

aktiv.



Sørjordet 91, 2335 STANGE

**STANGE**





Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

## Fredrik Lien

**Mobil** 472 54 889

**E-post** fredrik.lien@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Hamar

Strandgata 61, 2317 HAMAR. TLF. 62 55 58 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 50 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 000 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 772,-  
**Selger:** Ua Eiendom AS

**Salgsobjekt:** Leilighet  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2016  
**BRA-i/BRA Total** 41/46 kvm  
**Tomtstr.:** 10491.1 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr./snr.** Gnr. 96, bnr. 171, snr. 35  
**Oppdragsnr.:** 1213250031

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Stange og Sørjordet 91!

En lys og innbydende 2-roms selveierleilighet i en moderne firemannsbolig fra 2016. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, og har en god planløsning med et sosialt oppholdsrom, soverom med garderobesrom og bad/vaskerom. Fra stuen er det utgang til en flott balkong på 9m<sup>2</sup> som er perfekt på varme sommerdager. Leiligheten holder en gjennomgående god standard fra 2016 - her kan du flytte rett inn! I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på 5m<sup>2</sup>.

Leiligheten ligger i et rolig og nyetablert boligfelt i Navneberget, rett utenfor Stange sentrum med fine tur og- friluftsområder i nærmiljøet. Det er i overkant av 1 km til Stange sentrum, med de fleste fasiliteter og servicetilbud. Knutepunkt for kollektiv transport i sentrum, også med togstasjon.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	30
Tilstandsrapport .....	32
Egenerklæringsskjema .....	49
Nabolagsprofil .....	54
Budskjema .....	63

# Om eiendommen

## Om boligen

### Arealer totalt

BRA - i: 41 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 46 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

### Leilighet

2. etasje

BRA-i: 41 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

TBA: 9 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Balkong.

### Utvendig bod

1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Utvendig bod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på

bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for sameiet på ca. 10 491,1m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen, diverse beplantning og sittegrupper. Gangveger, innkjøringen og gårdsplassen er gruset.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i et rolig og nyetablert boligfelt i Navneberget, rett utenfor Stange sentrum med fine tur og- friluftsområder i nærmiljøet. Det er i overkant av 1 km til Stange sentrum, med de fleste fasiliteter og servicetilbud. Knutepunkt for kollektiv transport i sentrum, også med togstasjon. Kort gangavstand til Navneberget barnehage, ca. 1,8 km til Stange barneskole, ca. 800 meter til Stange ungdomsskole og ca. 1,2 km til Stange videregående skole.

### **Bygningssakkyndig**

Jonas Eikeland

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Leilighetsbygg oppført i 2016. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv på grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med papp eller liknende. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 24.02.2025, utført av Magnus Karlstad.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (bygningdelen har vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\* Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra

høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm.

\* Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

\* Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå.

\* Ventilasjon: Det ble registrert alarm for skifte av filter på anlegget.

\* Øvrig: Radon: Det er ukjent om det er foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det som dukket opp i takst.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det som kommer frem i takst vdr gulv.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 2. etasje av en moderne firemannsbolig fra 2016 og inneholder: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong, bad/vaskerom og soverom med garderobesrom.

I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på 5m<sup>2</sup> i felles bodrekke.

### **Standard**

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være

borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

#### **Hvitevarer**

Kjøkkenet er fullt utstyrt med hvitevarer som medfølger i handelen.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke med TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

#### **Parkering**

Biloppstillingsplasser på felles tomten. Biler skal parkeres på biloppstillingsplasser – og disse holdes ryddig av bileier. Tomgangskjøring er ikke tillatt. Henviser til §16 i Trafikkreglene.

#### **Radonmåling**

Boligen ligger i ett område med høy aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart. Det er ukjent om det er foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert. For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

#### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 16.08.2017, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2037.

## Energi

#### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad og stue/kjøkken. Mekanisk balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert på soverom.

#### **Energikarakter**

C

#### **Energifarge**

Rød

#### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 950 000

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 15 397,80,- i 2024. I disse inngikk eiendomsskatt samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- \* Abonnementsgebyr vann: Kr. 1 022,50,-
- \* Forbruk vann: Kr. 51,08,- per kubikk
- \* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 1 331,25,-
- \* Forbruk kloakk: Kr. 70,67,- per kubikk
- \* Eiendomsskatt: Kr. 4 433,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Renovasjon er inkludert i felleskostnadene. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Info formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne noe registrert formuesverdi på eiendommen (årsak er uviss). Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistret per 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom). For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.



### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Sameierbrøk**

40/1800

### **Felleskostnader inkluderer**

Kr. 1 772,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Grunnpakke TV/internett, vedlikeholdsfond (kr. 231,-), snørydding, renovasjon, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar og forretningsførsel.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid og justeres normalt etter sameiets faktiske kostnader.

### **Andel fellesformue**

Kr 8 315,- per 31.12.2024.

## Sameiet

### **Sameienavn**

Eierseksjonssameie Sønderhagen 5

### **Organisasjonsnummer**

917536988

### **Forsikringsselskap**

Storebrand Forsikring AS

### **Om sameiet**

Eierseksjonssameiet Sønderhagen 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917 536 988, og består av 40 seksjoner.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiet har opprettet et vedlikeholdsfond og sparer kr. 120 000,- i året fra og med 2024. Vedlikeholdsfondet skal sikre øremerkede midler til vedlikehold, slik at sameiet forhåpentligvis slipper å ta opp dyre lån i framtida. Om 5-7 år må bygningsmassen males.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har per salgsoppgavedato ingen registrerte lån.

### **Forkjøpsrett**

Ingen forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Driftsinntektene var til sammen kr. 920 075,- i 2023.

Driftskostnadene var til sammen kr. 731 395,- i 2023.

Dette ga et positivt årsresultat i 2023 på kr. 166 934,-.

Sameiets disponible midler per 31.12.2023 var kr. 440 712,-.

### **Styregodkjennelse**

Det er ikke krav om styregodkjennelse ved erverv av eierseksjon i dette sameiet.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

### **Dyrehold**

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 96, bruksnummer 171, seksjonsnummer 35 i Stange kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

\* Best. om vann/kloakkledn., tinglyst den 15.10.1971, dagboknummer 106086.

Rettighetshaver: Gnr. 96, bnr. 185 i Stange kommune.

\* Best om garasje/parkering, tinglyst den 02.02.1982, dagboknummer 100757.

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven. Rettighetshaver: Gnr. 96, bnr. 185 i Stange kommune.

\* Seksjonering, tinglyst den 13.04.2016, dagboknummer 329445. Opprettet seksjoner: SNR: 35. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 40/1800.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for 10 firemannsboliger med tilhørende boder i 2017.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst til sameiets eiendom fra privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av mindre reguleringsendring for "Sønderhagen B11 og B12" fra 2013. Reguleringsformål for eiendommen er uteoppholdsareal (5 072m<sup>2</sup>), kjøreveg (690m<sup>2</sup>, 515m<sup>2</sup> og 249m<sup>2</sup>), konsentrert småhusbebyggelse (1 443m<sup>2</sup> og 967m<sup>2</sup>), parkeringsplasser (547m<sup>2</sup> og 365m<sup>2</sup>), vegetasjonsskjerm (282m<sup>2</sup>), annen veggrunn - grøntareal (48m<sup>2</sup>) og gang-/sykkelveg (281m<sup>2</sup>).

Eiendommen omfattes av detaljregulering for "Sønderhagen" fra 2010, hvor 21m<sup>2</sup> av eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan for "Navneberget og Stange Idrettspark" fra 1993, hvor 10m<sup>2</sup> av eiendommen er regulert til boliger.

Det er også reguleringsplan under arbeid som berører eiendommen. Planlegging igangsatt av områderegulering for Navnetberget og Roa, id: 356. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stange kommune 2023-2035, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende bebyggelse og anlegg. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone H810\_1 for krav om felles planlegging, mens 111m<sup>2</sup> av eiendommen ligger i hensynsone H730 for båndlegging etter lov om kulturminner.

Det gjøres oppmerksom på at det er registrert kulturminne på eiendommen som er automatisk fredet. Kulturminneart: Bosetning-aktivitetsområde. Kategori: Arkeologisk lokalitet. Lokalitetsnr: 110626.

### **Adgang til utleie**

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med énbruksenhet.

Enhver ny leietaker skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører. Seksjonseier gir

styret kontaktinformasjonen til leietaker (adresse, e-mailadresse og mobilnummer). Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av seksjonen er konsesjonsfritt, men eierseksjonsloven setter som begrensning at man ikke kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

#### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.



Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 950 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

48 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

50 100 (Omkostninger totalt)

61 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

63 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 000 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 011 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 013 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på kr 35.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), markedspakke (kr 19.900,-), samt innhenting av opplysninger (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

Fredrik Lien  
Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner  
fredrik.lien@aktiv.no / Tlf: 472 54 889

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS  
Strandgata 61, 2317 Hamar / Tlf: 625 55 820

### **Salgsoppgavedato**

01.04.2025



En lys og innbydende 2-roms selveierleilighet i en moderne firemannsbolig fra 2016.



Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, og har en god planløsning med et sosialt oppholdsrom, soverom med garderobesrom og bad/vaskerom.





Fra stuen er det utgang til en flott balkong på 9m<sup>2</sup> som er perfekt på varme sommerdager.





Balkongen har betongdekke og god plass til sittegruppe etter eget ønske. Det er også montert utebelysning og utvendig stikkontakt.



Hyggelig utsyn over sameiets pent opparbeidede og grønne fellesarealer.





Stuen har god og moderne standard fra 2016 med parkett på gulv, deilig gulvvarme, glatte overflater malt i en fin lys farge og skjult elektrisk anlegg.



I stuen er det plass til både sofa med salongbord og et spisebord.



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med stuen. Lys og moderne kjøkkeninnredning fra 2016 med god skap-og benkeplass.



Leiligheten holdes god og lun på vinterstid med gulvvarme i stue/kjøkken og badetrom. Det er også balansert ventilasjon som sørger for et godt inn klima.



Innredningen har glatte hvite fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er fullt utstyrt med hvitevarer som medfølger i handelen.

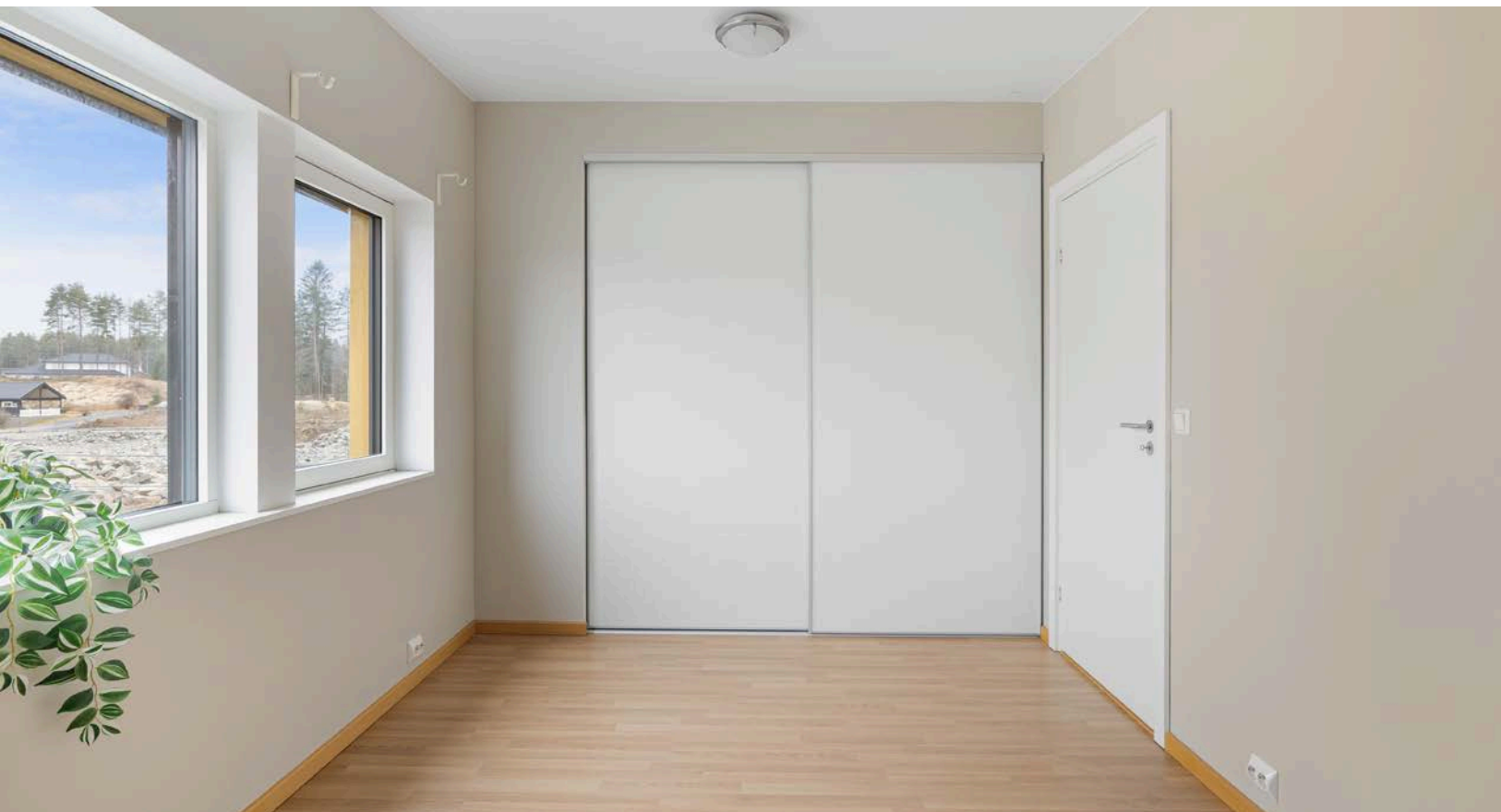




I benkeryggen er det et fint vindu som slipper inn naturlig lys til benkeplaten. Det er også belysning under overskapene.



Leiligheten har et lyst og innbydende soverom av god størrelse. Soverommet har to store vindusflater som slipper inn fint lys.



Soverommet har god standard fra 2016 med parkett på gulv, glatte overflater malt i en lys varm farge og skjult elektrisk anlegg.





Bak skyvedørene er det et garderoberom med gode lagringsmuligheter.



Leiligheten har et lyst og tidløs baderom fra byggeåret 2016. Badet er utstyrt med servantskap med speil og belysning over, dusjhjørne med glassdører og gulvstående toalett.



Det er også plass og opplegg for vaskemaskin. Badet har belegget på gulv med gulvvarme, lyse våtromsplater på veggene og mekanisk avtrekk.





Du ønskes velkommen inn i en lys entré med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har inngang fra balkong. Det er støpt betongdekke og montert utebelysning, stikkontakt og ringeklokke på vegg.





I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på 5m<sup>2</sup> i felles bodrekke. Biloppstillingsplasser på felles tomten.



Felles tomt for sameiet som er opparbeidet med plen, diverse beplantning og sittegrupper. Gangveger, innkjøringen og gårdsplassen er gruset.





Leiligheten ligger i et rolig og nyetablert boligfelt i Navneberget, rett utenfor Stange sentrum med fine tur og friluftsområder i nærmiljøet. Det er i overkant av 1 km til Stange sentrum med de fleste fasiliteter, servicetilbud og togstasjon.



# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Sørjordet 91 2335 STANGE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2016

BRA: 41 m<sup>2</sup>

BRA-i: 41 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

11

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

2

 **Supertakst**

GNR: 96 BNR: 171 SNR: 35

Magnus Karlstad  
E&K Takst AS

Magnus@ek-takst.no  
40021977

Sørjordet 91  
2335 Stange

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27845>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm.

##### Anbefalte tiltak

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

##### Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Varmtvannsbereeder

##### Oppsummering

Varmtvannsbereeder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereeder skulle oppstå.

##### Anbefalte tiltak

Automatisk vannstoppeventil med fuktsensor ved varmtvannsbereeder anbefales etablert

#### Ventilasjon

##### Oppsummering

Det ble registrert alarm for skifte av filter på anlegget.

##### Anbefalte tiltak

Utskifting av filter bør påregnes.

#### Øvrig: Radon

##### Oppsummering

Det er ukjent om det er foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert.

##### Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

### Bygningsdeler med TG-IU

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Balkong er snødekt og ikke kontrollert.

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong når den er snøfri.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**24.2.2025**

Rapportdato  
**20.3.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Ua Eiendom AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Magnus Karlstad**  
Firma: **E&K Takst AS**  
Adresse: **Ole Kjernets veg 18, 2409 Elverum**

Telefon: **40021977**  
Epost: **Magnus@ek-takst.no**



#### Om bygnings sakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Sørjordet 91, 2335 Stange**

Kommunenr: **3413** Gårdsnr: **96** Bruksnr: **171** Festenr:  
Seksjonsnr: **35** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2016** - Byggeår er hentet fra PropCloud.no.  
Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Selveierleilighet beliggende i Sørjordet 91 i Stange kommune.

Leilighetsbygg oppført i 2016. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv på grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med papp eller liknende. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass.

#### TOMT

Festet tomt (10491 m2 iht. PropCloud.no) opparbeidet med plenarealer, diverse beplantninger og biloppstillingsplasser.

#### PARKERING

Biloppstillingsplass på felles tomt.

#### VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til boligen/eiendommen via kommunal veg.

Bygget har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

#### ETASJE/ROMOVERSIKT

Leilighet over en etasje bestående av stue/kjøkken, entre, bad og ett soverom.

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Parkett og gulvbelegg.

Vegg: Malte flater og baderomsplater.

Himling: Malte flater.

#### OPPVARMING



Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad og stue/kjøkken.

#### VENTILASJON

Mekanisk balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert på soverom.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	41	41	0	0	9
Utvendig bod	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>46</b>	<b>41</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>9</b>

### Bygning: Leilighet

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	41	41	0	0	9
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	41	41	0	Stue/kjøkken, bad, entre og ett soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>0</b>		

## Bygning: Utvendig bod

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, plattung



Bilde viser snødekt balkong.

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av balkong, terrasse, plattung

TG-IU

Balkong er snødekt og ikke kontrollert.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong når den er snøfri.

### 6.2 Vinduer og dører

#### Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass. Balkongdør med karm av tre, og tre-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

### 6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
---	----

### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

## 6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Bilde viser pipeløp.

Type pipe	Element
-----------	---------

Er det montert ildsted?	Nei
-------------------------	-----

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
---	-----

### Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-1



## 6.6 Kjøkken



Bilde viser kjøkken.

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra byggeår. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integreert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Vannrør av rør i rørsystem. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Gulvflater belagt med parkett. Vegg og himlingsflater i malte flater. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.7 Lovlighet



Bilde viser brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Ytterligere undersøkelser anbefales.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.8 Avløpsrør



Bilde viser avløpsrør på bad.

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

TG-1

## 6.9 Vannledninger



Bilde viser fordelerskap for rør i rørsystem.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	
TG-1	

## 6.10 Elektrisk



Bilde viser sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

## 6.11 Varmtvannsbereder



Bilde viser varmtvnsbereder.

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2016	
Størrelse	
Ca 100 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvnsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Varmtvnsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvnsbereder skulle oppstå.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Automatsik vannstoppeventil med fuktsensor ved varmtvnsbereder anbefales etablert	

## 6.12 Ventilasjon



Bilde viser innbygget ventilasjonsaggregat.

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på soverom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Ukjent
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei



**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Det ble registrert alarm for skifte av filter på anlegget.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utskifting av filter bør påregnes.

**6.13 Våtrom: Bad**

Bilde viser sluk på bad.

**Overflate**

## Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv med gulvvarme. Våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

**Oppsummering av overflater****TG-1****Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-1****Sanitærutstyr**

#### Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Duschjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.14 Øvrig: Andre rom



#### Beskrivelse

Gulvflater av parkett. Veggflater av malte flater. Himlingsflater av malte flater.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Bilde viser ufagmessig utførelse av listverk.

## 6.15 Øvrig: Radon



### Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med høy aksomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ukjent om det er foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

## 6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Hamar	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1213250031	
<b>Selger 1 navn</b>	
Aleksander Stener Olstad	
<b>Gateadresse</b>	
Sørjordet 91	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
STANGE	2335
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1213250031

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det som dukket opp i takst.

Initialer selger: ASO

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1213250031

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aleksander Stener Olstad	3cb8ef5f71d5b87eb31a00ce 16624773495c0780	10.03.2025 07:49:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213250031

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



# Nabolagsprofil

Sørjordet 91 - Nabolaget Stange sentrum/Navneberget - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Navneberget	7 min 🚶
Linje B23, 672, 673, 686	0.6 km
🚗 Stange stasjon	21 min 🚶
Linje RE10, RE11	1.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 26 min 🚗

## Skoler

Stange skole (1-7 kl.)	24 min 🚶
385 elever, 22 klasser	1.8 km
Stange ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 🚶
403 elever, 31 klasser	0.8 km
Stange videregående skole	16 min 🚶
550 elever, 23 klasser	1.2 km
Jønsberg landbruksskole	9 min 🚗
219 elever, 6 klasser	6.6 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Heggedalsvegen	20 min 🚶
------------------	----------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

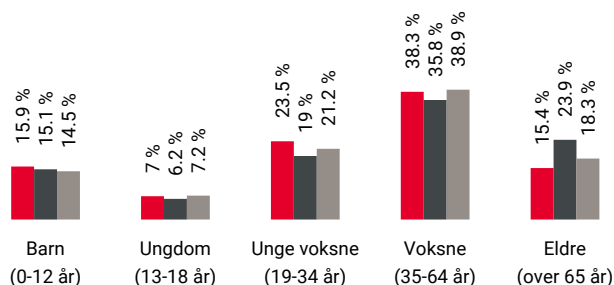
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stange sentrum/Navneberge...	1 521	804
Stange	3 173	1 624
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Navneberget barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
51 barn	0.9 km
Nerby barnehage (1-5 år)	21 min 🚶
120 barn	1.5 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år)	6 min 🚗
45 barn	2.8 km

## Dagligvare

Coop Mega Stange	22 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.7 km
Rema 1000 Stange	23 min 🚶

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



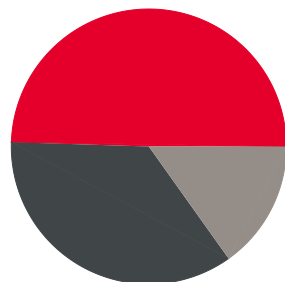
### Støynivået

Lite støynivå 87/100

## Sport

⚽	Roa ball-løkke	12 min	🚶
	Ballspill	0.9 km	
⚽	Stangehallen	12 min	🚶
	Aktivitetshall, friidrett, squash	0.9 km	
🚴	Stangehallen treningssenter	12 min	🚶
🚴	FRES Fitness Stange	22 min	🚶

## Boligmasse

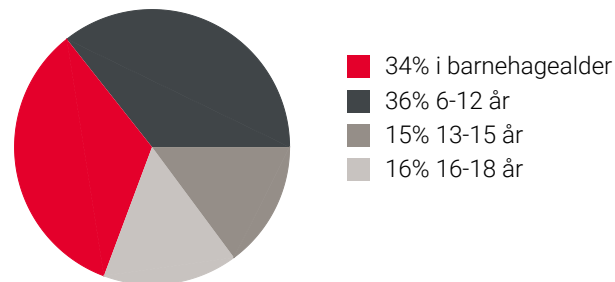


- 49% enebolig
- 35% rekkehus
- 15% annet

## Varer/Tjenester

📦	Vikasenteret	11 min	🚗
📦	Apotek 1 Stange	23 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

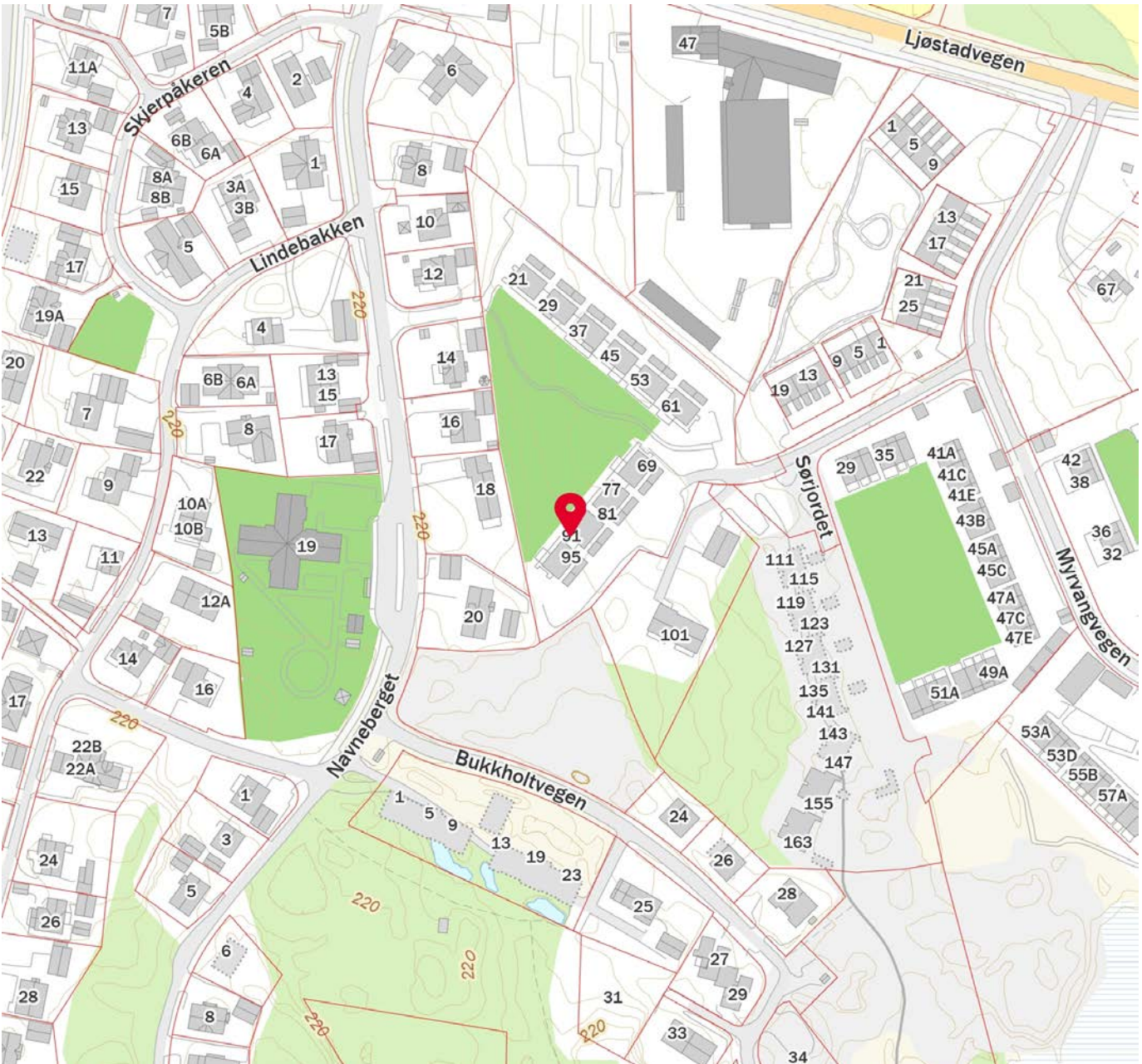
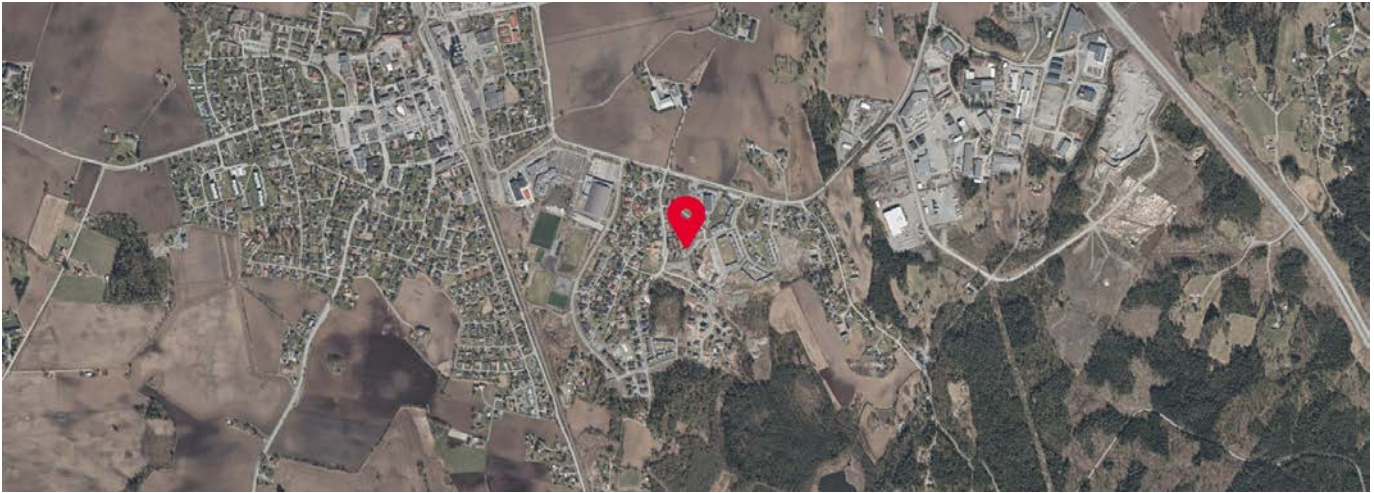
- Stange sentrum/Navneberget
- Stange
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





## 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-antennene 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/avgrenskingskabel 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 trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

Adresse: Sørjordet 91  
2335 STANGEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Fredrik LienTelefon: 472 54 889  
E-post: fredrik.lien@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre