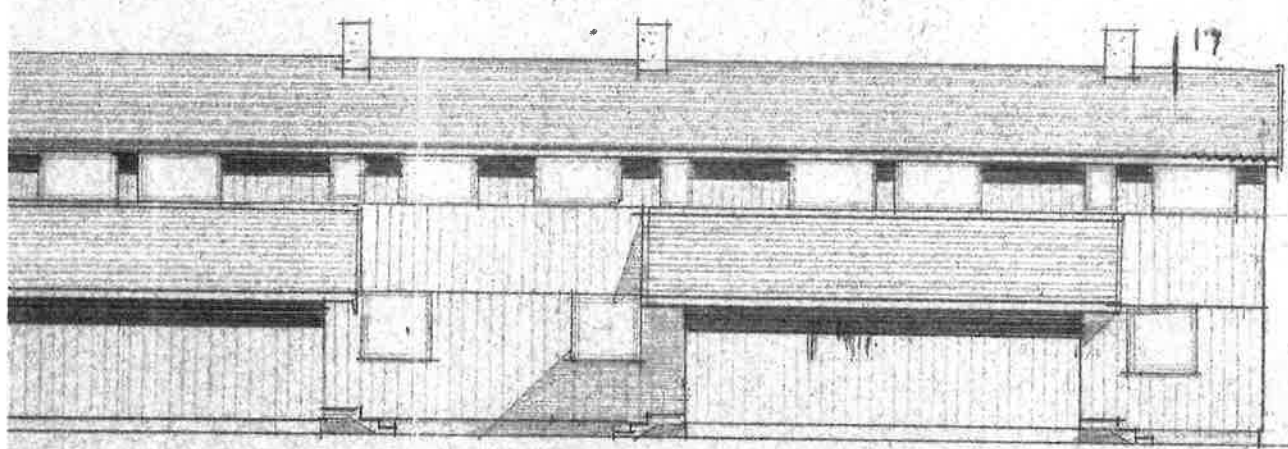




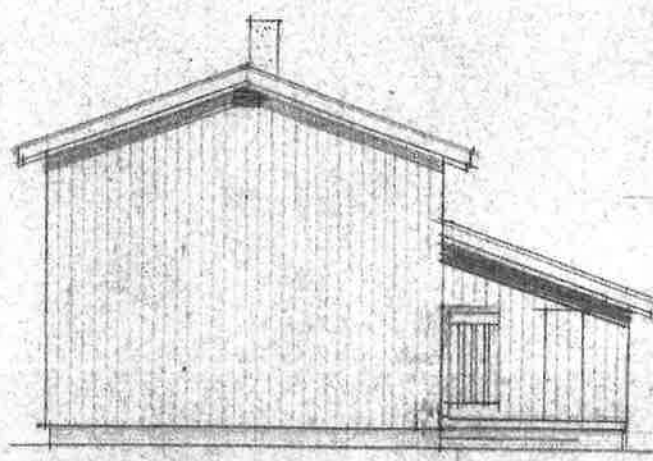
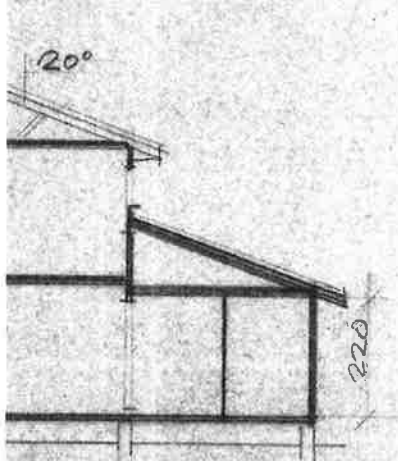
FUNDAMENTET



HAGEFASADE



INNANGANGSFASADE



RAVL

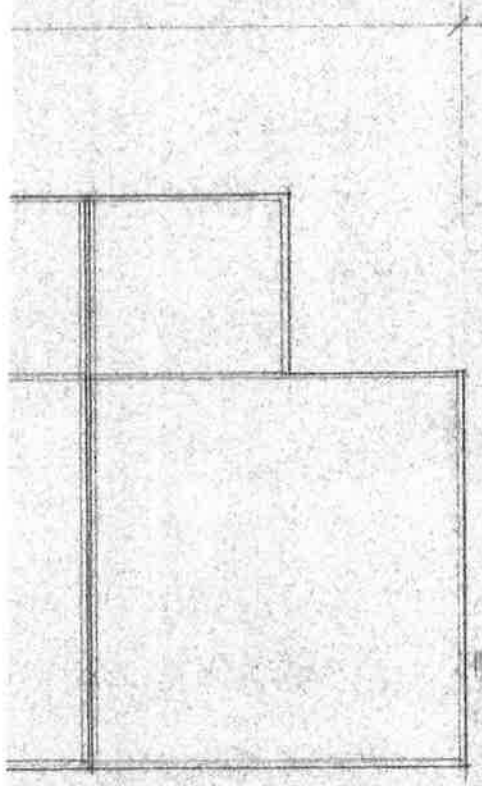
60  
RINGSÅKE  
Sak nr.

R-1

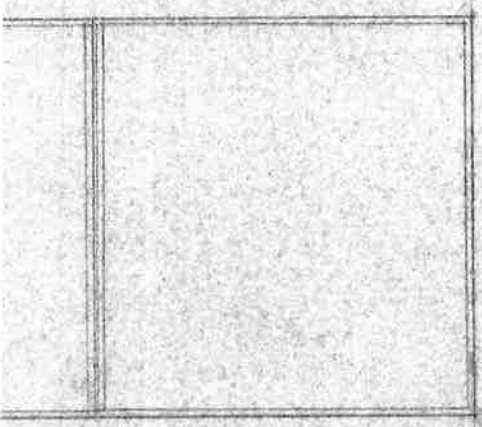
REVIDERT 29/6-71

SVAGN TRYGVE SKAUG  
HÆROSET  
REKKEHUS MØELV og C  
SOLIGBYGGELAG  
PLANER, SNITT, FASADER  
M-1:100  
OVE JOHANSEN

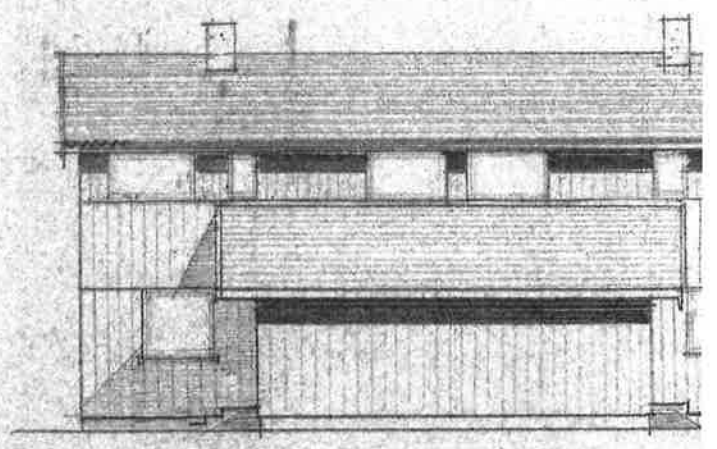
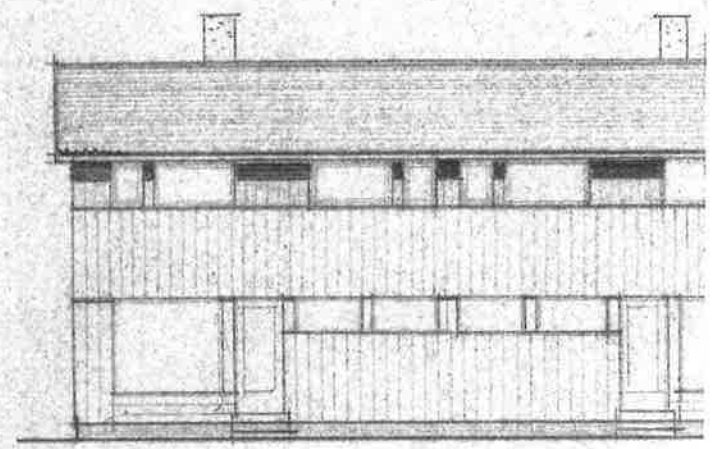
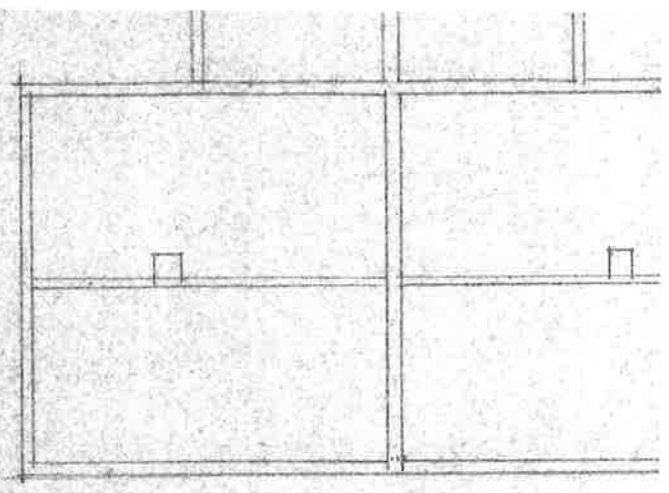




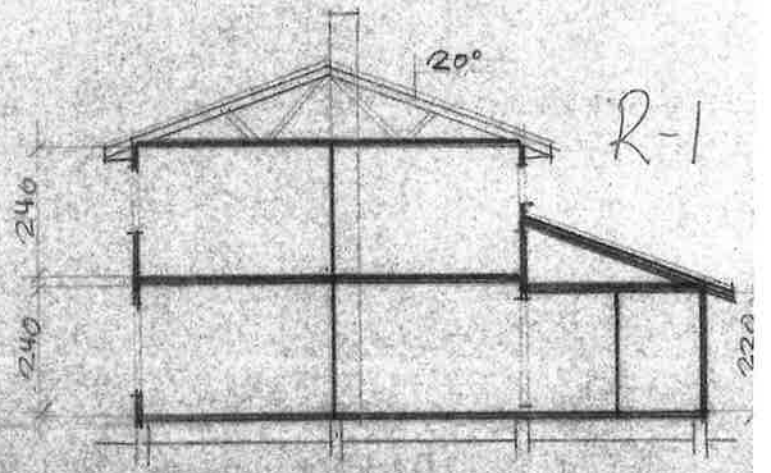
A-93



1



SNITT

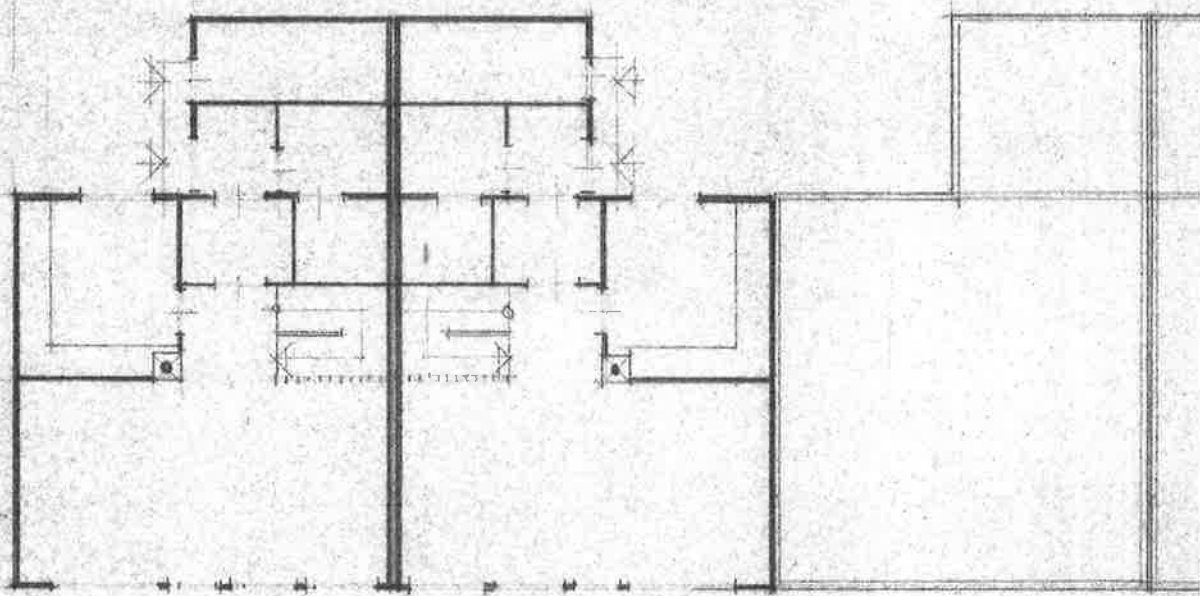




2815

330

730

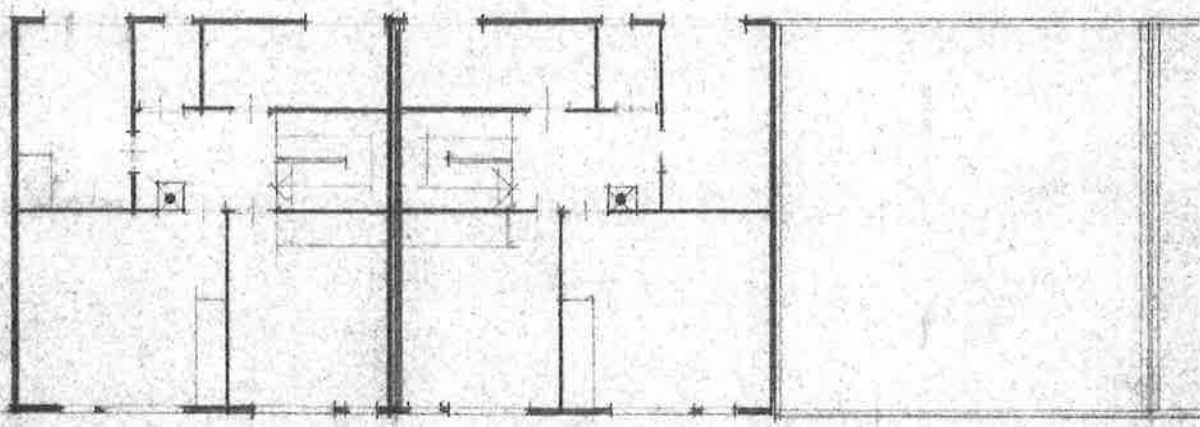


1. ETASJE

A-93

A-93

A-93

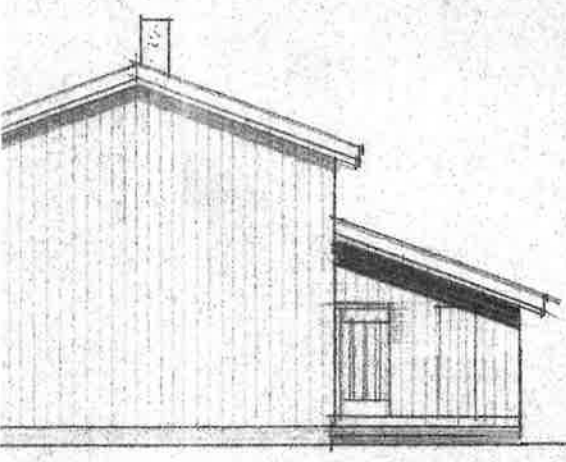
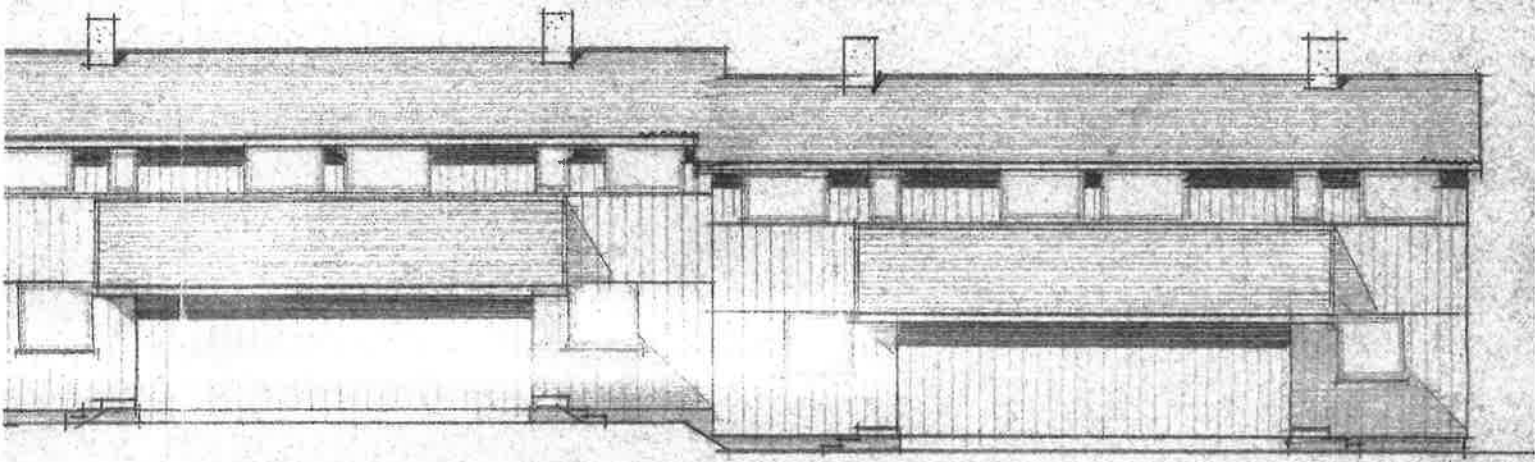
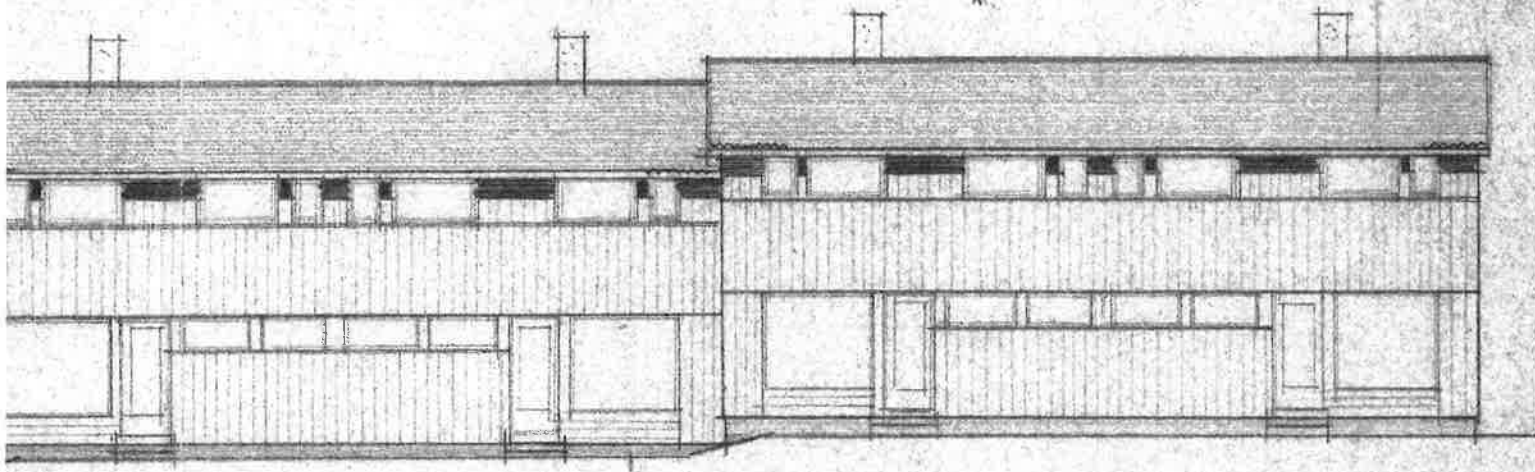


2. ETASJE

AREALBEREGNING:	
GRUNNFL.	254,0 M <sup>2</sup>
BRUTTO GOLF.	457,6 M <sup>2</sup>
TILSKUDDSAREAL	381,76 M <sup>2</sup>
LEIEAREAL	572,0 M <sup>2</sup>

R-1





ØDKJENT AV  
RINGSAKER BYGNINGSRÅD  
Søke nr. 472/76

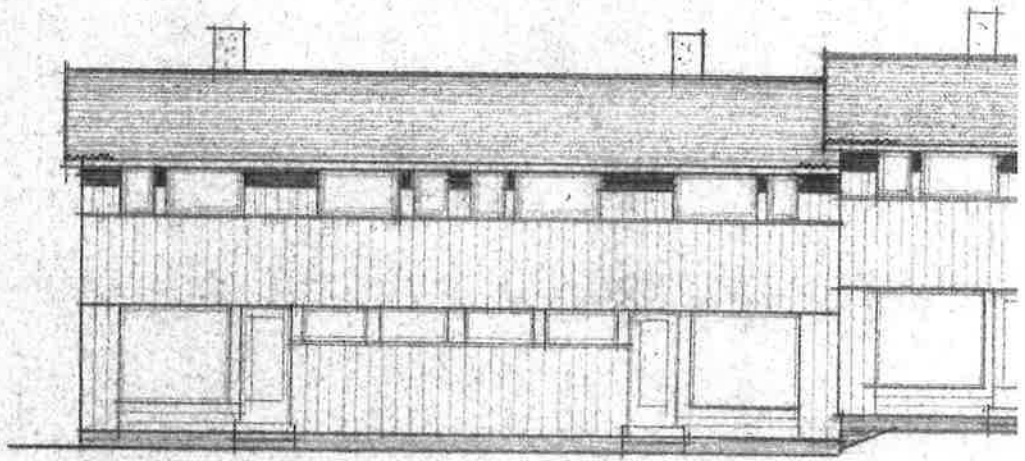
REVIDERT 29/6-76

R-2

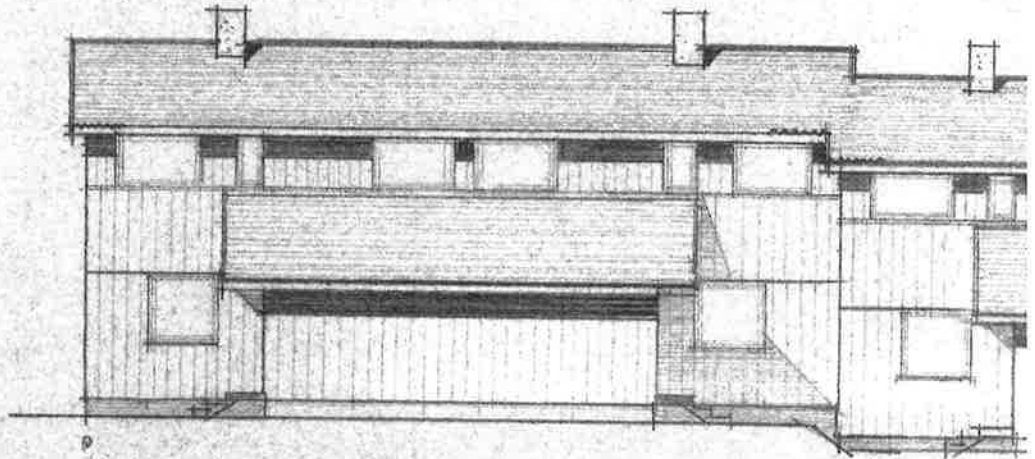
ERIK TRYGVE SKAUG  
HÆROSET  
BEKKEHUS MOELV og OMECH  
BOLIGBYGGELAG  
PLÅNER, SNITT, FASADER R-2  
M-1:100

51
4
12
10/18

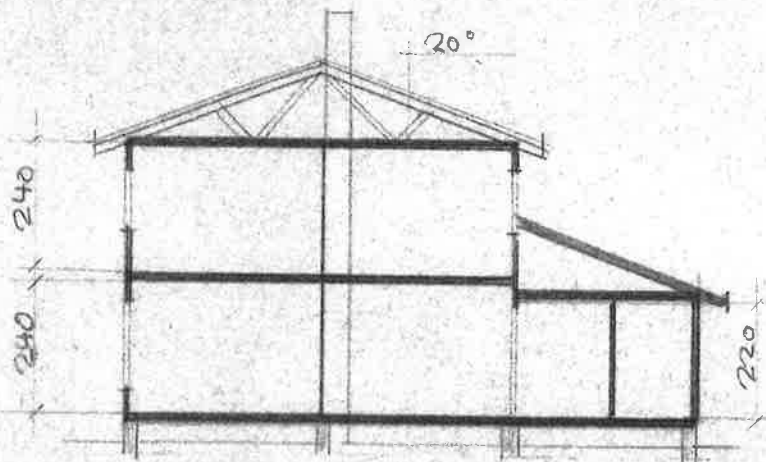




HAGEFASADE



INNGANGSFASADE



SNITT



GAVL

A-93

AREALBEREGNING :	
GRUNNFL.	382,8 M <sup>2</sup>
BUTTO GOLVFL.	686,4 M <sup>2</sup>
TILSKUDDSAREAL	572,64 M <sup>2</sup>
LEIFAREAL	358,0 M <sup>2</sup>

R-

R-2



4825

500

2. ETC.

A-93

A-93

A-93

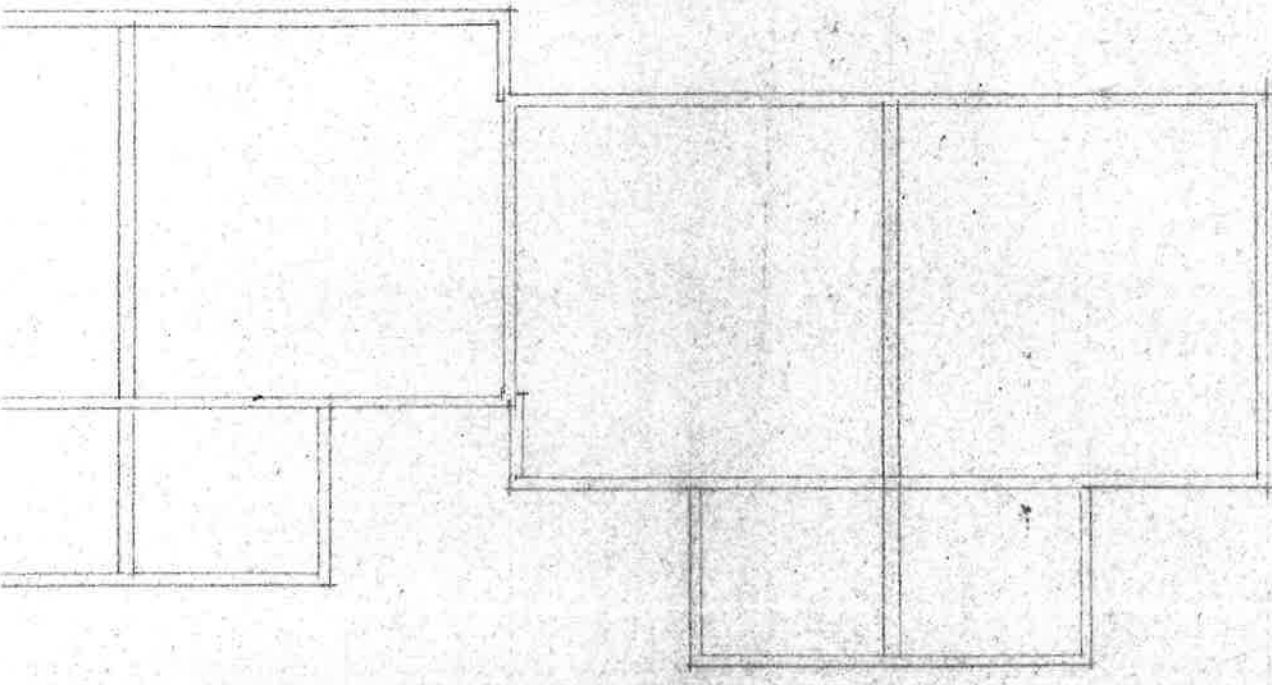
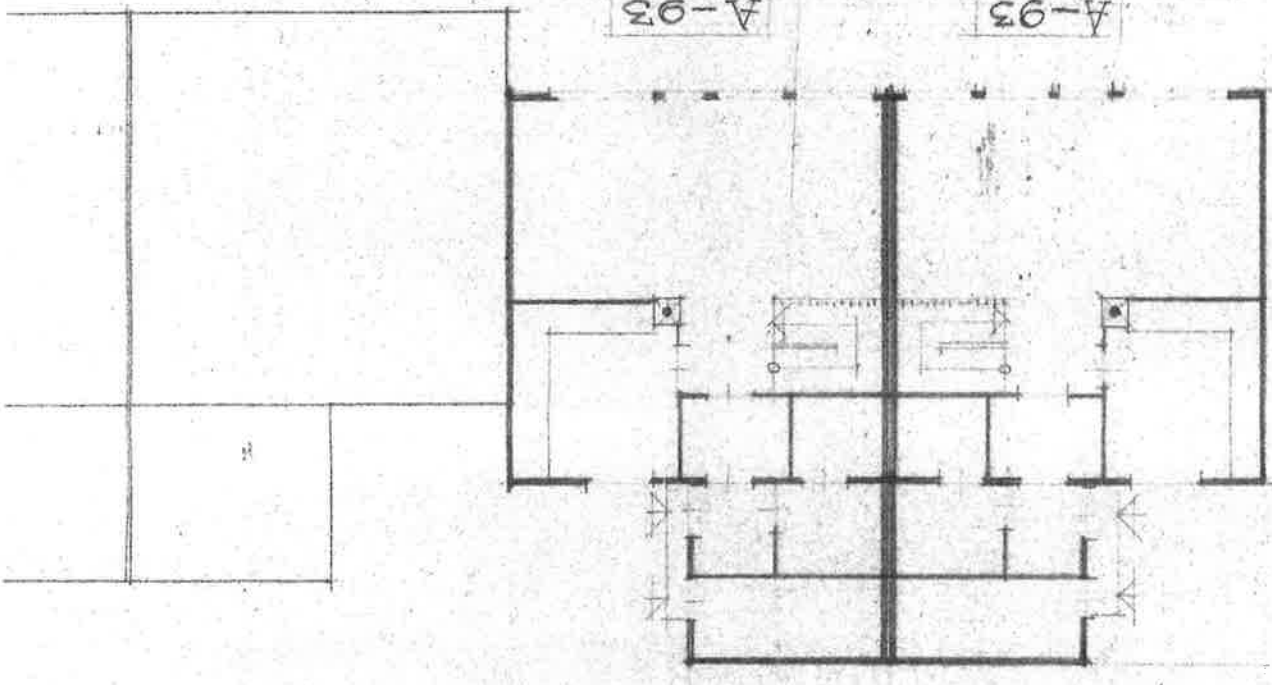
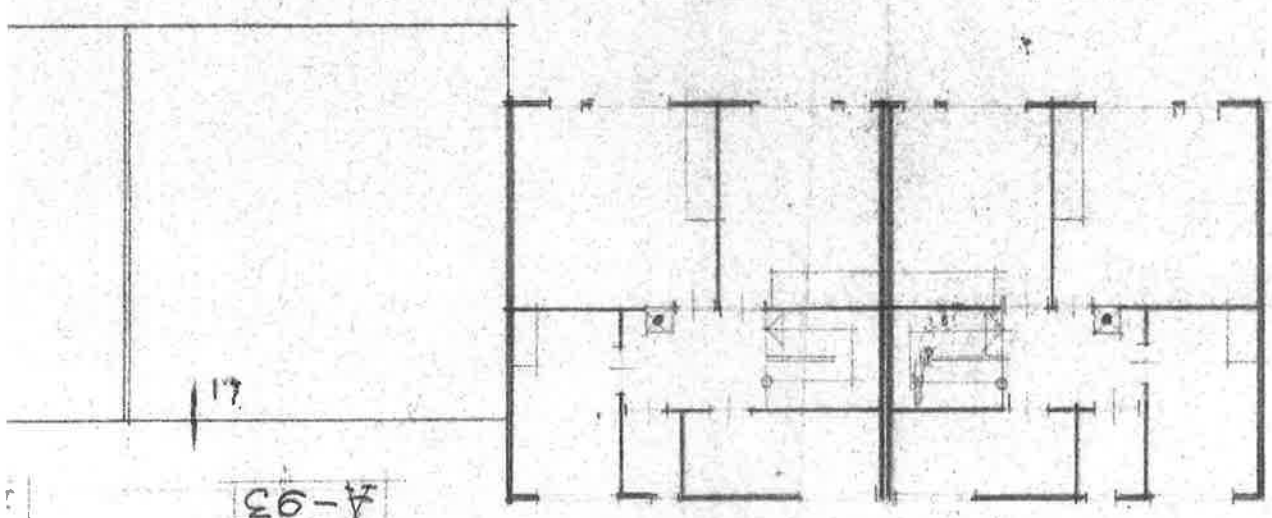
1. ETC.

730

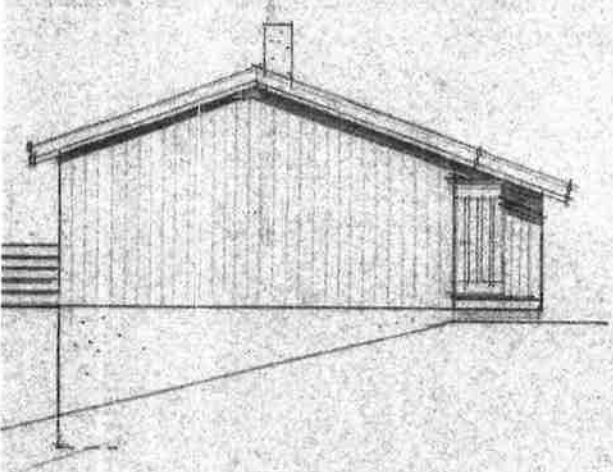
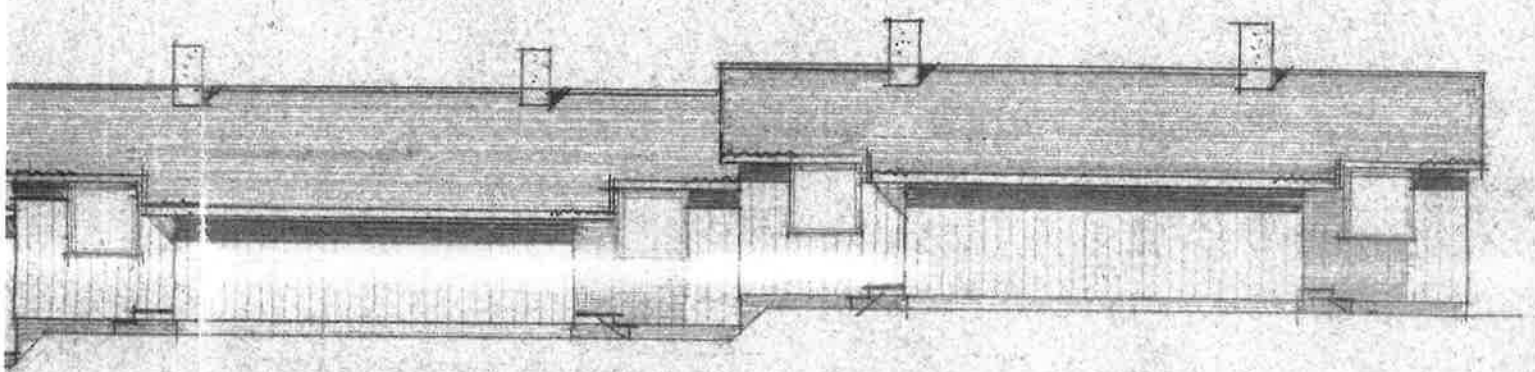
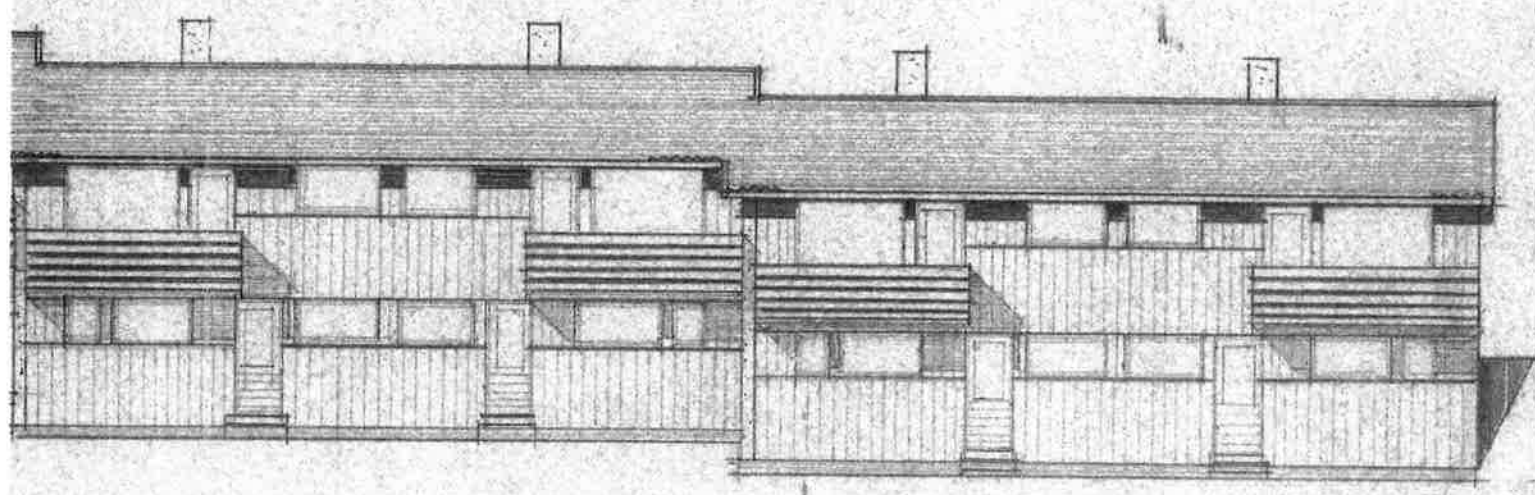
550

FUNDAMENTE

R-2







GODKJENT AV  
RINGSAKER BYGNINGSRÅD  
Sak nr. 472/76

REVIDERT 29/6-76

BYGGH. TRUGVE SKAUG  
HÆROSET  
REKKEHUS MOELV og OMEGH  
BOLIGBYGGELAG  
PLAN. SHITT, FASADER R-3  
M-1: 100  
OVE JOHANNSEN

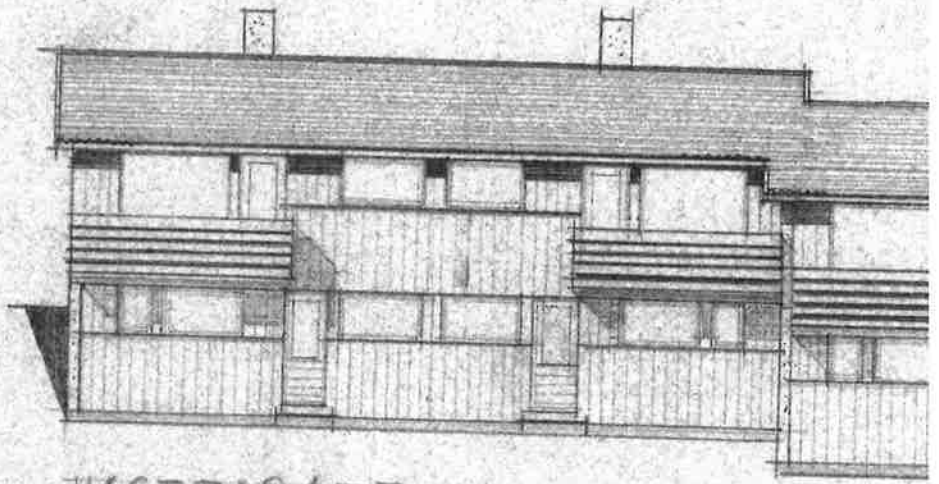
PLAN NO.	512
VEKST. NR.	3
AVST. D.D.	12
DRUG.	19/76
DRUG.	9
REVISJONEN	
C. DRUG.	
RETT.	

GAVL

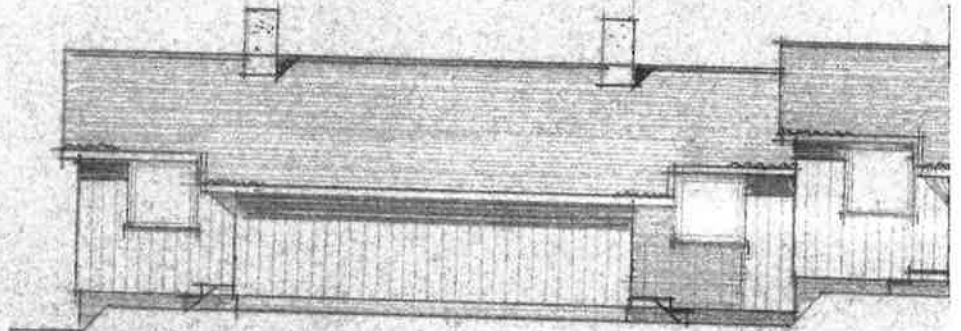
0 M<sup>2</sup>  
2 M<sup>2</sup>  
8 M<sup>2</sup>  
56 M<sup>2</sup>

R-3

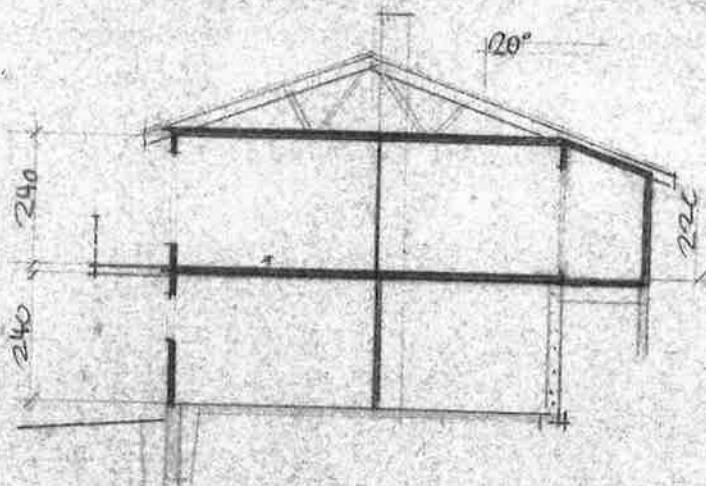




HAGEFASADE



INNGANGSFASADE



SNITT

GAVL

R-3

AREALBEREGNING:	
GRUNNFEL.	351,16 m <sup>2</sup>
BRUDDO GOLVF.	620,22 m <sup>2</sup>
TILSKUDDSAREAL	510,78 m <sup>2</sup>
LEIEAREAL	499,56 m <sup>2</sup>

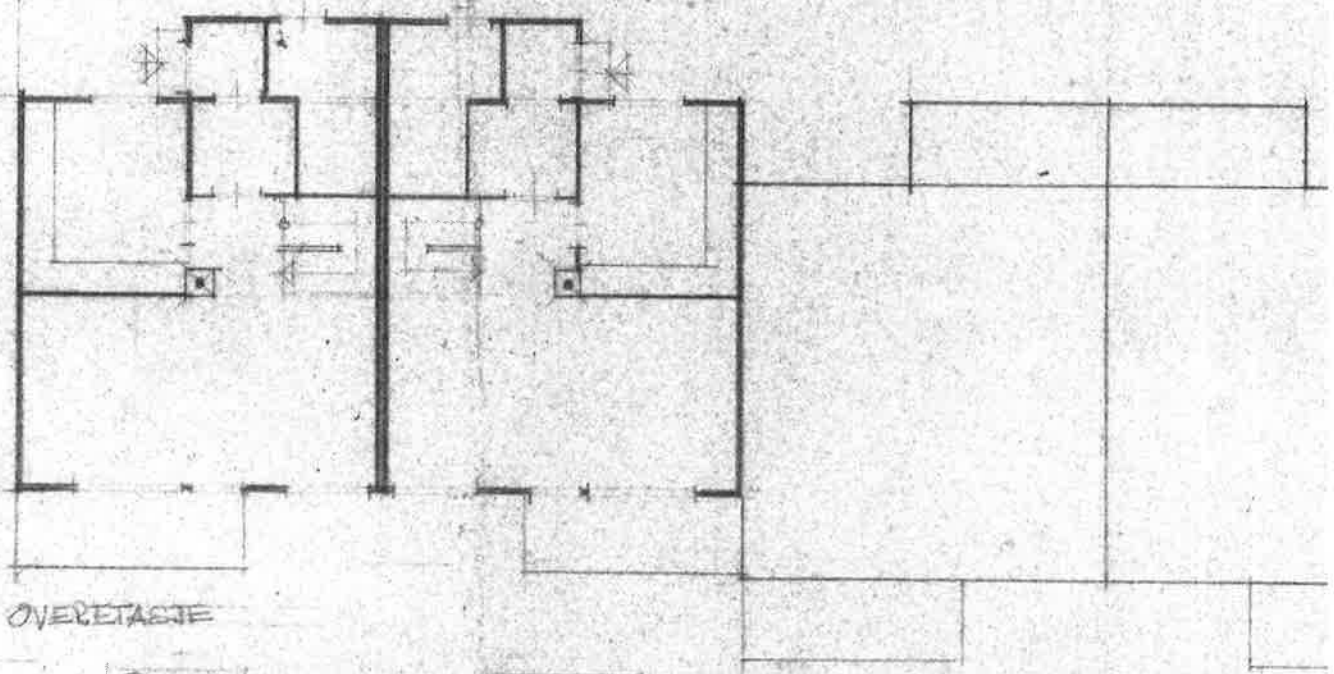


4045

150

130

300

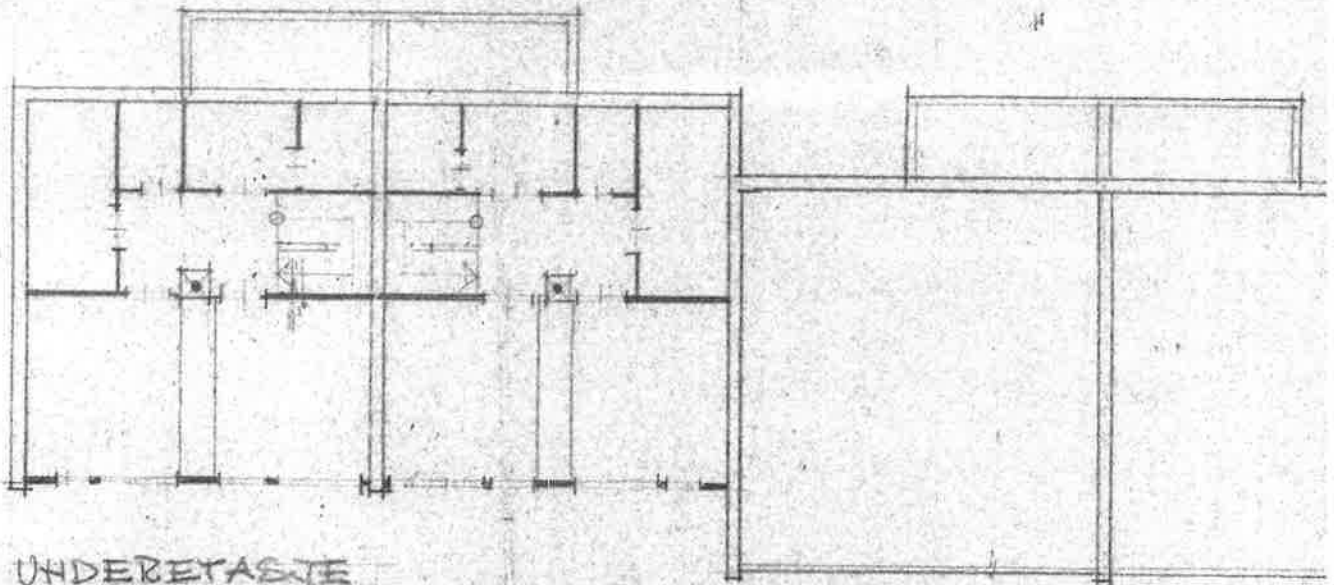


B-85

B-85

B-85

B-85

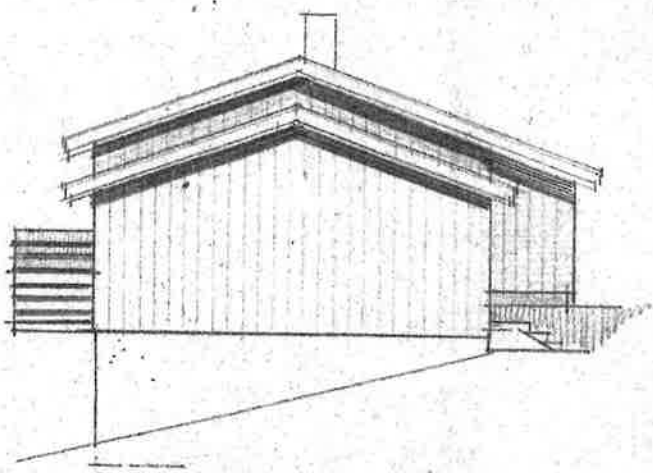
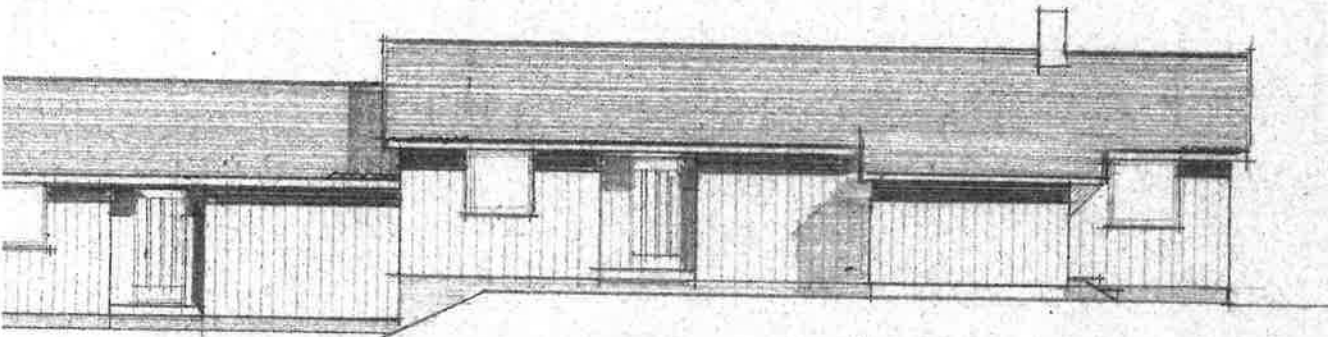
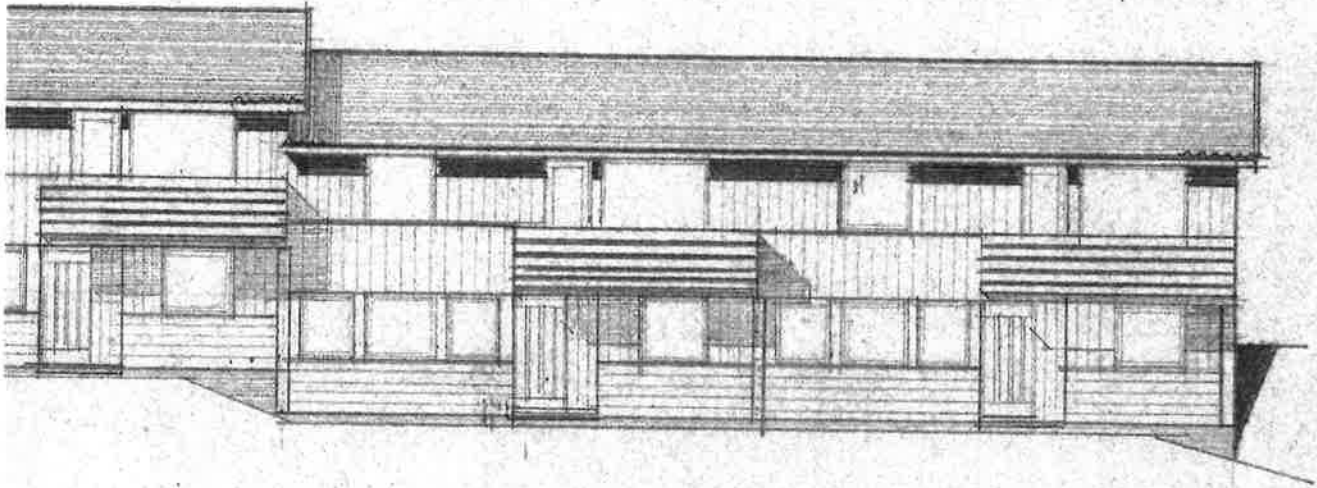


UNDERBETASTE

411

R-3





117

ØØDKJENT AV  
RINGSAKER BYGNINGSRÅD  
Sak. nr. 472/76

CAVL

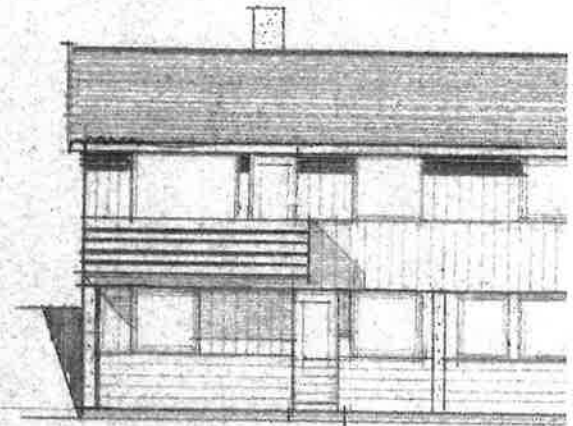
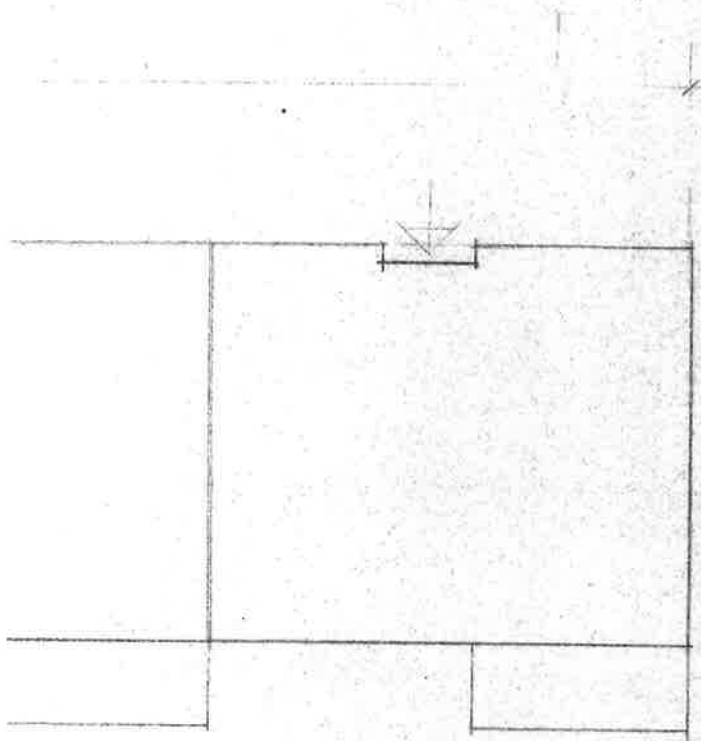
REVIDERT 29/6-76

BYGGM. TRYGVE SKAUG  
HÆBOSET  
REKKEHUS MOELV OG ØRMEGN.  
BOLIGBYGGELAG  
PLAN, SNITT, FASADE R-4

BYGGN. NR.	B12
PROJ. NR.	6
ARKIV. NR.	12
DATE	19/12-74
SIGN.	S
REVIDERT	
BYGGM.	
TELF.	
BYGGM.	
BYGGM.	

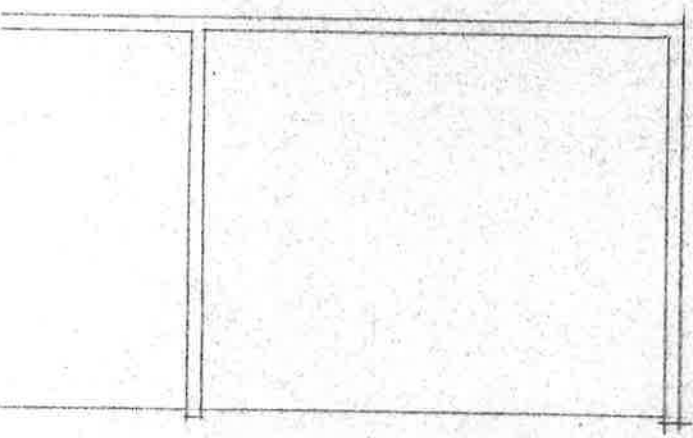
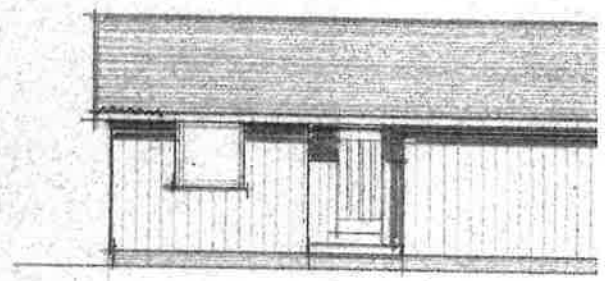
ØVE JOHNSEN





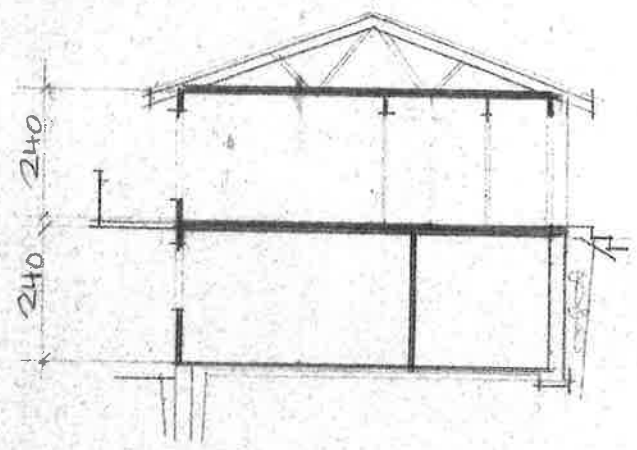
51

C-51



0

D-50

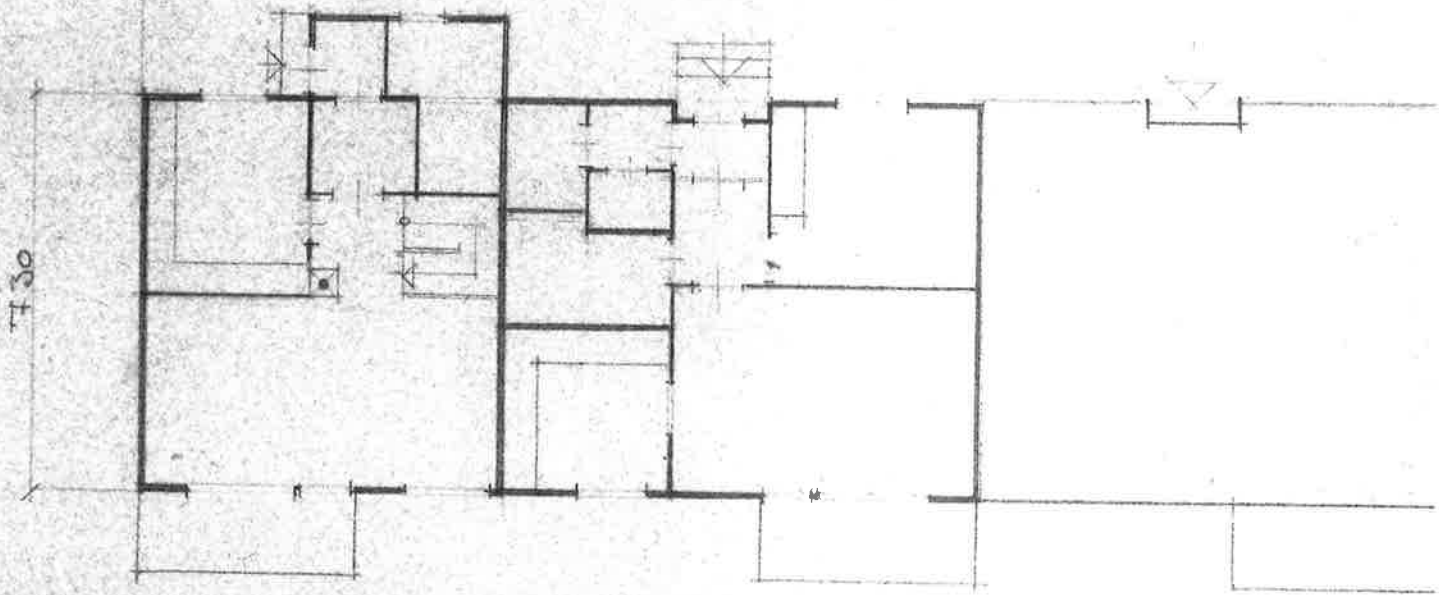


4

R-4



3325

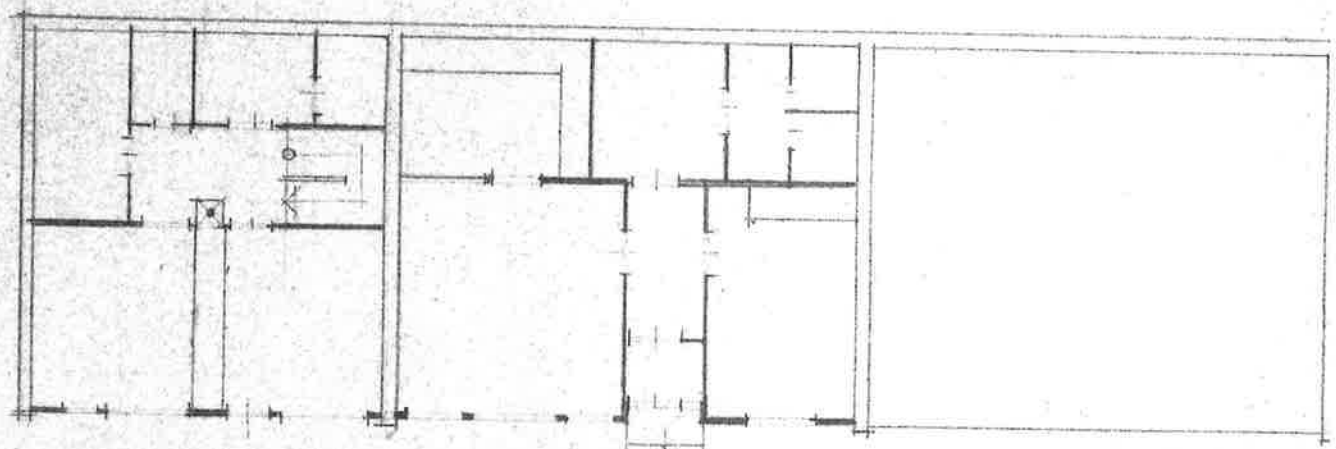


OVERETASJE

B-83

C-51

C-51



UNDERETASJE

B-83

D-50

D-50

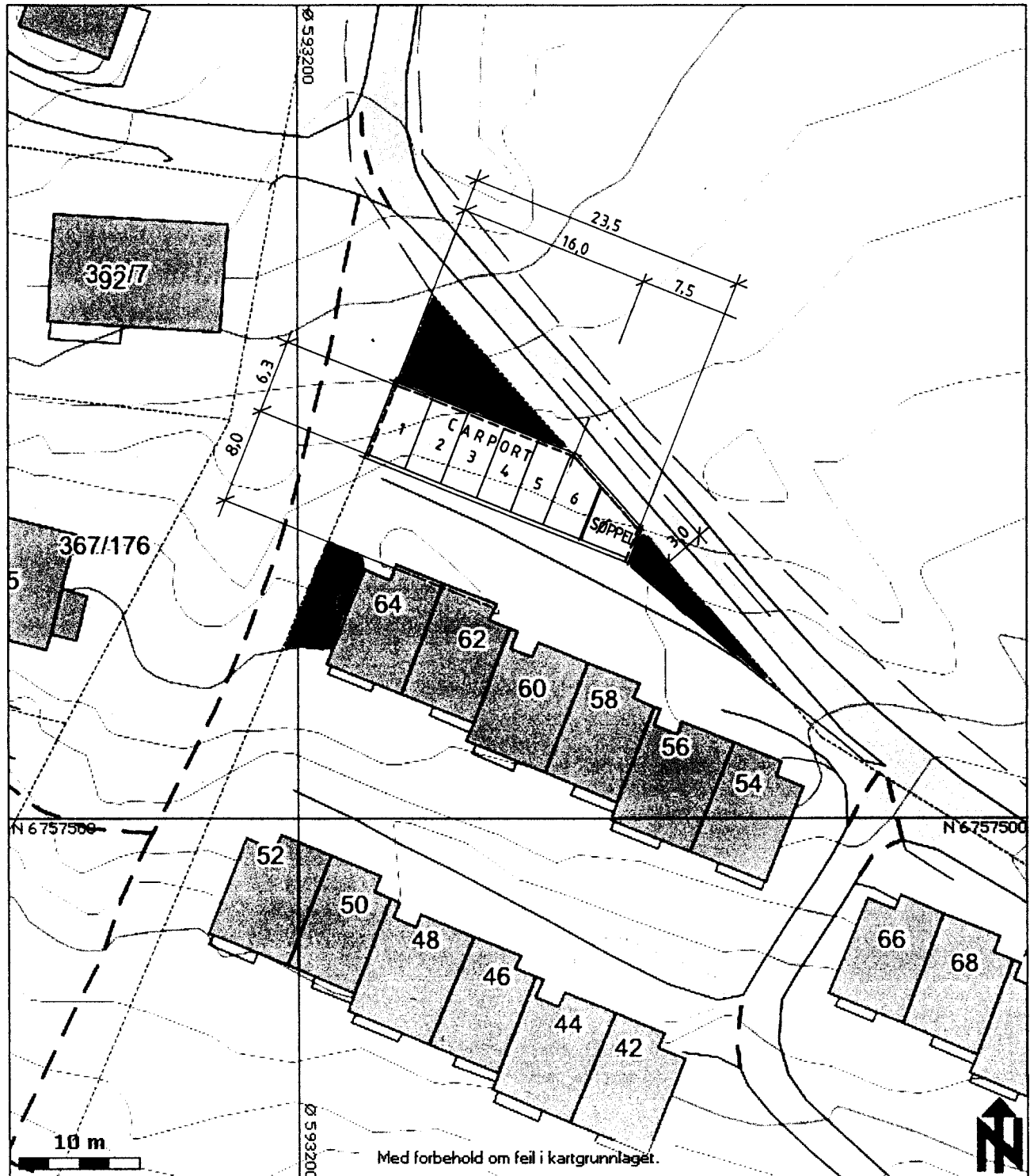
AREALBEREGNING:

GRUNNFL.	248.27 m <sup>2</sup>
BRUTTO GOLVFL.	491.0 m <sup>2</sup>
TILSIGVDDSAREAL	400.76 m <sup>2</sup>
LEIEAREAL	387.37 m <sup>2</sup>

R-4



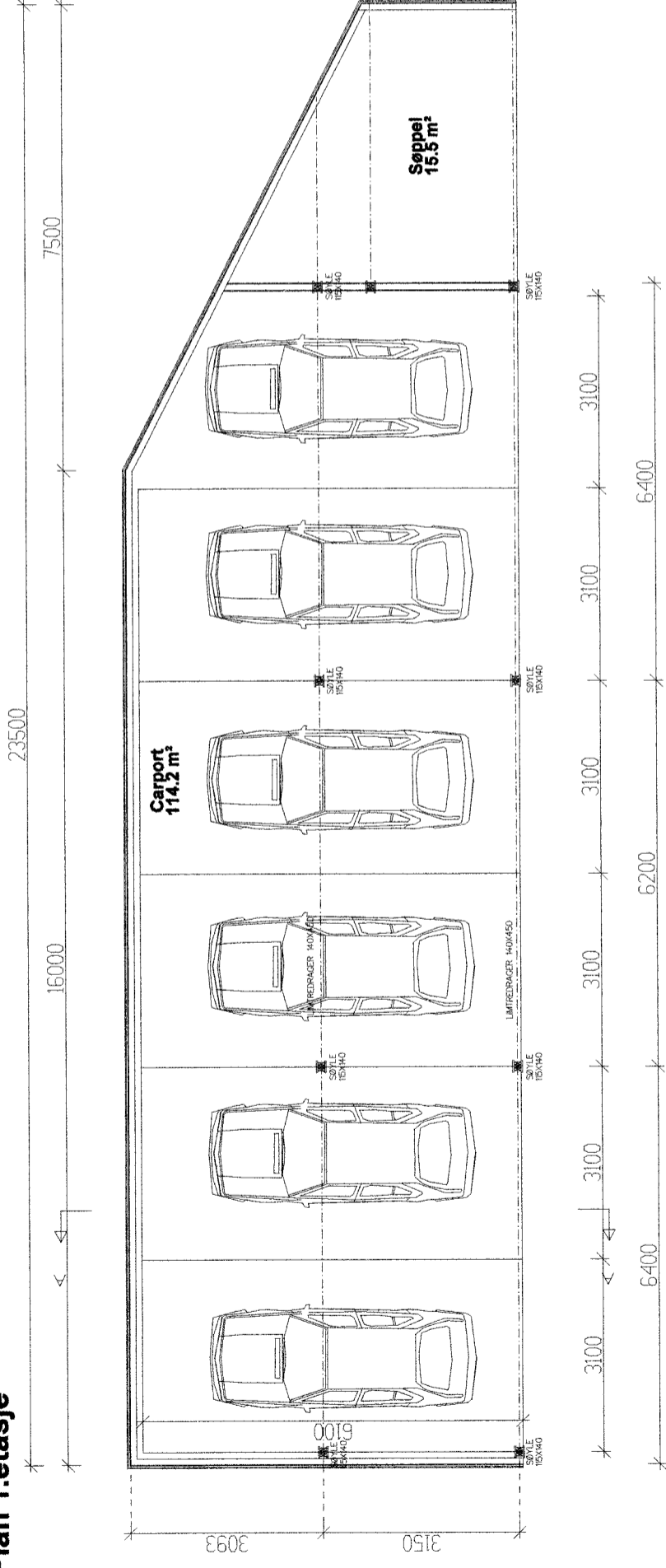
D-1



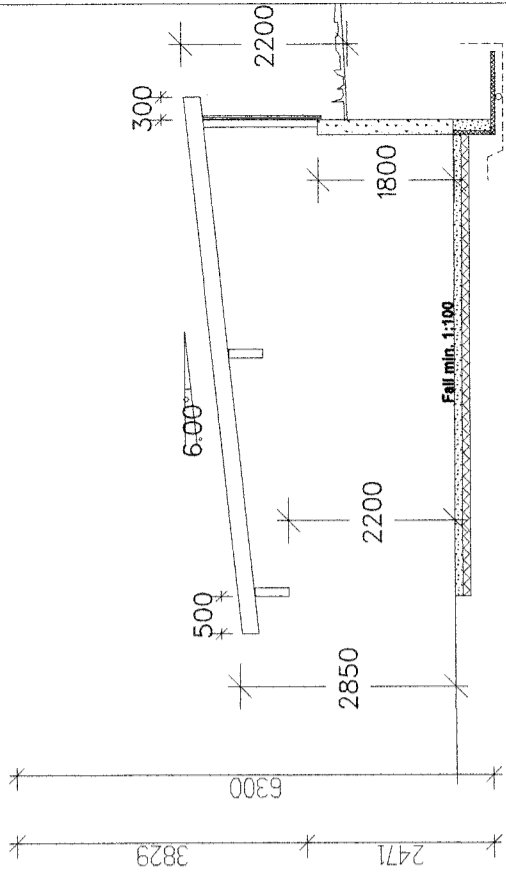
Ringsaker  
kommune

Målestokk 1:500 *STAPPERUD BORETSLAG v/ ANNE MARIT BAKKELUND*  
 Utskriftsdato 23.06.2008 *STAPPERUDVEGEN 54 - 64 MOELV - CARPORT / BOD*  
 Karttype Basiskart *TEGN. ATAE P. RUND 23.06.08 62359091 PROSJ. 8135*

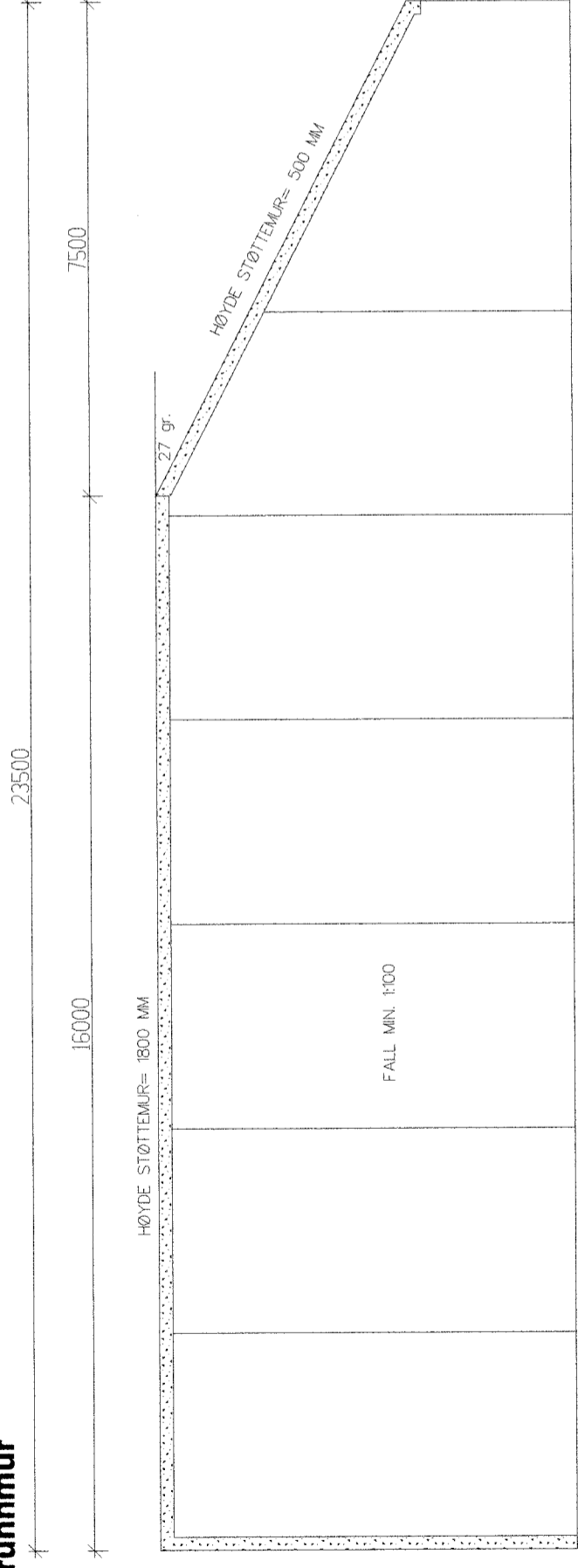
**Plan 1. etasje**



**Snitt A - A**



**Plan grunnmur**



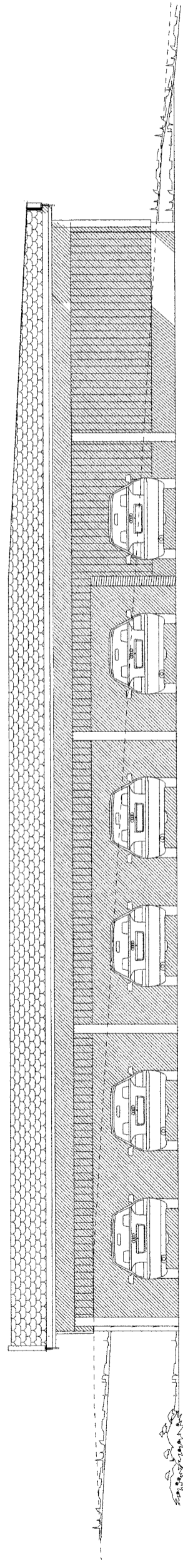
**Arealer i henhold til NS 3940:**

**BYA.= 135,5 m2**

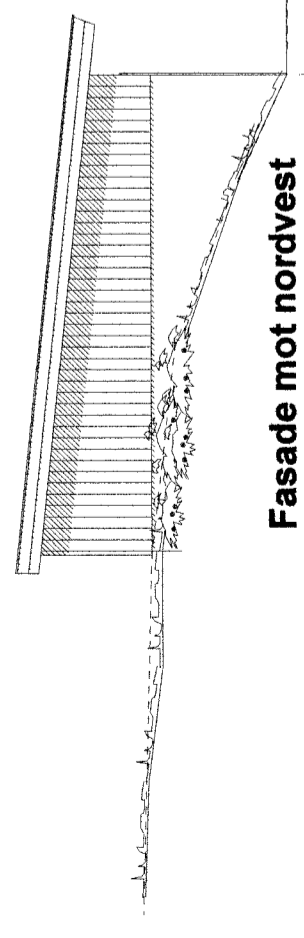
Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett

REVIDERENGEN GJELDER	SIGN.	DATE
REV. ANT.	501	20.06.2008
Tiltakshaver: <b>Stapperudv. Borettslag v/Anne Marit Bækkelund</b>		
Byggeplass: <b>Stapperudvegen 54-64</b>		
Kommune: <b>Ringsaker</b>	G.NR: <b>367</b>	B.NR. <b>103</b>
Carport	Planer og snitt	
ARR arkitektkontor		
Strandsagvegen 13, 2380 Brumunddal. NO 980 523 012 mva		
Tlf. 623 59091, 93088975, atfert@online.no		
Atle R. Ruud		
PROSJ.NR.	8135	TEGN. NR.
MÅL	1 : 100	501
TEGN.	MMR	

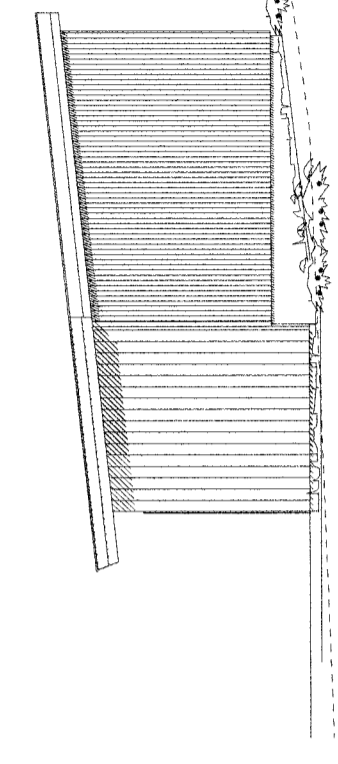
E-2



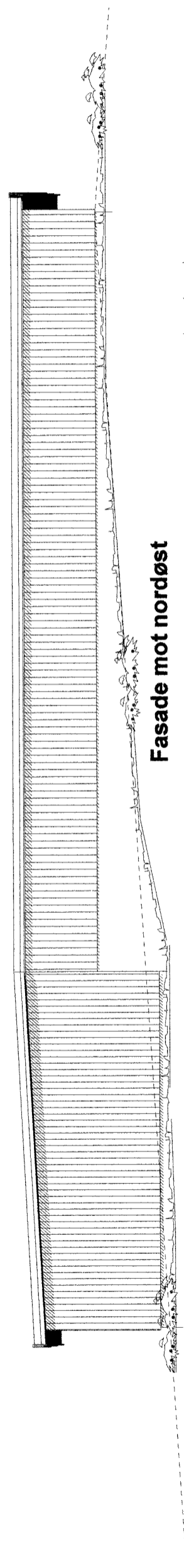
Fasade mot sørvest



Fasade mot nordvest



Fasade mot sørøst



Fasade mot nordøst

Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett

REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER

SIGN. DATO

Tiltakshaver: Stapperudv. Borettslag v/Anne Marit Bækkelund

23.06.2008

Byggeplass: Stapperudvegen 54-64

TEGN. MMR

Kommune: Ringsaker

MÅL 1 : 100

Carport

G.NR: 367 B.NR. 103

PROSJ.NR. 8135

ARR arkitektkontor  
Atle R. Ruud

Strandsagvegen 13, 2380 Brumunddal, NO 980 523 012 mva  
Tlf. 623 59091, 93088975, atler@online.no

TEGN. NR. 502

Eksisterende terreng



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

Deres ref.: 95260020 .

Vår ref.: 4818-1-7435

Dato: 16.04.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: AL STAPPERUD BORETTSLAG  
Organisasjonsnr: 956166349  
Andelseier: Vikran, Christina  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 7435  
Adresse: Stapperudvegen 74, 2390 MOELV  
Andelsnummer: 7435  
Gnr. 367  
Bnr. 103

Borettsinnskudd: Kr. 40 640,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 560735.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Energiavregning - Nei. Parkering: 1 carportplass tilhørende hver leilighet. Vedtak på generalforsamling 11.5.17: Det er tillatt å lade el-bil i borettslaget forutsatt at det benyttes godkjent ladeutstyr. Viktig at megler gir ny andelsier beskjed om følgende: Forbruk og fastavgifter på vann/avløp og evt. feiergebyr er ikke inkludert i felleskostnadene. Egen regning til andelseier kommer fra Ringsaker Kommune 4 ganger i året. Avregning av måler må skje på overtagelsesdato. Avregning skjer ikke hos OBOS. Kjøper og selger avregner seg i mellom. Ny andelseier må selv melde fra til Ringsaker kommune på mail: postmtk@ringsaker.kommune.no, om at leiligheten har fått ny eier, siden dette ikke fanges opp automatisk av kommunen. Det er kun renovasjon og eiendomsskatt som er inkludert i felleskostnadene. Felleskostnadene øker med 2% fra 01.01.2026.

## Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenr.:	98207753521
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	16 745 185,00
Innfrielsesdato:	30.11.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenr.:	98208027921
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	1 053 146,00
Innfrielsesdato:	30.05.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 596,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Carport	690,00	
Felleskostnader	5 906,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto: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:	127,-
Fradragsberettigede kostnader:	25 437,-
Annen formue:	18 737,-
Gjeld:	445 685,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenummer:	98207753521
Restsaldo:	416 159,77
Kapitalkostnader:	2 621,42
IN-avtale:	Nei

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208027921
Restsaldo:	26 175,18
Kapitalkostnader:	416,16
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 442 334,95,-, pr. dags dato.

#### For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

##### Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på

at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

#### **Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ingebjørg Aarnes Hammer pr. e-post: [ingebjorg.hammer@obos.no](mailto:ingebjorg.hammer@obos.no) eller telefon: 22 86 75 41.

#### **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:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Signe Allum, e-post: [stapperud@styrommet.no](mailto:stapperud@styrommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

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

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

**INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV**

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

## 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

### Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

### Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

### Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

### Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

### Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

### Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr

Beløp

Betales av:

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

Vår ref:

Dato:

## SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift

# HUSORDENSREGLER FOR A/L STAPPERUD BORETTSLAG

## Generelt

A/L Stapperud borettslag er en selvstendig eiendom i Ringsaker kommune med gårdsnummer 367 og bruksnummer 103. Laget har 41 andelseiere. Andelsbrev gir borettslag i leilighet og bruksrett på fellesareal og annen felles eiendom, etter bestemmelse i Lov om borettslag og bestemmelse fattet av generalforsamlingen.

Lagets øverste myndighet er generalforsamlingen. De velger styre og event. komiteer til å ta seg av forvaltningen av eiendommen.

Andelseiere og beboere plikter å stille til valg i styre og komiteer når de blir forespurt. Andelseiere og beboere plikter å bidra til å holde eiendommen i hevd og bidra til at miljøet for beboerne blir så godt som mulig.

Den tildelte leilighet skal brukes og vedlikeholdes, slik at den til enhver tid er i overtagbar stand ved en event. fraflytting. Forandringer og ombygginger utendørs eller innendørs kan ikke foretas uten styrets samtykke.

Det påhviler hver beboer å vise respekt og hensyn overfor medbeboere / naboer som gode naboforhold tilsier.

## Allminnelige ordensregler

Det forutsettes at alle beboerne bidrar til å holde fellesarealene i god stand. Skader som måtte oppstå (beplantning eller andre installasjoner), skal erstattes av den som har forvoldt skaden. Hvis skaden er forvoldt av et barn så er det foresatt / andelseier hvor barnet bor sitt ansvar å erstatte skaden.

### Ro i leilighetene og på fellesarealets områder

Bråk som forstyrrer naboene tillates ikke. Det skal være ro mellom kl 23.00 - 07.00. og 00.00 – 08.00 i helgen.

Ved spesielle anledninger, f.eks ønske om å holde fest, så skal naboer varsles i god tid i forveien.

## Parkering

Alle andeler har en biloppstillingsplass i carportanlegget, plassen er merket med nummer tilsvarende gatenummer. Anlegget skal kun benyttes til biler. Annen oppbevaring i carportanlegget er ikke tillatt. Parkering skjer på egen risiko. Borettslaget er ikke ansvarlig for event. skader på biler. Parkering som er til hinder og ulempe for ferdsel eller arbeid på området er ikke tillatt. Det skal **ikke** parkeres foran Molock dunkene. På gjesteparkeringen skal det kun parkeres biler, ikke hensettes andre gjenstander.

Utleie av andelseiers biloppstillingsplass og bod i carportanlegget kan ikke leies ut til personer uten tilhørin borettslaget, uten styrets godkjennelse. Unødvendig bil- og motorsykkkelkjøring i umiddelbar nærhet til boligene er forbudt. Gjesteparkering ved muren.

### **Redskapsrom**

I nedre carportanlegg er det rom med redskaper, gress-/ kantklippere. Utstyret er til felles bruk. Alt skal legges tilbake etter bruk og rommet skal holdes ryddig. Skader og feil på utstyr skal meldes styret. Den største gress- og kantklipperen skal kun brukes av ansatt som klipper gresset.

### **Søppel**

Det er to søppelboder, ett i hvert carportanlegg. Det praktiseres kildesortering. Det er en Molockdunk for glass/hermetikk og en for papir. Disse er plassert ved nedre rekke, mellom nr 16 og 18. Papp og gress- og hageavfall må andelseier levere på Gjenvinningsstasjonen i Moelv.

### **Dyrehold**

Dyrehold er forbudt i borettslagets leiligheter og arealer, men det kan søkes om godkjenning til å ha husdyr. Det tillates maksimalt 2 dyr pr andel. Søknad rettes til styret og det kreves at katter er kastret/ steriliserte. Styret forbeholder seg retten til, uten erstatning, å pålegge eieren å fjerne dyret fra borettslagets område, hvis dyret er til sjenanse for naboer.

### **Kraner, rør og ledninger**

Beboerne plikter å gjøre seg kjent med plassering av hovedstoppekrane (se skisse under). Ved mistanke om feil ved vannforsyning, avløp eller i det elektriske anlegget så skal dette straks meldes styret.

Beboerne blir gjort ansvarlig for skader på vann, avløp og elektrisk anlegg som skyldes ulovlig eller uaktsom bruk.

Beboer har også ansvar for skader som oppstår der andelseier har vedlikeholdsplikt etter vedtektene. Dette gjelder også tilfeldige skader. Vedkommende trenger ikke å ha opptrådt ulovlig eller uaktsomt for at denne vedlikeholdsplikten skal gjelde.

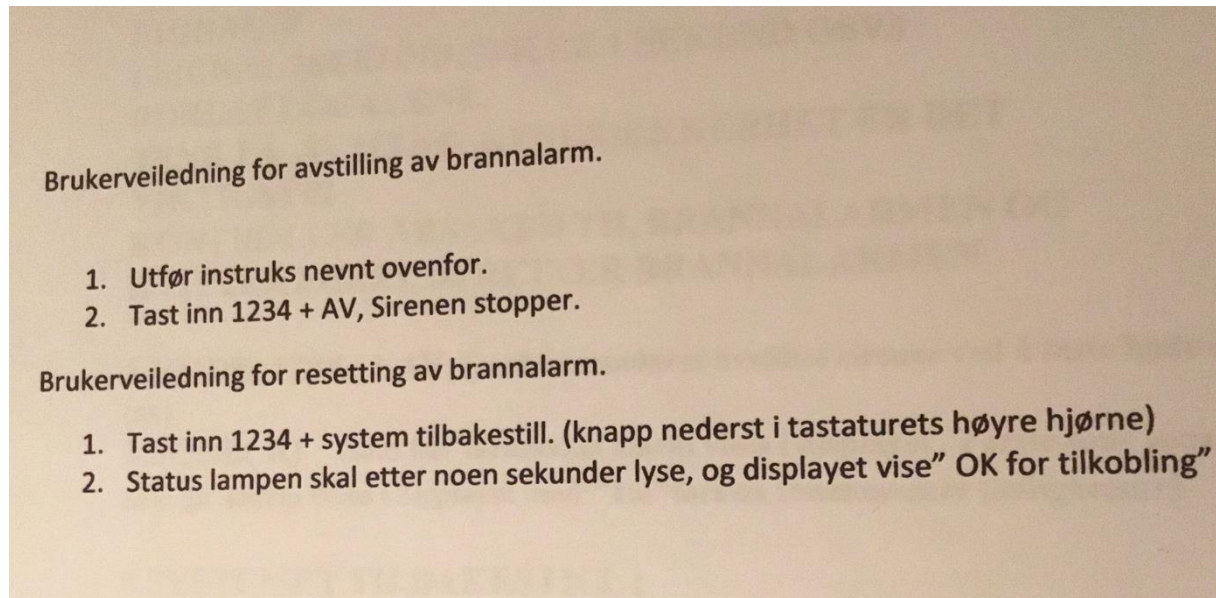
### **Utstyr til brannvarsling og brannslukking**

Røykvarsler og pulverapparat er borettslagets eiendom og skal ikke fjernes fra leilighetene. Pr september 2020 skal leiligheter over 2 plan ha røykvarsler i begge etasjer. Oppdager nyinnflyttede at utstyret er fjernet, skadd eller defekt skal dette varsles styret. Det kan kreves erstatning for defekt utstyr som skyldes uaktsom bruk. Utstyr kan ikke erstattes av utstyr som ikke er godkjent.

Brannslukningsapparater skal snues opp-ned 2 ganger i året, det høres en «raslende» lyd fra beholderen. Dette må gjøres for å ha et apparat som fungerer og for at pulveret ikke klumper seg.

Borettslaget har varmesensorer på loftene, alle andeler har sirene og panel i sin leilighet som viser anleggets tilstand.

**Ved utløst alarm skal man kontrollere om det er en reel brann**  
**Ring brannvesenet tlf 110 og varsle naboer**



Anlegget resettes etter egen prosedyre. Pr 2020 er det NOKAS som har årlig kontroll av anlegget.

### **Bygningsmessige anlegg**

Beboere må straks melde fra til styret om det oppdages mus, rotter eller andre dyr / insekter i bygningskonstruksjonene.

Styret har anledning til å foreta inspeksjon av leilighetene, ved mistanke om skader på bygningsmassen eller fare for slik skade.

Der skade skyldes ulovlig eller uaktsom adferd fra beboer, må skaden erstattes av andelseier.

Her gjelder også beboers vedlikeholdsansvar etter vedtektene. Dette omfatter også tilfeldig skade.

### **Bygge om utebod til innebod**

Styret skal underrettes i forkant av oppstart, av arbeidet. Andelseier må selv søke Ringsaker kommune om tillatelse til endring. Denne tillatelsen skal foreligge før søknad sendes til styret. Tilsvar fra kommunen og underskrevet nabovarsel skal legges ved søknad til styret. Arbeidet skal utføres av godkjent snekker. Mål på vindu som skal benyttes har 70 cm bredde og 60 cm høyde. Vindu skal plasseres der eksisterende boddør står, vinduet skal plasseres ca 20 cm under taket. Se bilde nederst.

### **Bruksoverlating**

Bruksoverlating (tidl. framleie) skal godkjennes av styret. Den som overtar bruken av leiligheten skal også godkjennes av styret. Andelseier som ønsker å leie ut sin leilighet må først ta kontakt med forretningsfører i OBOS for innhenting av søknadsskjema. Den som skal overta bruken av leiligheten, kan ikke flytte inn før styrets godkjenning foreligger. Ringsaker kommune skal også melde styret ved inn/utflytting i kommunal leilighet.

### **Næringsvirksomhet**

Aktivitet i forbindelse med næringsvirksomhet er ikke tillat i leilighetene eller på borettslagets område, uten styrets samtykke.

### **Utlegg vedrørende borettslaget**

Arbeid og kostnader som ønskes refundert skal godkjennes av styret på forhånd.

### **Pålegg om å overdra andelen**

Ved alvorlig brudd på Lov om borettslag eller brudd på husordensreglene, kan styret pålegge andelseieren å selge andelen og flytte fra borettslaget.

### **Hekker / trær / busker**

Bepanting som er utført av andelseier skal ikke vokse høyere enn 180 cm. Styret kan kreve beskjæring og trimming. Styret kan også pålegge arbeidet utført av ekstern arbeidskraft og utgifter til arbeidet faktureres andelseier.

### **Levegger**

Fastsnekrede levegger på terrasser i 2. etg er ikke tillatt. Vind- og innsyns beskyttelse i plexiglass er godkjent, likeså uttrekkbare lerretsvegger.

### **Markiser**

Markisene er solskjerming. Markiser og markisearmer som blir ødelagt av vind, snø eller annen uforsiktig bruk, må erstattes av andelseier.

### **Dekoder**

Hver andel har dekoder som er levert av Canal Digital (Telenor). Disse skal ikke fjernes fra andelene. Oppdager nyinnflyttede at utstyret er fjernet skal styret varsles. Likeledes varsles styret hvis utstyret er defekt.

### **Utekran**

På høsten må vannet til utekranen stenges og kranen tømmes for vann. Det er andelseier som har ansvar for at dette gjøres.

Kranen skal stå åpen gjennom vinteren. Frostskadde kraner og rør må andelseier erstatte.

## **Snø**

Hver andelseier måker snøen ca 1,5 m ut fra egen vegg langs husrekken, så vil brøytemannskapene fjerne resten. For at brøytemannskapene skal kunne fjerne snøen må vege være fri for biler.

Det er egne sandbokser plassert på borettslagets areal, disse er til benyttelse for andelseierne. Styret varsles om det trengs påfyll. I hver søppel bod er det icebreaker, dette brukes for å holde inngang til søppelrom så isfrie som mulig.

Brøytemannskapene bruker friarealet mellom nr 16 og 18 til snødeponi. Det skal ikke parkeres biler eller andre kjøretøy her.

## **Beis og farger**

Andelseier er pliktig til å vedlikeholde terrassegulv i 2. etg., ytre kantbord og toppbord skal beises i terrassebeis. For de andeler som ikke har terrasse i 2. etg, så plikter andelseier å vedlikeholde andelens platting / terrassegulv med samme farge som er nevnt nedenfor.

Terrassegulv m.m.: Terrassebeis, fargen heter HONNING

Leiligheter med stående panel og rekkverk, dekkbeis som heter ALTA GRÅ

Leiligheter med liggende panel og rekkverk, dekkbeis som heter KONTUR

## **EL bil**

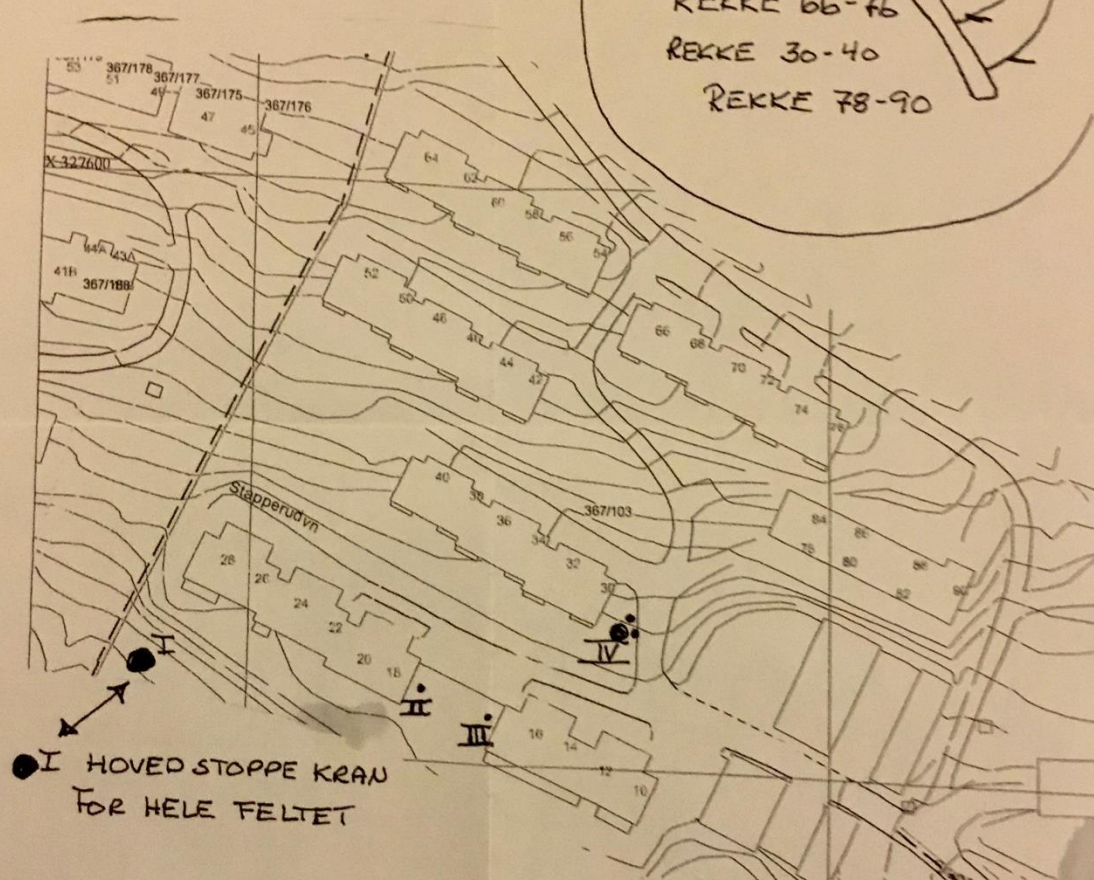
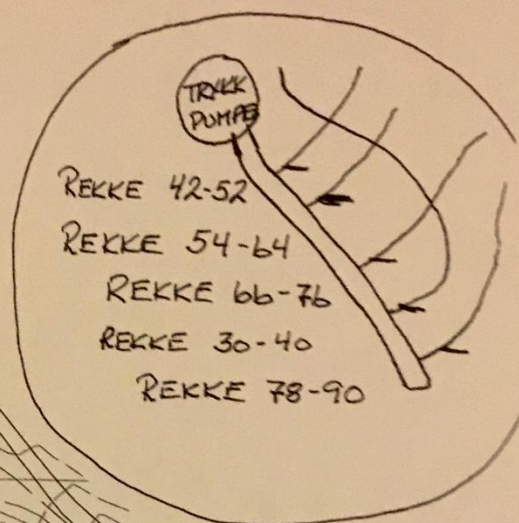
Andelseier som har el bil må bekoste godkjent ladestasjon og strømmåler. Før montering skal styret informeres. Brumunddal elektro har el i ansvar i carportanleggene. Arbeidet skal dokumenteres av elektriker og styret skal ha denne dokumentasjonen. Forbruk, faktureres andelseier.

## **Varmepumpe**

Andelseiere som ønsker å montere varmepumpe skal søke styret. Det gis anledning til det, men viften skal ikke plasseres slik at naboers nattero forstyrres. Andelseier må påse at kondens samles og fjernes. Ved isdannelse og skadet panel, må andelseier påregne å dekke eventuelle skader.

# KART OVER STOPPEKRAUER FOR VANN.

DETALJE FRA  
KUM • IV →



● I HOVED STOPPE KРАН  
FOR HELE FELTET

● II STOPPEKРАН REKKE 18-28

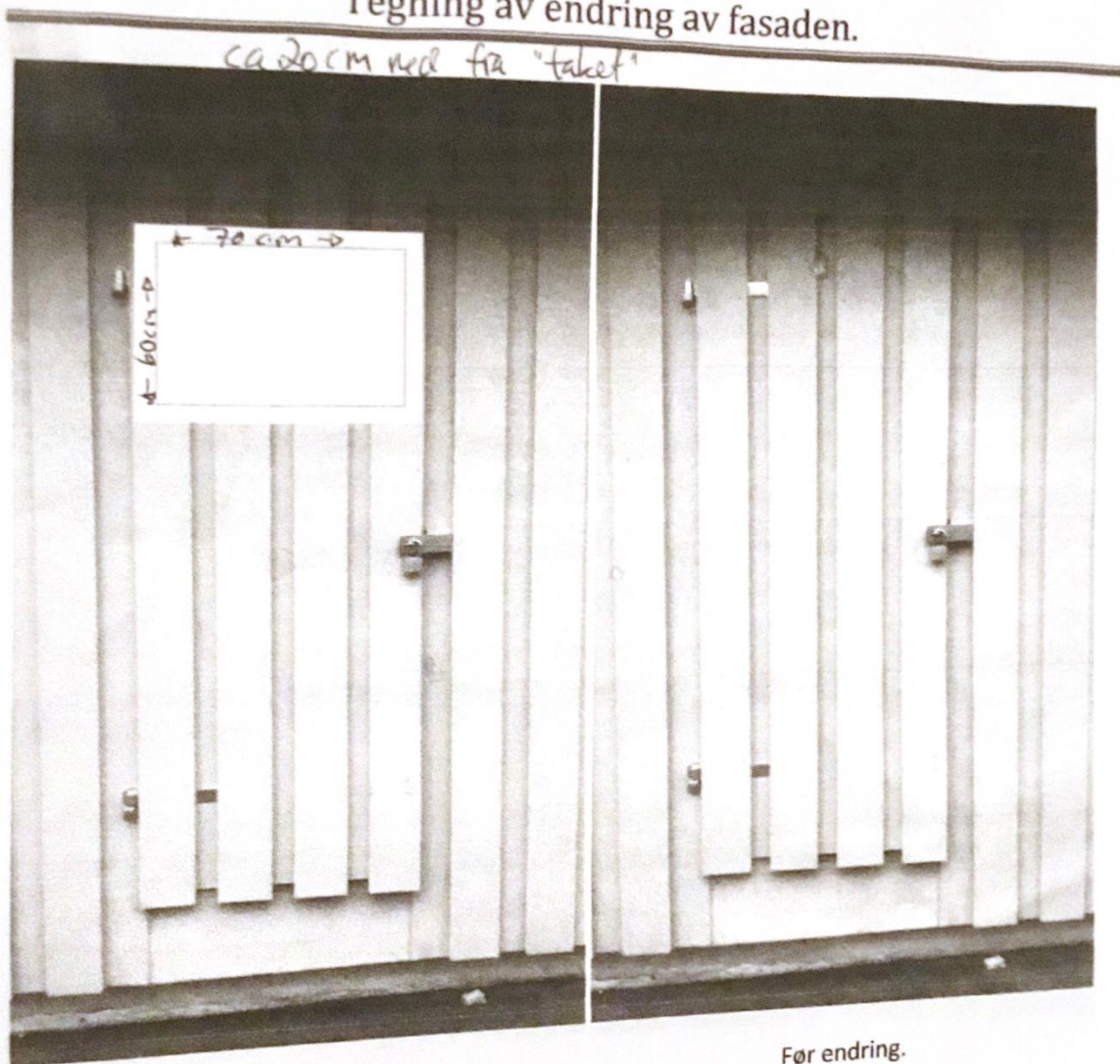
● III STOPPEKРАН REKKE 10-16

● IV STOPPEKRAUER FOR DE  
ØVRIGE REKKENE  
se detaljer øvert på siden

Punkter for hovedstoppekran T-håndtak ligger i øvre søppelbod om det skulle oppstå en situasjon som krever fullstendig avstengning av vannet.

Skisse over plassering av vindu og mål. Ved ombygging av kaldbod til innebod.

### Tegning av endring av fasaden.



Etter endring.

Døra vil bli erstattet av panel som resten av bygningen.

Mål vindu: 70 cm bredde (lik bredde som nåværende dør), 60 cm høyde.

## **Vedtekter**

for AL Stapperud borettslag org nr 956 166 349

vedtatt på ordinær generalforsamling den 8. april 2013, med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 22. juni 2022.

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

AL Stapperud borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

#### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Ringsaker kommune og har forretningskontor i Hamar kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 28.12.11, tidligere Hamar og Omegn Boligbyggelag.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
  - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
  - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagens nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Borettslag og overlating av bruk**

### **4-1 Borettslaget**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, utvendige persiener mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.
- (4) De som blir valgt som varamedlemmer blir også sittende i valgkomiteen.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Ringsaker kommune

# Grunnkart

Eiendom: 367/103  
Adresse: Stapperudvegen 74  
Dato: 16.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |   |  |                        |                      |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig $\leq 10$ cm             | Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm | Eiendomsgr. omtvistet  | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig $\geq 500$ cm        | Hjelpelinje veikant    | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet                  | Hjelpelinje punktbeste |                      |



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.



# RINGSAKER KOMMUNE

## REGULERINGSPLAN FOR FOSSEN - FJELSTAD, MOELV REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato 07.04.71  
Sist revidert 25.04.91

Stadfestet av fylkesmannen i Hedmark 27.08.73

### VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Hedmark fylkeskommune, kulturavdelingen, Fylkeshuset, 2300 Hamar.

#### 1. Reguleringsformål

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Innenfor grensen er det regulert område for:

Byggeområder	(§ 25, 1. ledd nr. 1)
- boligbebyggelse	
- offentlig bebyggelse	
- industri	
Trafikkområder	(§ 25, 1. ledd nr. 3)
Fellesområder	(§ 25, 1. ledd nr. 7)
Friområder	(§ 25, 1. ledd nr. 4)

#### 2. Område for boligbebyggelse

- a. I området skal det oppføres bolighus med tilhørende garasjer. Takvinkel skal være 21 - 27°. Bygningsrådet kan bestemme annen takform og takvinkel under forutsetning av at dette gjøres for samtlige hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.
- b. Hvor terrenget ligger til rette for det kan bygningsrådet, når det gjelder enetasjes hus, tillate beboelse innredet i sokkeletasjer innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesimshøyde på sokkelside må ikke overstige 6 meter.

- c. Området for bebyggelse med rekkehus, kjedehus o.l. skal planlegges under ett. Parkeringsplasser og garasjer skal planlegges med sikte på størst mulig trafiksikkerhet, og bør fortrinnsvis utføres som fellesanlegg for flere boliger.
- d. Garasjer og eventuelle uthus skal plasseres slik i forhold til bolighus at det oppnås en god arkitektonisk virkning, fortrinnsvis i eller som tilbygg til boligen. Bygningsrådet kan tillate at frittliggende garasje oppføres i nabogrense innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Det skal utenom garasje være oppstillingsplass for minst 1 bil for hver leilighet på egen grunn. Avkjørsel til lokal / offentlig veg skal godkjennes av bygningsrådet. I forbindelse med byggemelding skal garasjeplasseringen inntegnes på situasjonskartet selv om garasje ikke skal settes opp samtidig med våningshuset.
- e. Tørkestativ med eventuell innhegning skal plasseres slik at det blir minst mulig ulempe for naboer og strøket. Plasseringen av avfallsdunker og spann søkes løst i samband med bebyggelsen slik at de blir minst mulig synlig.
- f. Arroderingen av fellesareal avgjøres av bygningsrådet. Fellesareal for lekeplasser opparbeides etter samlet plan godkjent av bygningsrådet. For opparbeidelse, se bygningsrådets retningslinjer for lekeplasser m.v.

### **3. Område for offentlig bebyggelse**

Anleggets art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsesplan for området skal utformes på en arkitektonisk tilfredstillende måte både i seg selv og i forhold til naboeiendommen.

### **4. Industriområde**

- a. I disse områder skal oppføres for industriell virksomhet og anlegg i tilknytning til denne. Virksomheter som etter bygningsrådets skjønn kan medføre vesentlige ulemper for tilgrensende boligstrøk tillates ikke.
- b. I industriområdet tillates ikke oppført eller innredet boliger. Bygningsrådet kan etter helserådets uttalelser er innhentet, tillate innredning av enkelt leilighet for en vaktmester, bestyrer eller innehaver.
- c. Anleggets art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsesplan for hver enkelt eiendom skal utformes på en arkitektonisk tilfredsstillende måte både i seg selv og i forhold til naboeiendommene.
- d. Bebyggelsen skal oppføres i brannfaste materialer i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan når brannstyrets uttalelser er innhentet, tillate unntak fra brannfaste materialer innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser.
- e. All parkering og av- og pålessing av varer skal skje på egen grunn.

Det skal på egen grunn være tilstrekkelig med biloppstillingsplasser nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn, jfr. bygningsrådets retningslinjer for parkeringsplasser m.v.

- f. Den ubebygde del av de enkelte tomter mellom veg og bebyggelse skal være parkmessig behandlet. Den øvrige ubebygde del av tomtene skal opparbeides på en tilfredstillende måte og så vidt mulig parkmessig behandles. Utendørs lagring av råstoffer og / eller hel- og halvfabrikata skal skjermes for innsyn fra nabo eller veg.

## **5. Trafikkformål**

De veghøyder som er påført reguleringsplanen er ikke endelige og således ikke bindende for kommunens senere profilering for vegopparbeidelse.

## **6. Friområder**


I friområdene kan bygningsrådet med formannskapetets samtykke tillate oppført barnehage, barnehjem, daghjem og lignende institusjoner, dessuten bygninger som har naturlig tilknytning til park- og idrettsanlegg.

## **7. Fellesbestemmelser**

- a. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggesøknaden ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygningene får en harmonisk utforming. Fargebehandling av utvendige vegger skal i hvert enkelt tilfelle forelegges bygningsrådet for godkjenning.
- b. Ved søknaden om byggetillatelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert og opparbeidet. Eksisterende terreng og nye planeringslinjer skal angis på fasadeopprissene. Den ubebygde del av tomten skal gis en tiltalende utforming og behandling. Det må ikke plantes vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn vil virke generende på naboer eller den offentlige ferdsel.
- c. Bygningsrådet skal godkjenne innhegningsplassering, høyde og konstruksjon, og påse at sammenhengende innhegning får et ensartet preg. Mot veg kan bygningsrådet kreve hekk eller annen beplantning som innhegning.
- d. Eksisterende trær skal i størst mulig utstrekning søkes bevart.
- e. Etter disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

8. Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen, tillate unntak i tilfelle hvor særlige grunner taler for det.



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 [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://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](http://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](http://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](mailto: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](http://www.finkn.no)

### Lovgivning og vernetting

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 vernetting 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](http://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](mailto: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 eiendom (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.