

aktiv.

Kristian Fjelds gate 13, 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 1 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 485 096,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 286 486,-
Felleskostn.: Kr 9 365,-
Selger: Hans Askill Utåker

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 56 kvm/85 kvm
Tomtstr.: 3 669 kvm
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 63
Andelsnr.: 13218
Oppdragsnr.: 1213260030

DITT NYE HJEM?

Dette er en fin leilighet med en praktisk planløsning i byggets 1. etasje. Det er trappefri adkomst til overbygd inngangsparti før du kommer inn i en romslig, flislagt entré. Leiligheten har en delvis åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til innglasset veranda. I tillegg har leiligheten soverom, bad og innvendig bod. Ute disponeres en utvendig bod og parkering i felles garasjerekke. Leiligheten ligger i Stange sentrum med kort vei til jernbane, butikker og diverse servicefunksjoner.

Merk deg dette:

Meget sentral beliggenhet med kort vei til sentrum

Sørvendt, innglasset veranda på ca. 10 m²

Innvendig bod, utebod og garasje plass



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	56
Energiattest	59
Nabolagsprofil	60
Budskjema	69

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA - b: 10 kvm

BRA totalt: 85 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 kvm Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

BRA-b: 10 kvm Innglasset balkong.

Garasje

BRA-e: 14 kvm Garasje.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

BRA-e: 5 kvm Bod.

Tomt

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 3 669m². Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til i Stangebyen. Her bor du med umiddelbar nærhet til Stange jernbanestasjon, skysstasjon, Vinmonopolet, restaurant La Italia med mer. Det er kort vei til flere forskjellige matbutikker, Trygve Brovold Kjøttforretning og bankfilial for å nevne noe. Ellers er det ca. 750 meter til fots for å komme til Stangehallen med ulike treningstilbud. Flotte turmuligheter i området. Det er ca. 15 km til Hamar sentrum hvor du har et rikt utvalg av butikker, spisesteder og servicefunksjoner.

I Stange er det mange store gårder som tilbyr lokal mat og drikke. Blant annet Fredheim gårdsutsalg som tilbyr produkter fra matprodusenter i distriktet, som for eksempel grønnsaker, egg, flatbrød, ost og ulike safter og juicer. Søndre Elton tilbyr jordbær i sesong fra egen gård og en hyggelig liten kafé med kaffe og vafler.

Byggemåte

Leilighet:

Utvendig: Takteking: Takflatene er tekket med takpapp. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Veggkonstruksjon: Yttervegger av trekonstruksjoner og betongkonstruksjoner. Konstruksjonene er sannsynligvis isolert mineralull. Yttervegg kledd med fasadeplater og stående panel. Dels med betong. Synlig musebånd og lufting bak panel. Brannskillevegg mot naboileilighet utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret. Takkonstruksjon/Loft: Saltakkonstruksjon. Takkonstruksjon over svalgang er understøttet med betongsøyler. Vinduer: Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2001 og 2015. Vindu med 3 lags isolerglass fra 2014.

Brann og lydglass på soverom. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Dører: Brannklassifisert ytterdør til leiligheten. Terrassedør med 2 lags isolerglass. Montert kodelås. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Adkomst til innglasset balkong fra stue. Støpt dekke. Understøttet med betongsøyler. Gulvflater med fliser. Overflater med malt panel. Himling med malt betong.

Skyvedører av glass. Rekkverk med glassfelt. Lys og strøm.

Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong. Etasjeskillere med brann-/lydskille mot naboileilighet utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

Garasje:

Asfaltert gulv. Støpt sokkel. Oppført i bindingsverk, uisolert. Del kledd med panel. Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med trefiberplater. Montert leddport med motorstyring. Strøm. Yttervegg kledd med stående panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er ikke besiktiget på grunn av snø. Metalltakrenner og nedløp. Isbordbeslag.

Bod:

Gulvflater med terrassebord. Grunnmur av betong. Oppført i bindingsverk. Ukjent vedørende isolasjon. Dels kledd med gipsplater. Himling med gipsplater. Lys og strøm. Yttervegg kledd med stående panel. Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Metalltakrenner og nedløp.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Sørli Takst AS datert 14.03.2026.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt:

TG 2 (vesentlige avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Overflater vegger og himling på bad: Overflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.
- Overflater gulv på bad: Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Vannledninger: Det er irr på rør.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Utvendig dører: Slark i vrider. Defekt vrider/låsekasse til terrassedør. Terrassedør lot seg ikke åpne. Små hakk i karm til terrassedør.

TG IU (ikke undersøkt) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Taktekking
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/loft
- Tekniske installasjoner
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse (også for eventuelle andre bygninger), se tilstandsrapporten som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges via fullmektig. Fullmektigen har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfyllt/besvart og interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningsskyndig, før bud gis.

Innhold

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 56 m²

BRA-e: 19 m²

BRA-b: 10 m²

BRA totalt: 85 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 56 m². Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod.

BRA-b: 10 m². Innglasset balkong.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 19 m². Garasje og bod.

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».

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.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

Innbo og løsøre

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen ligger vedlagt i salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Det gis ingen garanti til medfølgende hvitevarer.

Parkering

Garasjeplass i felles garasjeanlegg. Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder eller langs tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg forsikring, polisenummer 6655036

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2026, 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 2046.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet:

- Varmekabler i gulv på bad.
- Panelovner i enkelte rom.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 800 000

Omkostninger kjøper

1 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 801 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 810 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 813 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 540 243 for år 2024.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 160 971 for år 2024.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig, gjeldende fra skatteåret 2026. Modellen baserer seg på omsatte boliger i grunnkretser og erstatter dagens løsning som er kommunebasert. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning for disse.

For primærbolig vil formuesverdien utgjøre 25% av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70% av overskytende markedsverdi. For sekundærbolig vil formuesverdien fortsatt utgjøre 100% av beregnet markedsverdi. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet for TV og internett.

Tilbud om 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

Felleskostnader inkluderer

Per 17.02.2026 utgjør de månedlige felleskostnadene kr 9 365,-. Av disse går kr 560,- til grunnpakke for kabel-TV, kr 759,50,- til å konto renter på fellesgjeld i Husbanken, kr 2 187,02,- til å konto avdrag på fellesgjeld i Husbanken, ca. kr 1 271,- til renter på fellesgjeld i OBOS, ca. kr 523,- til avdrag på fellesgjeld i OBOS, mens ca. kr 4 064,- dekker bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mottatt oppstilling fra forretningsfører hvor renter og avdrag er spesifisert for lånet i OBOS-banken. Meglerforetaket har derfor måtte foreta en omtrentlig beregning av disse ved bruk av lånekalkulator. Dette kan medføre noe avvik.

Andel Fellesgjeld

Kr 485 096 per 17.02.2026.

Andel fellesformue

Kr 29 865 per 31.12.2025.

Borettslaget

Andelsnummer

13218

Om borettslaget

Andelen er en del av Kristian Fjelds gate Borettslag (org.nr. 982.797.292), bestående av totalt 23 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2024 på kr 565 031,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2024 kr 433 537,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai.

Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenummer: 11470112

Type lån: Annuitet

Restsaldo: Kr. 3 014 354,-

Andel restsaldo: Kr. 207384,21,-

Restløpetid: 7 år, 10 mnd.

Terminer pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 4,16%

Bank: OBOS

Lånenummer: 98208091956

Type lån: Annuitet

Restsaldo: Kr. 6 744 334,-

Andel restsaldo: Kr. 277 711,67,-

Restløpetid: 22 år, 6 mnd.

Terminer pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,49%

Ovennevnte opplysninger er innhentet fra forretningsfører datert 17.02.2026

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån) på lånet fra Husbanken. Mulige datoer for nedbetaling av fellesgjeld er 01.01 og 01.07, men det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned) før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslagets forvaltningskonsulent for nærmere opplysninger.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler, herunder felleskostnader for usolgte andeler i et prosjekt. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget, dernest øvrige medlemmer av OBOS, har forkjøpsrett. Forkjøpsrett avklares i etterkant av budaksept og prosessen tar ca. 10-20 dager. Det gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr 8 406,- for den som benytter forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kun fysiske personer (ikke selskap) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til å gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men boligen/andelen kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger.

Dyrehold

Det er generelt forbud mot å holde hund og katt. Søknad må eventuelt sendes borettslagets styre.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 63 i Stange kommune. Andelsnr. 13218 i Kristian Fjelds Gate Borettslag med orgnr. 982797292

Tinglyste heftelser og rettigheter

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Det er ellers ingen kjente heftelser registrert på, og eller som skal følge med andelen.

På borettslagets eiendom vil det som oftest være tinglyst pantobligasjon til sikkerhet for andelseiernes opprinnelige borettsinnskudd og pantobligasjon(er) til sikkerhet for fellesgjeld. I tillegg er det tinglyst følgende heftelser (dokument):

- Dagboknr. 905009, tinglyst den 05.06.1917. Gjelder rettigheter iflg. skjøte.

Bestemmelse om veg.

- Dagboknr. 6499, tinglyst den 14.05.2002. Gjelder bruksrett. Bestemmelse om veg, garasje/parkering og vedlikehold m.m. Borettslagets eiendom og naboeiendom i øst med gnr. 96/251 har gjensidig bruksrett til adkomst over gangveg som delvis går over begge bruksnummer. Naboeiendommen har også bruksrett til 9 parkeringsplasser og hageanlegg som delvis ligger på borettslagets eiendom.

Kopi av ovennevnte dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for boligblokk med 23 leiligheter i 2002. Det er i denne bemerket at følgende skal fullføres:

- Uteanlegg (oppholds- og lekearealer, fellesarealer)
 - Fortau langs Kristian Fjelds gate (opparbeides i samråd med Statens vegvesen).
- Tiltakene skal fullføres innen 15.06.2002. Tiltakene er etter hva meglerforetaket kjenner til fullført, men det foreligger ikke ferdigattest for boligbygget.

Det ble utstedt ferdigattest for innglassing av balkonger og svalganger i 2017 og fasadeendring i 2023. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjebygg.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Det er mottatt byggetegninger for leilighetsbygg, fasadeendring og garasjebygg fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av områdereguleringsplan for Stangebyen, fra 2020. Reguleringsformål for eiendommen er sentrumsformål, friområde, veg og annen veggrunn. Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for nytt dobbeltspor Sørli-Åkersvika, fra 2020. Reguleringsformål for eiendommen er veg. Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stange 2023-2035, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til bebyggelse og anlegg. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Ny kommuneplan er under arbeid. Eiendommen ligger i hensynsone H220 for gulsyøsone og H210 for rød støysone.

I forbindelse med utbygging av dobbeltspor på jernbanen vil det i årene fremover pågå en del byggeaktivitet og anleggstrafikk i område. Jernbanegata vil bli stengt frem til sommeren 2028. Dene skal senkes, kommunens vann- og avløpssystem skal moderniseres og det skal etableres gang- og sykkelveg. Det vil bli omkjøring i perioden.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Godkjent utleie meldes uansett til styret for registrering.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver skal likevel angi ønske om overtakelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 25 000,-), e-signerings/e-tinglysningsgebyr (kr 2 190,-), betalingsutsettelse (kr 4 750,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 18 045,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, 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

Ansvarlig megler bistås av

Katrine Bakken Larsen

Eiendomsmegler

katrine.bakken.larsen@aktiv.no

Tlf: 404 84 799

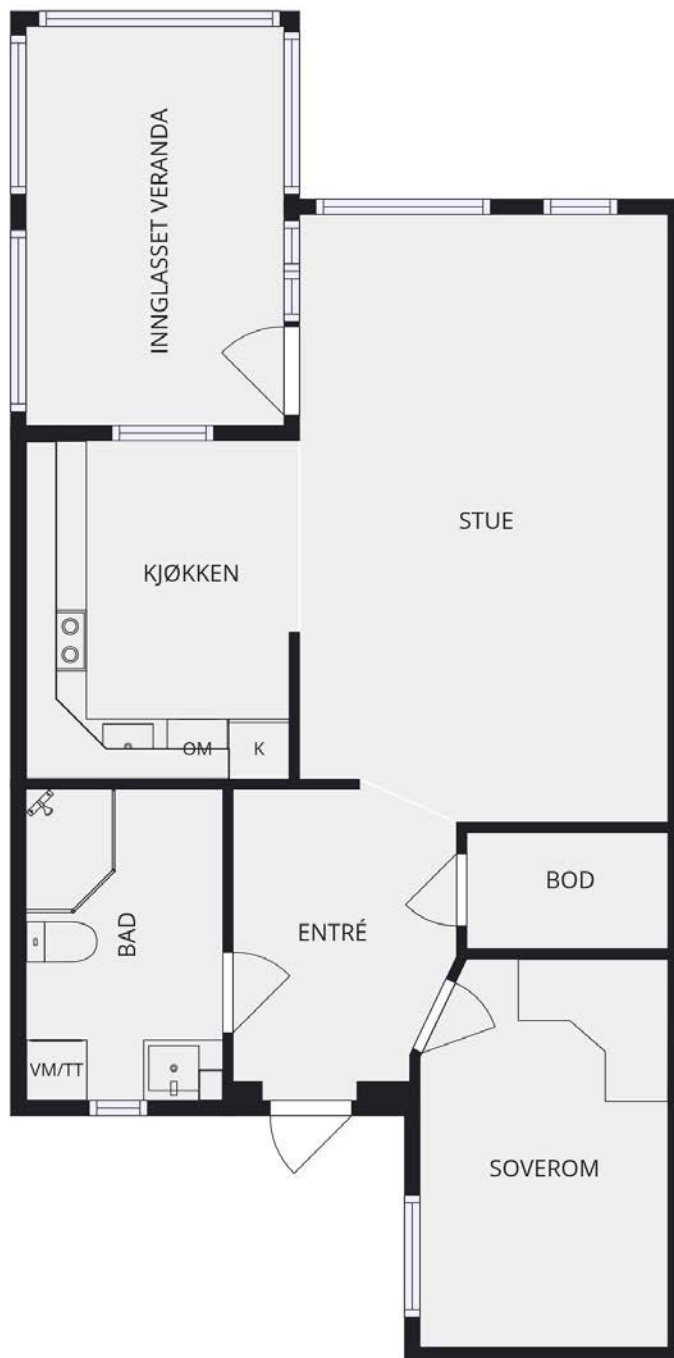
Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, organisasjonsnummer 917998647

Strandgata 61, 2317 Hamar

Salgsoppgavedato

18.03.2026



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Velkommen til Kristian Fjelds gate 13! Foto: Christian Aas.



Dette er en lys leilighet beliggende i byggets 1. etasje.



Leiligheten ligger i dette borettslaget, som har en svært sentral beliggenhet på Stange.



Det er en praktisk 2-roms leilighet med med lyse og romslige rom.



I stua er det plass til sofagruppe med tilhørende TV-møblement.



I tillegg er det rom for andre ønskelige møbler.



Fra stua er det utgang til innglasset veranda på ca. 10 m².



Her er det plass til hagemøbler og annet ønskelig for å skape et hyggelig utemiljø. Vinduene kan åpnes og det er montert innvendig solskjerming.



Det er lys og elektrisk uttak på verandaen.



Kjøkkenet ligger delvis skjermet fra stua og har en lys innredning med god skap- og benkeplass.



Det er plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Disse medfølger i handelen.



Ved vinduet ut mot verandaen er det plass til spisebord.



Leiligheten har ett soverom.



Det er montert et romslig garderobeskap på rommet.



Det er for øvrig plass til seng og nattbord.



Badet har flislagt gulv med varmekabler.



Baderomsinnredning med skap og heldekkende servant. I overkant av servanten er det speilskap med lys og elektrisk uttak. Det er opplegg fro vaskemaskin på badet.



Rommet er også utstyrt med gulvmontert toalett og dusjkabinett.



Romslig entré med flislagt gulv og god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.



Ved ytterdøra er det montert porttelefon med skjerm.



Romslig overbygd inngangsparti utenfor leiligheten.



Garasje på ca. 14 m² følger leiligheten.



Verandaen ligger på hjørnet av bygget og vender mot sør.



Utvendig bod på ca. 5 m² følger leiligheten.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kristian Fjelds gate 13 , 2335 STANGE

 STANGE kommune

 gnr. 96, bnr. 63

 Andelsnummer 13218

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 14.03.2026

Oppdragsnr.: 14566-1989

Eiendomsverdi ref nr: WW7381

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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 strakstiltak 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpapp.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Yttervegger av trekonstruksjoner og betongkonstruksjoner.
Konstruksjonene er sannsynligvis isolert mineralull.
Yttervegg kledd med fasadeplater og stående panel. Dels med betong.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Brannskillevegg mot naboileilighet utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Saltakkonstruksjon.
Takkonstruksjon over svalgang er understøttet med betongsøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2001 og 2015.
Vindu med 3 lags isolerglass fra 2014.
Brann og lydglass på soverom.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Brannklassifisert ytterdør til leiligheten.
Terrassedør med 2 lags isolerglass. Montert kodelås.

Adkomst til innglasset balkong fra stue.
Støpt dekke.
Understøttet med betongsøyler.
Gulvflater med fliser.
Overflater med malt panel.
Himling med malt betong.
Skyvedører av glass. Rekkverk med glassfelt.
Lys og strøm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og laminatgulv.
Overflater med malte plater, malt betong og malte MDF-veggplater.
Himlinger med malte plater og malt betong.

Etasjeskillere av betong.
Etasjeskillere med brann-/lydsille mot naboileilighet utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

Malte laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.
Overflater med malt vinylbelegg.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med malt betong.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk.

Bad/vaskerom med servant, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og toalett.

Avtrekk via kjøkkenventilator. Mekanisk avtrekk.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Tilluftspalte under dør.

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kum, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin og fliser i benkerygg.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran montert under kjøkkenbenk.

Fordelerstokk montert under kjøkkenbenk.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Ventilasjon gjennom veggventiler.

Leiligheten varmes opp med panelovner.

Varmekabler i baderomsgulv.

Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk, 116 liter fra 2001.
Ikke fast tilkoblet.

Brannslukningsapparat fra 2006.

Montert røykvarsler.

Porttelefon med skjerm.

Tre-faset elektrisk anlegg.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i bod.

Kursene er merket.

Skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med jord - morenemasser.

Støpt plate på mark og støpt ringmur.

Isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Branntekniske forhold

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Garasjerom i felles garasjeanlegg

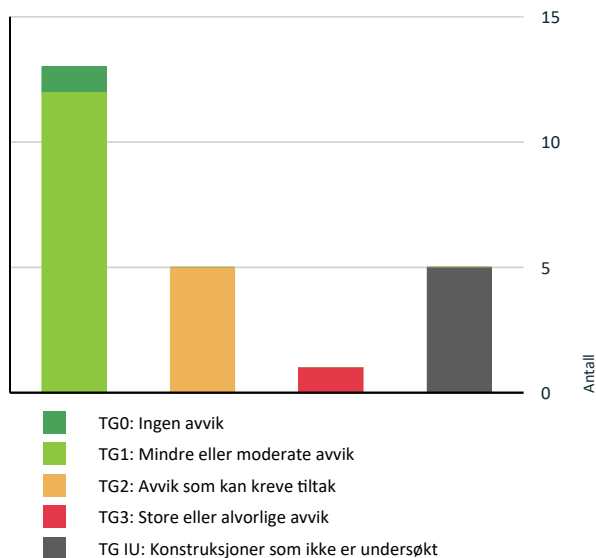
- Det foreligger ikke tegninger

Bod i felles uthus

- Det foreligger ikke tegninger

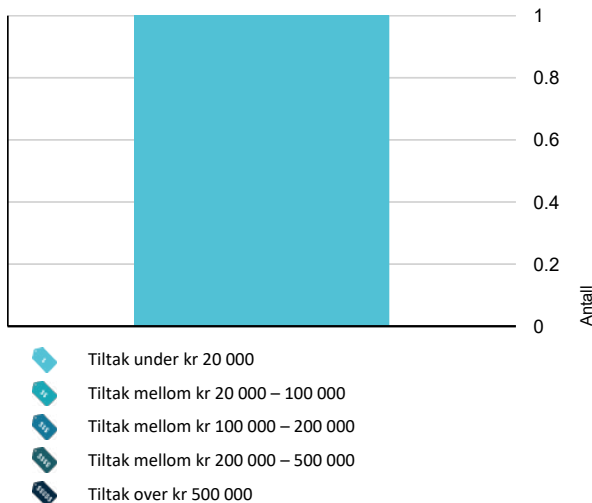
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Leiligheten er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige.

Takstmann befarte leiligheten alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > Leiligheten 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Leiligheten 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Leiligheten 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2002

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leilighet for tiden ubebodd.

Standard

Generelt med standard fra byggeåret.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med takpapp.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner og betongkonstruksjoner.
Konstruksjonene er sannsynligvis isolert mineralull.
Yttervegg kledd med fasadeplater og stående panel. Dels med betong.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Brannskillevegg mot naboileilighet utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.
Takkonstruksjon over svalgang er understøttet med betongsøyler.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2001 og 2015.
Vindu med 3 lags isolerglass fra 2014.
Brann og lydglass på soverom.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert ytterdør til leiligheten.
Terrassedør med 2 lags isolerglass. Montert kodelås.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slark i vrider.
Defekt vrider/låsekasse til terrassedør. Terrassedør lot seg ikke åpne.
Små hakk i karm til terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vrider og/eller låsekasse på terrassedøren bør utbedres eller skiftes for å sikre funksjonell lukking.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til innglasset balkong fra stue.
Støpt dekke.
Understøttet med betongsøyler.
Gulvflater med fliser.
Overflater med malt panel.
Himling med malt betong.
Skyvedører av glass. Rekkverk med glassfelt.
Lys og strøm.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med fliser og laminatgulv.
Overflater med malte plater, malt betong og malte MDF-veggplater.
Himlinger med malte plater og malt betong.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.
Etasjeskillere med brann-/lydskille mot naboelighet utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte laminerte innerdører.

VÅTROM

LEILIGHETEN 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.



LEILIGHETEN 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med malt vinylbelegg.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, da de har passert halvparten av forventet levetid.
Dersom vedlikehold ikke utføres, kan det oppstå økt risiko for slitasje, skader eller redusert funksjon over tid.

LEILIGHETEN 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden til gulvflatene og vurdere utskifting eller oppgradering ved tegn til slitasje eller skader, for å unngå økt risiko for lekkasjer eller fuktskader som følge av aldrende materialer.

LEILIGHETEN 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



LEILIGHETEN 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/vaskerom med servant, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og toalett.

LEILIGHETEN 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via kjøkkenventilator. Mekanisk avtrekk. Ventilasjon igjennom veggventil. Tilluftspalte under dør.

LEILIGHETEN 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

LEILIGHETEN 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra byggeåret. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kum, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin og fliser i benkerygg. Montert komfyrvakt over koketopp. Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.



LEILIGHETEN 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran montert under kjøkkenbenk. Fordelerstokk montert under kjøkkenbenk. Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom veggventiler.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp med panelovner. Varmekabler i baderomsgulv.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert under kjøkkenbenk, 116 liter fra 2001. Ikke fast tilkoblet.

Tilstandsrapport

Årstill: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Brannslukningsapparat fra 2006.
Montert røykvarsler.
Porttelefon med skjerm.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Tre-faset elektrisk anlegg.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i bod.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.

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 (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent alder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?

Ukjent

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

Ukjent

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? Sjekker 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 sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med jord - morenemasser.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

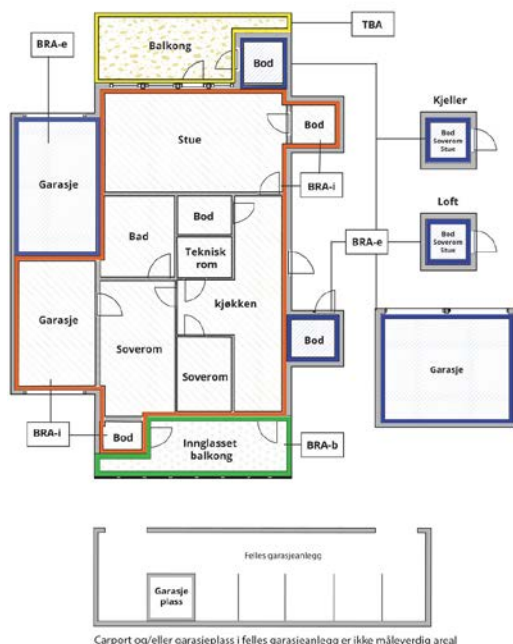
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leiligheten 1.etasje	56		10	66	
SUM	56		10		
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leiligheten 1.etasje	Entré, soverom, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken		Innglasset balkong

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasjerom i felles garasjeanlegg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod i felles uthus

Kristian Fjelds gate 13 , 2335 STANGE
Gnr 96 - Bnr 63
3413 STANGE

Sørli Takst AS
Storhamargata 38
2317 HAMAR

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Erik Sørli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	96	63		0	3669.7 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Kristian Fjelds gate 13

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmel til andel: Hans Askill Utåker

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
982797292		OBOS	Hans Askill Utåker

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
13218	100	370 000	29 865	485 095 17.02.2026

Kommentar

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: Kr. 9 364,51,- Herav: Pr. dags dato. Evt. fremtidig endring: Lån nr: 11470112; IN lån 1 - Akonto renter Kr. 759,50 Lån nr: 11470112; IN lån 1 - Akonto avdrag 2 Kr. 187,02. Felleskostnader Kr. 5 858,00. Kabel-tv Kr. 560,00

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	2 300
Omløpsmidler:	892 724	Samlet innskuddskapital:	11 515 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 10 813 775
Disponible midler:	433 537	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	22 328 775

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i blokk beliggende i Stange.
Boligområdet med leiligheter og eneboliger.
Sentral beliggenhet, leilighet med innglasset balkong orientert mot sør.
Kort vei til forretninger og dagligvarebutikk.

Adkomstvei

Innkjøring fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Tomten var dekket med snø under befaringsdato.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6655036			

Kommentar

Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget.

Bygninger på eiendommen

Garasjerom i felles garasjeanlegg

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse**Innvendig:**

Asfaltert gulv. Støpt sokkel.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Del kledd med panel.

Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med trefiberplater.

Montert leddport med motorstyring.

Strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med stående panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Metalltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

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

Bod i felles uthus



Anvendelse

Lager.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med terrassebord. Grunnmur av betong.
Oppført i bindingsverk. Ukjent vedørende isolasjon.
Dels kledd med gipsplater.
Himling med gipsplater.
Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med stående panel.
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Metalltakrenner og nedløp.

Avvik:

Noe mosegroing på takteking.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Årsregnskap	08.04.2025		Gjennomgått		Nei
Meglerbrev	17.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	14.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tore Tunheim

Boligen

Kristian Fjelds gate 13
2335 STANGE

3413-96/63/0/0

- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Har ingen kjennskap til boligen



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

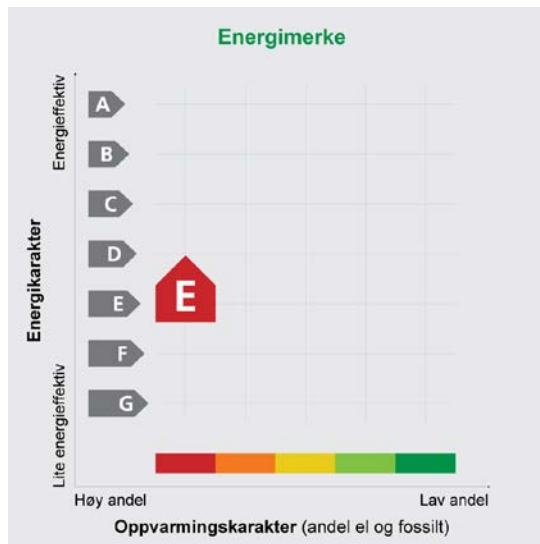
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Kristian Fjelds Gate 13
Postnr	2335
Sted	Stange
Andels-/leilighetsnr.	13218 / 4788/1321
Gnr.	96
Bnr.	63
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1135023
Dato	22.05.2020

Innmeldt av Stian Tårneby



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

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Kristian Fjelds gate 13 - Nabolaget Stange vest/Parken/Volla - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Stange stasjon	3 min
Linje RE10, RE11	0.2 km
Stange rådhus	3 min
Linje B23, 671, 674, 677, 687	0.2 km
Oslo Gardermoen	47 min

Skoler

Stange skole (1-7 kl.)	5 min
381 elever, 24 klasser	0.4 km
Stange ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
416 elever, 31 klasser	0.8 km
Stange videregående skole	6 min
550 elever, 23 klasser	0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Heggedalsvegen	3 min
Kople Kiwi Stange	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

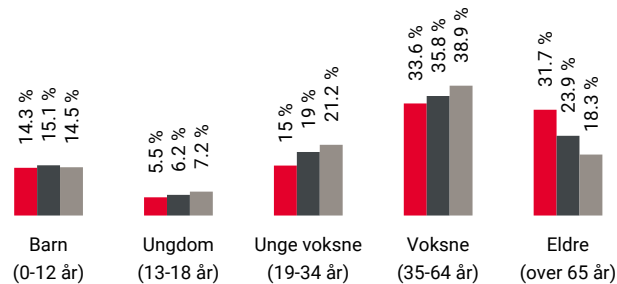
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stange vest/Parken/Volla	1 652	820
Stange	3 173	1 624
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nerby barnehage (1-5 år)	3 min
118 barn	0.2 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år)	8 min
49 barn	0.7 km
Navneberget barnehage (1-5 år)	13 min
52 barn	1.1 km

Dagligvare

Coop Mega Stange	4 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km
Kiwi Stange Bruk	8 min
PostNord	0.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100



Gateparkering

Lett 87/100

Sport

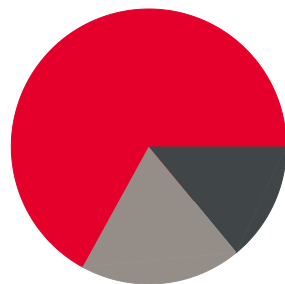
⚽ Nerby Aktivitetsbarnehage gymsal 1 min 🚶
Aktivitetshall 0.1 km

⚽ Gildbana 6 min 🚶
Fotball 0.6 km

🚴 FRES Fitness Stange 4 min 🚶

🚴 Stangehallen treningssenter 9 min 🚶

Boligmasse



■ 67% enebolig
■ 14% blokk
■ 19% annet

Varer/Tjenester



Vikasenteret

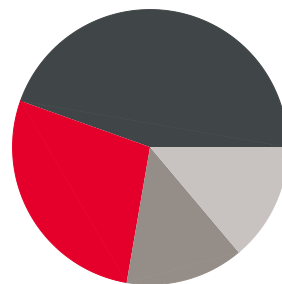
12 min 🚗



Apotek 1 Stange

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 45% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



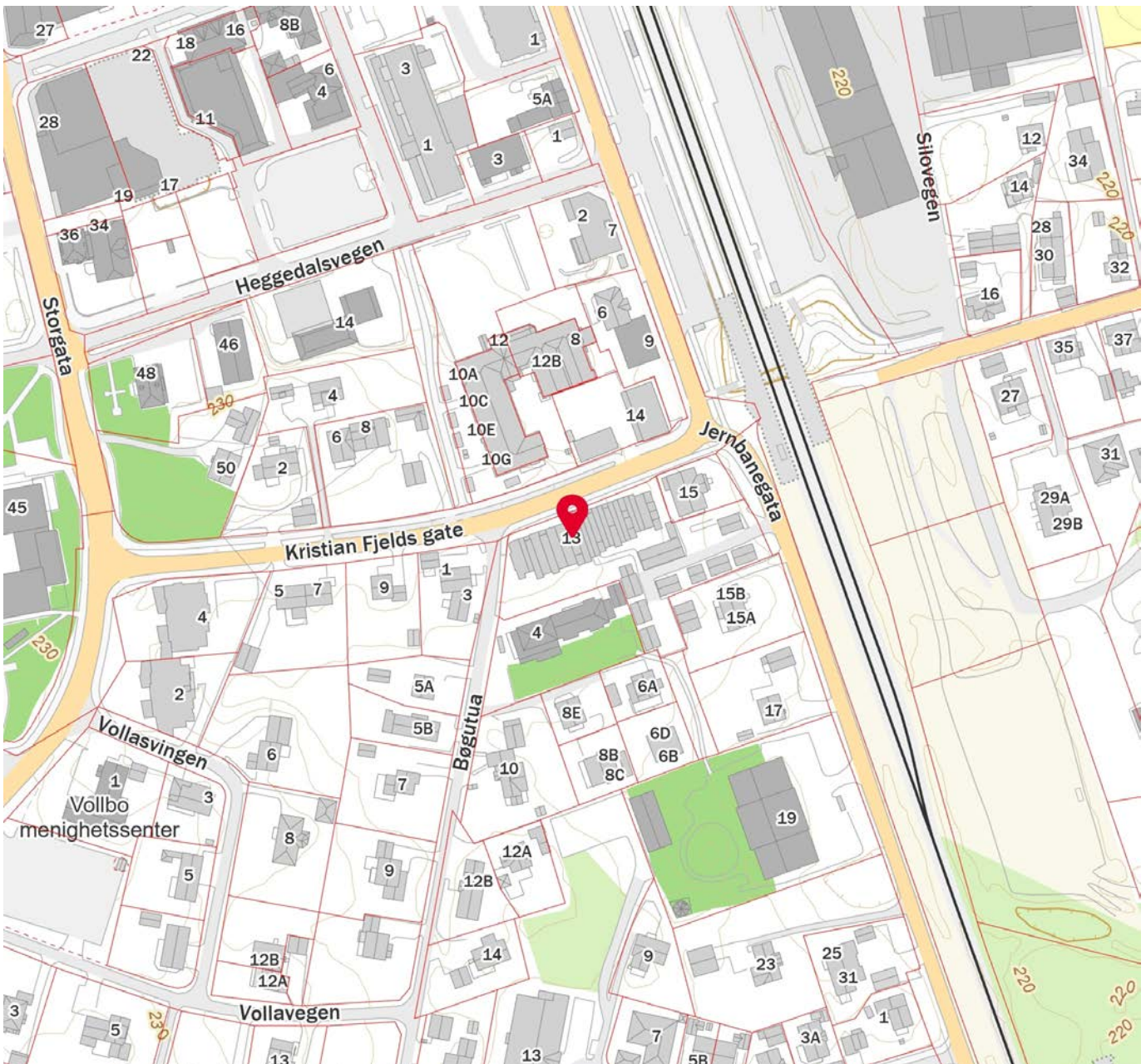
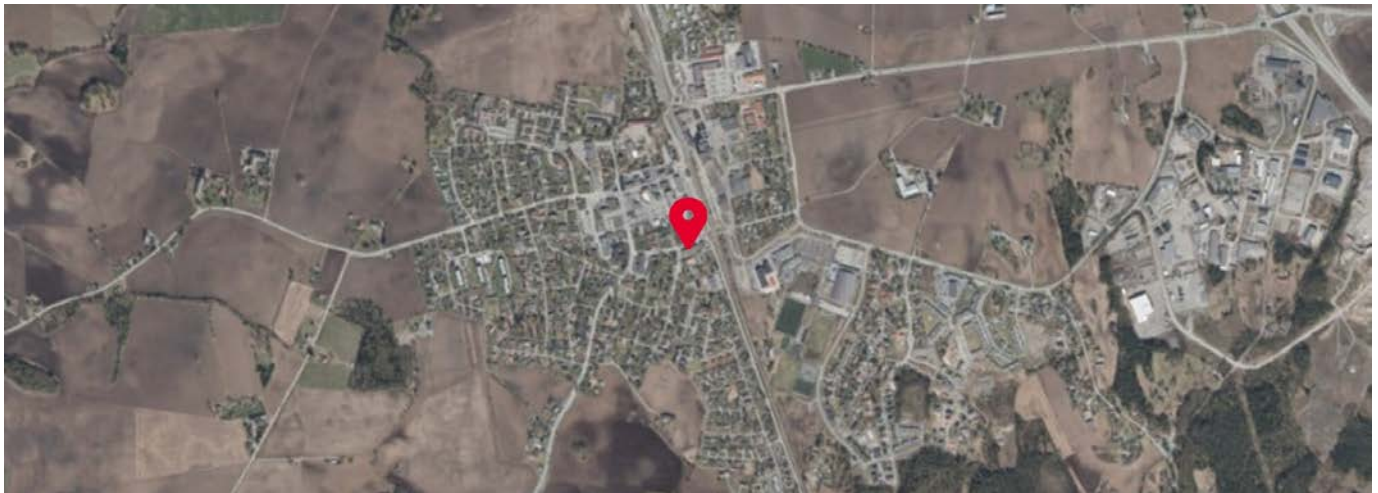
0%

45%

■ Stange vest/Parken/Volla
■ Stange
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kristian Fjelds gate 13
2335 STANGE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

Oppdragsnummer:

Telefon: 472 54 889
E-post: fredrik.lien@aktiv.no

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 viderefremidlet 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