

aktiv.



Hushagavegen 10, 2335 STANGE

Moderne og oppgradert enebolig med høy standard, sokkelleilighet og dobbelgarasje. Familievennlig beliggenhet.



Eiendomsmeglerfullmektig

Lars André Stensen

Mobil 906 72 515

E-post lars.andre.stensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

Berger Langmoens veg 6, 2381 Brumunddal.
TLF. 994 78 855

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 500 000,-
Omkostn.: Kr 188 890,-
Total ink omk.: Kr 7 688 890,-
Selger: Daniel Kulstad
Noemi Fabiana Linnea

Westin

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 237/298 kvm
Tomtstr.: 998.5 kvm
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 48
Oppdragsnr.: 1214260003

Ditt nye hjem?

Velkommen til Hushagavegen 10!

Romslig enebolig med sokkelleilighet i et rolig og familievennlig område på Stange. Boligen har en praktisk planløsning over to plan med gode romløsninger, to kjøkken og flere bad, som gir fleksible bruksmuligheter.

Eiendommen er betydelig oppgradert de senere årene med blant annet oppgradert rør- og el-anlegg, samt øvrige moderniseringer som gir god bokomfort og moderne uttrykk. Tomten er pent opparbeidet med terrasse, pergola og fine uteplasser. Kort vei til skole, butikker og flotte turområder.

Merk deg dette:

- Sokkelleilighet med utleiemuligheter
- Vesentlig oppgradert de senere årene
- Oppgradert røropplegget og elektrisk anlegg
- Solrik og familievennlig beliggenhet.
- Elbillader
- 5 soverom



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	28
Egenerklæring	88
Nabolagsprofil	98
Budskjema	107



Velkommen til Hushagavegen 10! Foto av Husfoto AS ved Reidar Valberg.



Dette er en fin enebolig som er vesentlig påkostet.



Store vindusflater og skrå himling skaper en lys og romslig stue. Påbygget del.



Peis i stuen gir både varme og et hyggelig samlingspunkt. Moderne og lyse farger.



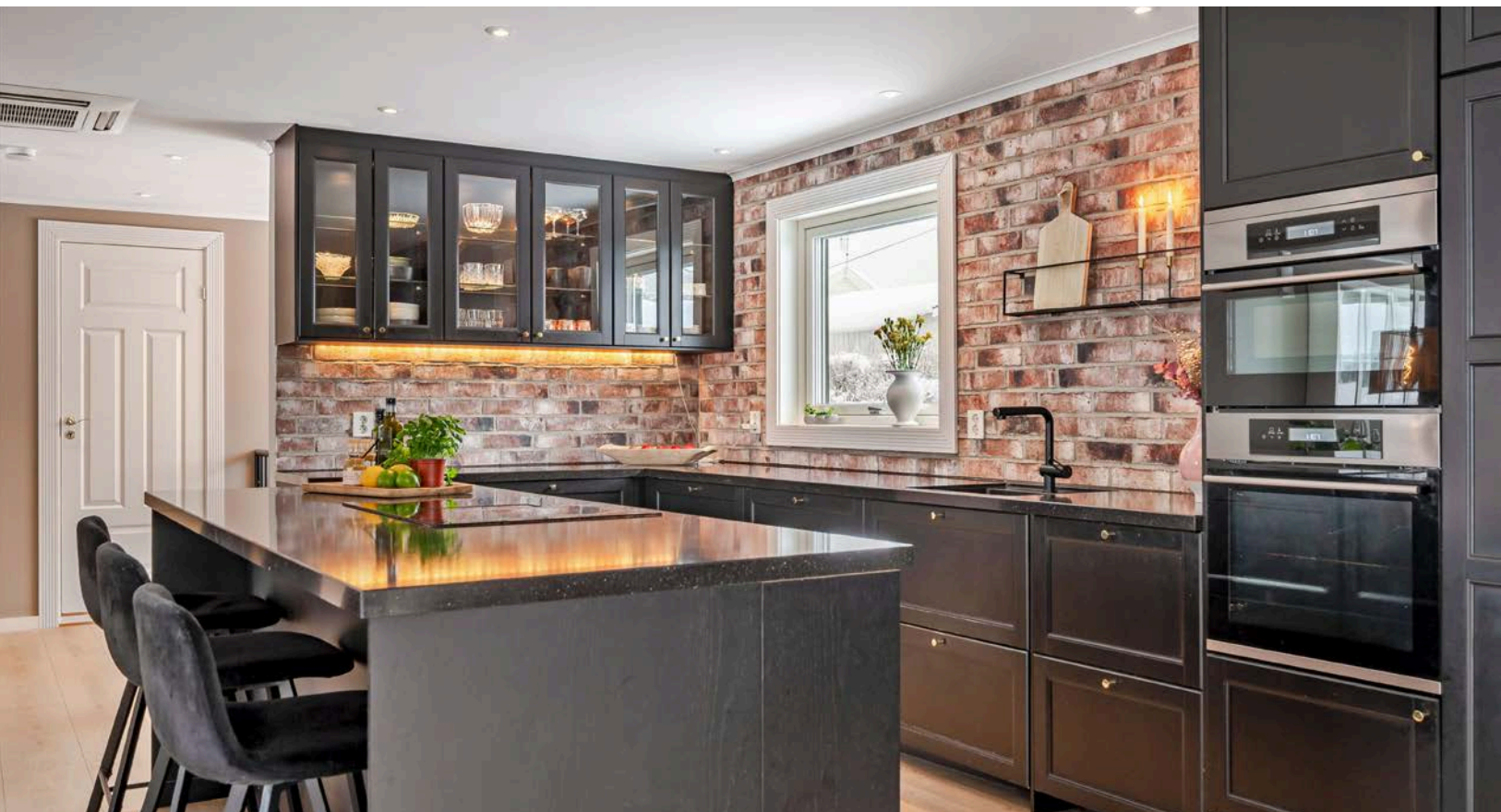
Spiseplassen ligger i tilknytning til stuen og her kan man samle familie, og venner.



Dette er et fint og hyggelig hjem.



Spiseplassen har direkte tilgang til stuen, som gir en praktisk løsning for sosiale sammenkomster.



Kjøkkenet har en benkeplate i kompositt og fronter med laminerte skrog. Mye benkeplass og god plass på kjøkkenet.



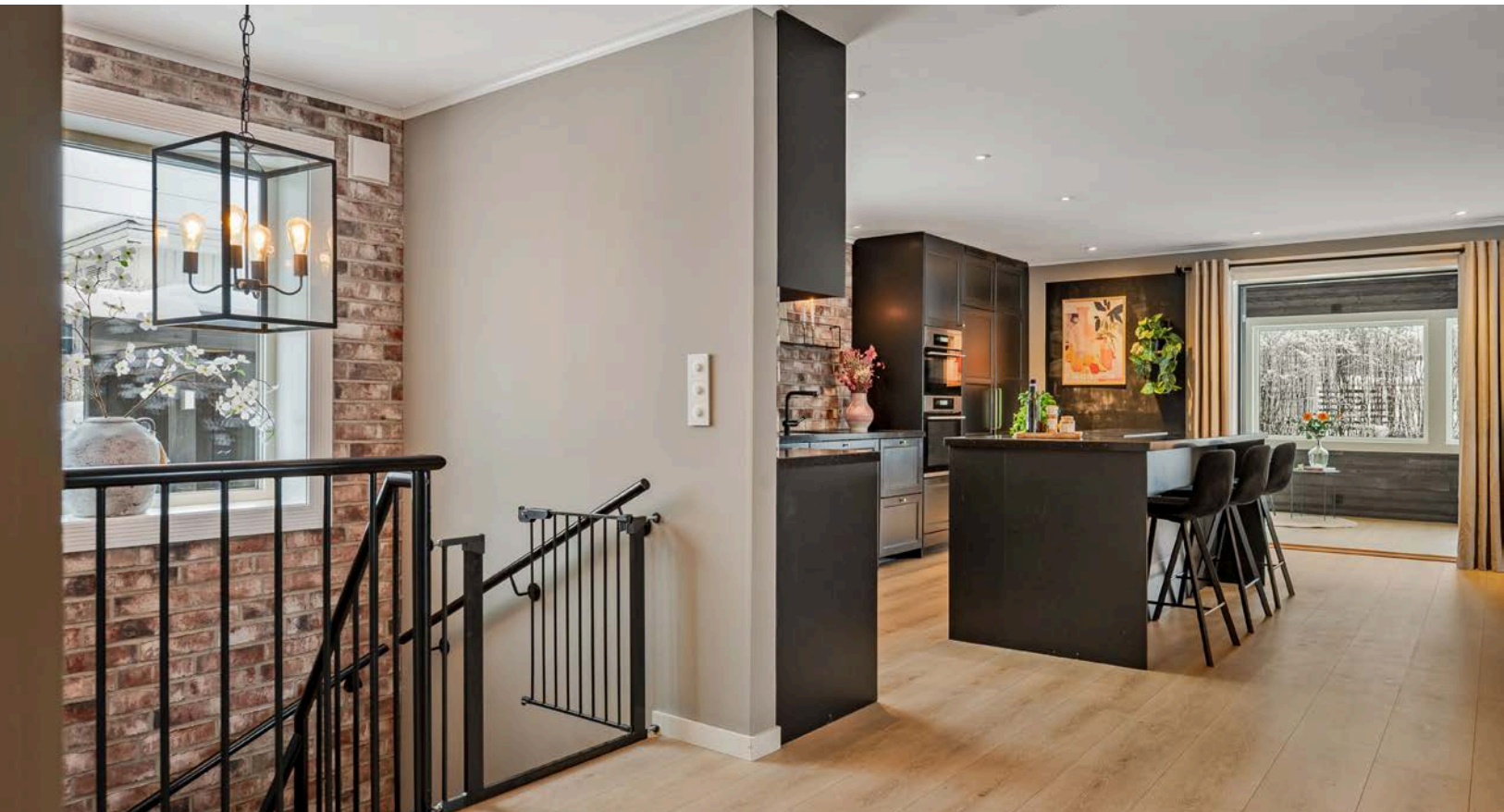
Kjøkkenet har profilerte fronter og integrerte hvitevarer.



Kombinasjonen av spiseplass og kjøkken gir en åpen og funksjonell planløsning.



Ditt nye hjem?



Boligen har ventilasjonsanlegg.



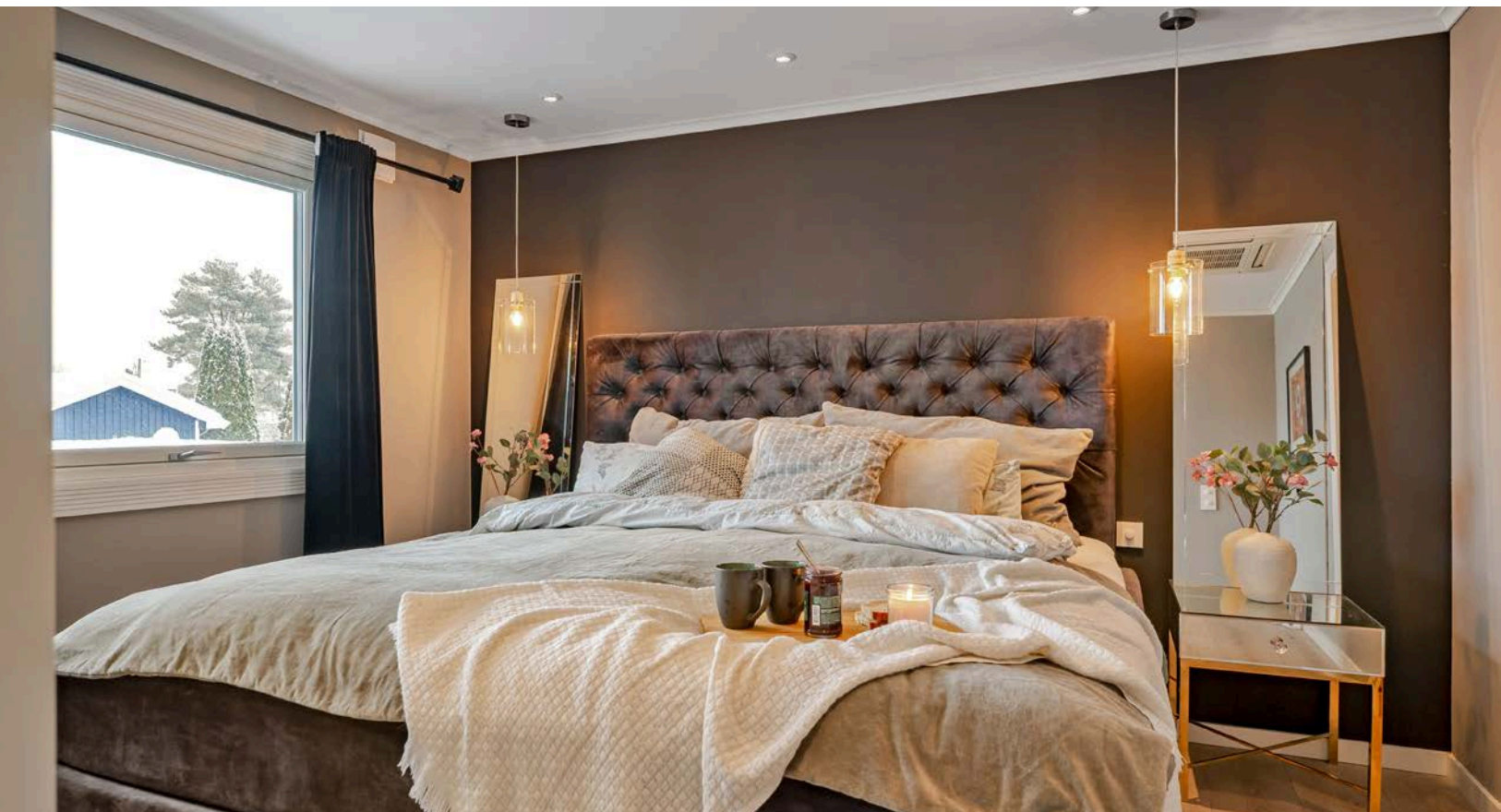
Flislagte overflater og dusjvegger skaper et funksjonelt og moderne badrom.



Badet er utstyrt med servant med underskap og speilskap, samt praktisk dusjnise.



Dette er et moderne bad med fine detaljer. Badet har fliser på gulv og vegger.



Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og gir enkel tilgang til garderoberoom.



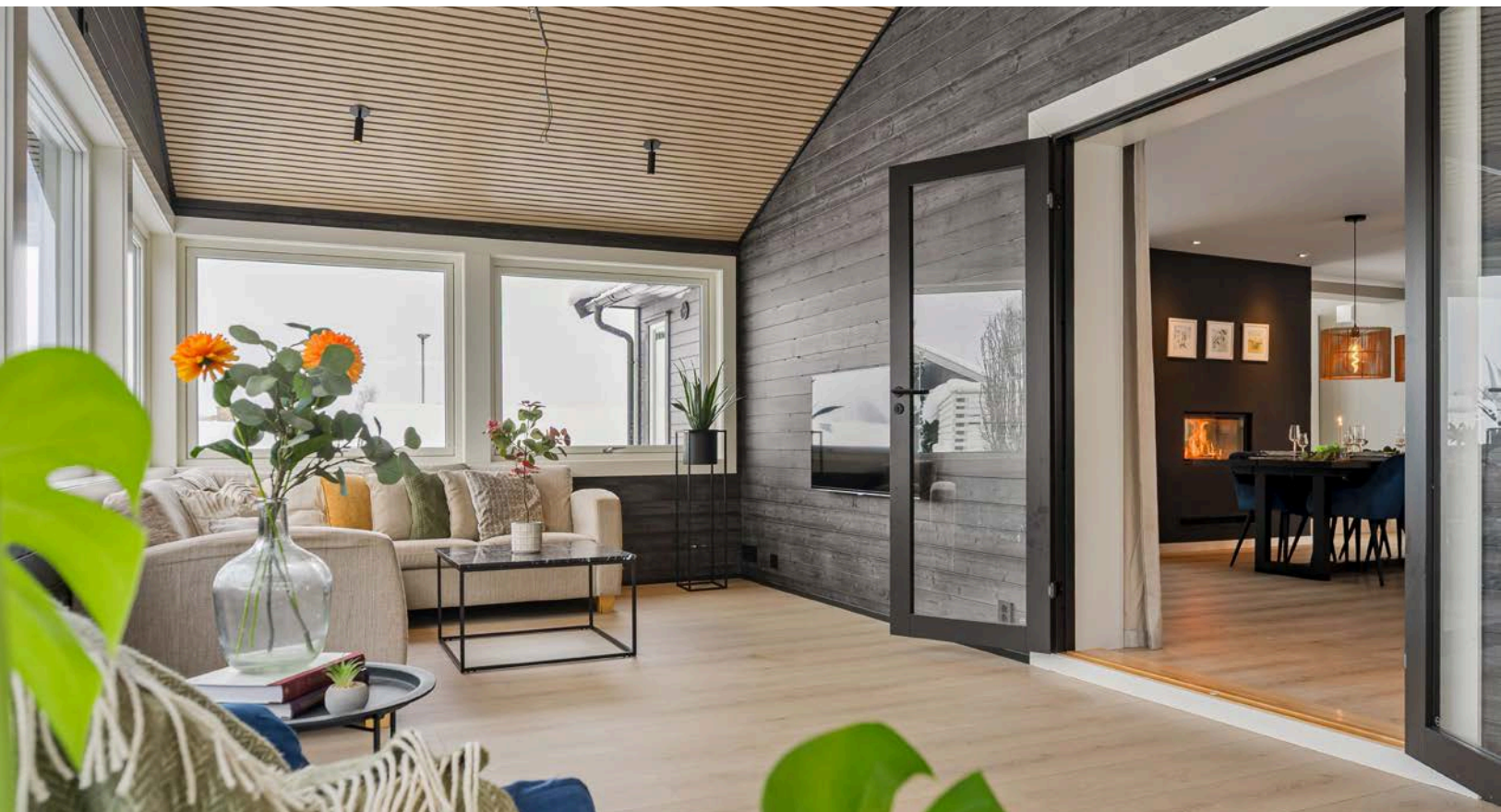
Garderoberoommet er praktisk tilknyttet hovedsoverommet og tilbyr gode oppbevaringsmuligheter.



Rommet har slettmalte vegger og parkettgulv som gir et tidløst grunnlag for innredning.



Stuen har en utgang til en overbygd vinterhage, som gir mulighet for å nyte uteområdet.



Utgang til en innbydende vinterhage gir en ekstra oppholdssone.



Eiendommen har flere fine uteplasser.





Store uteplasser.



Pen uteplass.



Her kan man ha mange forskjellige aktiviteter.



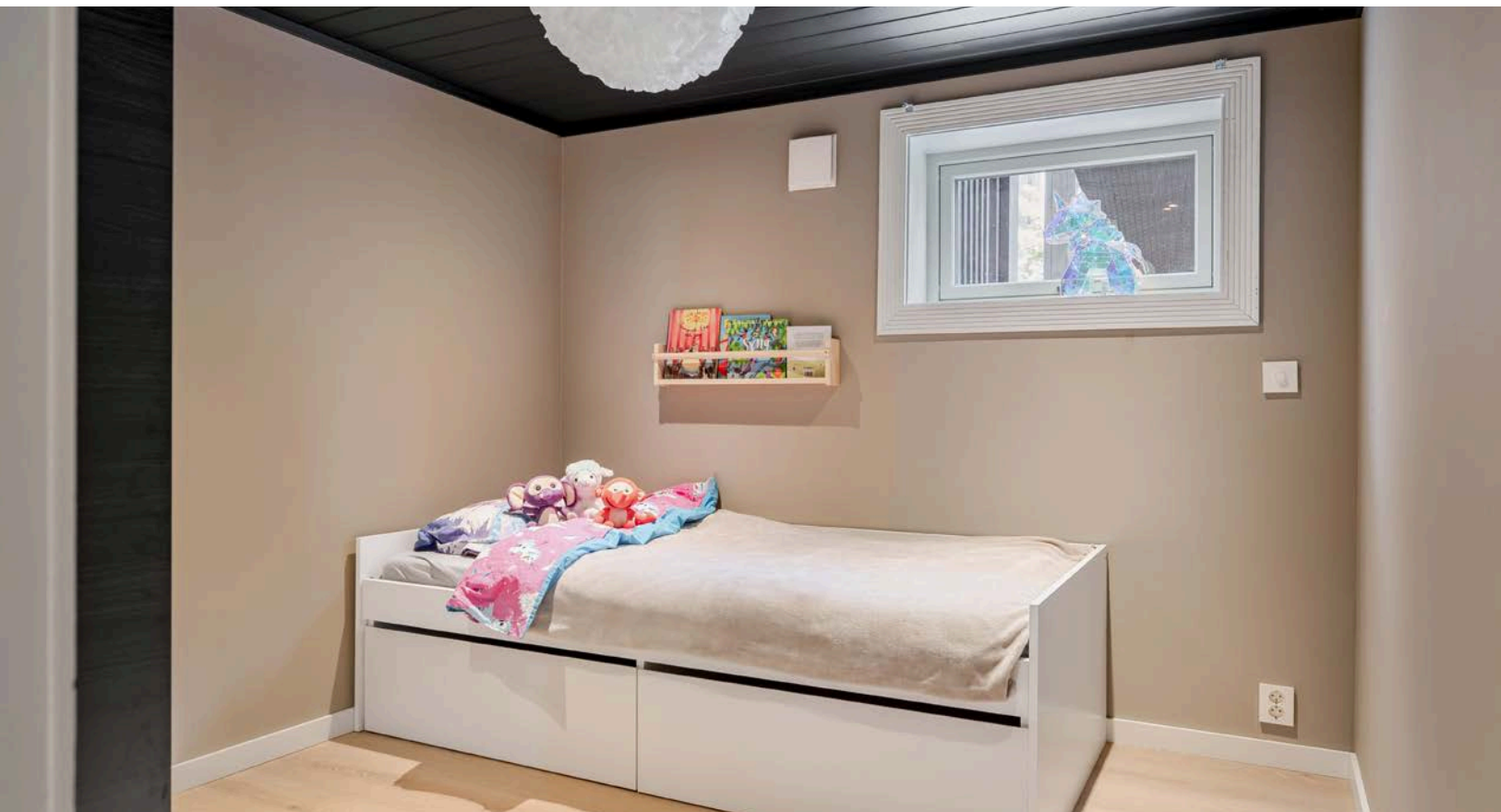
Man kan flytte seg etter sola slik at man har sol hele dagen.



Entréen til boligen har god plass til oppbevaring, blant annet med tilhørende garderobeskap.



Badet i underetasjen har flislagt gulv og vegger, opplegg for vaskemaskin og dusj med glassvegg.



Soverommet har malte veggflater og laminatgulv, som gir en praktisk og stilren overflate.



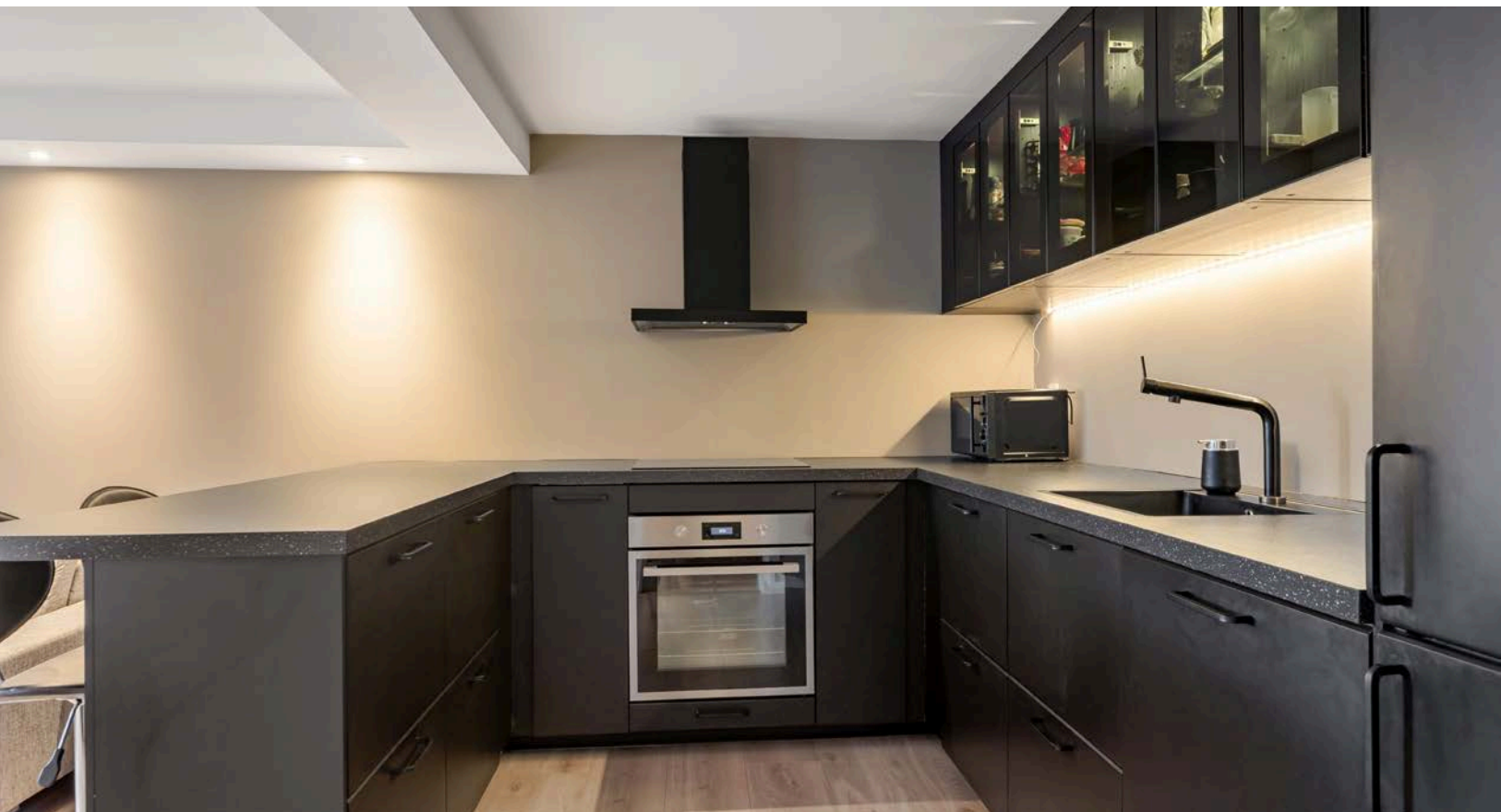
Rommet er utstyrt med moderne overflater, inkludert laminatgulv og slette vegger.



Stuen i leiligheten har laminatgulv og god plass til sofa.



Åpen stue- og kjøkkenløsning gir et praktisk oppholdsrom. Moderne og fint kjøkken.



Kjøkkenet glatte fronter med integrerte hvitevarer.



Baderommet er flislagt og har dusjnise med glassdør og praktisk oppbevaring under servanten.



På soverommet er det plass til seng og nattbord gir et funksjonelt soverom.



Mange forskjellige uteplasser



Her kan man samle familie og venner.



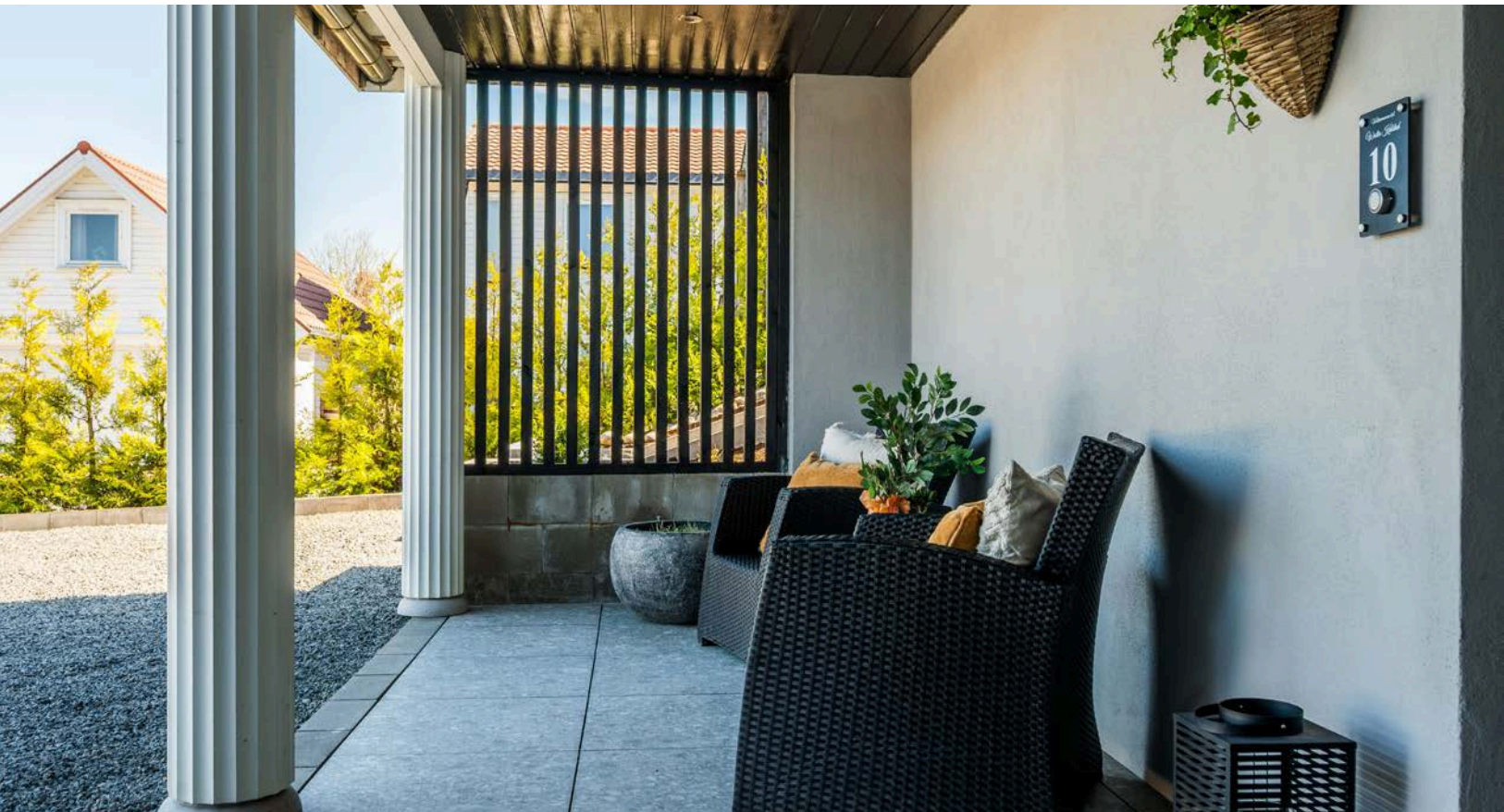
Egen parkering til utleier.



Fin eiendom med dobbelgarasje og moderne hus.



Eiendom md sentral beliggenhet på Stange.



Uteplassen ved hovedinngangen.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 237 kvm

BRA - e: 61 kvm

BRA totalt: 298 kvm

TBA: 57 kvm

Enebolig m/sokkelleilighet

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 100 kvm Vaskerom, kjøkken/stue, gang, bad, 2 boder og 3 soverom

BRA-e: 13 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 137 kvm Bad, kjøkken, garderobe, 2 stuer og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

57 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasjeuthus annekst til bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 48 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,36 m, 3,09 med skråhimling og 3,60 med skråhimling.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,30 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom.

Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderobeskap er medtatt i areal.

Følgende areal er medtatt i åpent areal (TBA):

Areal terrasse mot nord: 13 m²

- Areal steinplattning mot sør: 44 m²

Garasjeuthus anneks til bolig

Oppmålt med lasermåler.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

998.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Tomten er fint opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 998,5 m² og et oppgitt areal på 998 m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et familievennlig område Hushagafeltet, som er spesielt egnet for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området har et godt nabolag.

Det er gode transportmuligheter med kort avstand til offentlig transport. Stange stasjon ligger 1 km unna. 800m til nærmeste busstoppet.

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærheten. Stange skole (1-7 kl.) ligger 1.3 km unna, mens Stange ungdomsskole (8-10 kl.) og Stange videregående skole begge ligger ca 1 km unna. Nerby barnehage ligger kun ca 700m fra eiendommen, og det finnes flere andre barnehager innen kort avstand.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Coop Mega Stange og Kiwi Stange Bruk henholdsvis ca 1 km og 1.5km unna. Det er også posttjenester tilgjengelig i nærheten.

For fritidsaktiviteter finnes Stange idrettspark ligger 500m fra eiendommen. Her finnes det flere kunstgressbaner, ballbinge, lekepark for barna og skøyteis på vinteren. Treningssenteret Stangehallen er også innen kort rekkevidde.

Eiendommen ligger i et attraktivt og rolig nabolag med gode fasiliteter og nærhet til både natur og byliv.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Takstgruppen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1972. Bygningen er fundamentert på betong og blokker direkte på grunn, med støpt gulv på grunn. Grunnmuren består av betong og lettklinkerblokker, og er pusset og slemmet over terrenng. Dreneringen har grunnmursplast som utvendig fuksikring, og takvann ledes ned i grunnen.

Ytterveggene er en trekonstruksjon med liggende utvendig trekledning.

Takkonstruksjonen er et mønet skråtak i tre med en kombinasjon av kaldt loft og skråhimling. Taket er tekket med metallplater og har luftespalter ved raft. Adkomst til loftet er via en luke. Takrenner, nedløp og utvendige beslag er i metall, med vindski og toppbord i tre.

Etasjeskiller er utført i trekonstruksjon. Boligen har trevinduer med både 2-lags og 3-lags isolerglass, samt ytterdører i tre med 2-lags og 3-lags glass.

Eiendommen har en terrasse mot nord som er fundamentert på betong, med konstruksjoner og overflater i treverk. Mot sør er det en steinplattung med heller, fundamentert på blokker direkte på grunn, samt en delvis overbygd pergola. Utvendige trapper er en betongtrapp og en trapp med betongelementer og grus.

Garasjen har grovstøpt gulv og grunnmur i murte blokker. Ytterveggene og takkonstruksjonen er i tre, med stående og liggende trekledning. Taket er tekket med betongtakstein og har takrenner og beslag i metall. Leddport med portåpner.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Takstgruppen AS ved Petter Wangen.

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:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak ble ikke skiftet samtidig med taktekking. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må taktekking fjernes. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Malings/folieflask registrert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag på deler av boligen.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk. Deler av utvendig kledning har begrenset med lufting.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra gangbart gulv og lyst med lommelykt. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens, spesielt med tanke på fukt- og kondensproblematikk som ofte oppstår i slike konstruksjoner. Skruer og spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Noe misfarging på undertak enkelte steder. Deler av takkonstruksjon har begrenset med lufting. Vepsebol registrert på loft.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Løse lister på pergolatak.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har slitasjegrad utover normal bruksslitasje.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Mindre skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Utforede vegger og oppforede gulv under terreng slik som her regnes som risikokonstruksjoner, da erfaring viser at slike konstruksjoner ofte har høy skadefrekvens. Dette skyldes at fukt kan trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader og redusert levetid. Det anbefales å være oppmerksom på mulige fuktproblemer og vurdere tiltak for å redusere risikoen. Hulltaking er utført for å tilfredsstille forskrift. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Bom i fliser registrert (hulrom under fliser). Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Våtrom - UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Våtrom - UNDERETASJE > BAD 2 - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør er plassert i våtsonen, noe som anses som en risikokonstruksjon fordi det kan oppstå fuktskader i veggkonstruksjonen rundt døren dersom materialene ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Våtrom - UNDERETASJE > BAD 2 - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom - UNDERETASJE > BAD 2 - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. Området bak dusjkabinett var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, overflater og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Kjøkken - 1. ETASJE > KJØKKEN - Avtrekk
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/
mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Kjøkken - UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE - Avtrekk
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/
mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Fordelerskap er noe forskjøvet som gjør det vanskelig og sette på sprutplate korrekt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: Grunnmurspapp går ikke under avslutningslist enkelte steder. Flere konstruksjoner under terreng er kledd inn, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

- Tomteforhold - Terrengforhold
Avvik: Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

- Helse, miljø og sikkerhet
Avvik: Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Eiendommen ligger i et området som er markert med særlig høy aktsomhet i kartet.

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

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

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

Boligen ble kjøpt i 2017. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja. Oppdaget råte i en bærebjelke og en stenderbjelke ved riving av bad i 1. etasje i forbindelse med totalrenovering av badet. Dette var lokalisert omtrent midt på ytterveggen i området der mekanisk vifte er montert i dag. Det var tørt treverk, men det var tydelig at det hadde vært vått. Vi fant også en lask i metall på den råteskadede bærebjelken, så virker som skaden var forsøkt utbedret fra de som hadde pusset opp badet før oss. Beskrivelse av arbeidet: Området rundt ble åpnet opp for å se omfanget. Alt skadet treverk ble fjernet og ny lask ble lagt på. Dette ble gjort av ufaglært i 2018.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Rørlegger Hørsandlien i 2018.

Beskrivelse: Byttet alt av røropplegg i hele huset, inkludert alle bad. Byttet fra kobberør til rør-i-rør. Ansvar for installering og montering av alle sanitærinstallasjoner i hele huset.

Stange Elektriske i 2018. Bad 1. etasje: alt av el-installasjoner er utført av Stange elektriske, se samsvarserklæring. Bad/vaskerom i underetasje: Installering av nytt sikringsskap og avtrekksvifte utført av Stange elektriske, se samsvarserklæring.

Ufaglært arbeid i 2018. Bad 1. etasje, bad/vaskerom underetasje og bad utleieleilighet underetasje: Privatperson med fagkompetanse har utført flislegging og legging av membran. Arbeidet er ikke utført via registrert firma, og det foreligger ikke dokumentasjon eller samsvarserklæring på våtromsarbeidet.

Bad/vaskerom underetasje og bad utleieleilighet underetasje: Privatperson med elektrikerkompetanse har utført alle el-installasjoner på disse to våtrommene. Arbeidet er ikke utført via registrert firma, og det foreligger ikke dokumentasjon eller samsvarserklæring på el-arbeidet, med unntak av det som foreligger fra Stange Elektriske.

Bad 2. etasje: Egeninnsats. Nytt bad strippet helt ned og bygd opp igjen. Pigget opp fliser, lagt ny rupanel, litex plater og nytt innvendig tak. Bad/vaskerom underetasje: Egeninnsats. Delvis nyetablert og delvis renovert bad hvor alt er strippet helt ned og bygd opp igjen. Pigget opp fliser, lagt baderomsplater, satt opp vegg med glassbyggersten og nytt innvendig tak. Bad utleieleilighet underetasje: Egeninnsats. Pigget opp fliser, lagt baderomsplater og nytt innvendig tak.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Ny membran, tettesjikt og nytt sluk enkelte steder.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Firmanavn: Terje Frydenlund i 2018. Alt utvendig arbeid på tilbygg (stue 1. etasje og overbygd terrasse/ stue 2 i 1. etasje) er utført av snekker Terje Frydenlund. Herunder utvendig tak, trevegger, vinduer og dører med utforing og listing. Samtlige vinduer og dører (ytterdører og innerdører) i hele huset, med unntak av ett på det ene soverommet innerst i underetasjen, er nye og montert av snekker.

Ufaglært arbeid i 2020. Ny utvendig takteking med decra takplater (informasjon hentet fra salgsoppgaven fra 2013). I 1994 ble det ny utvendig kledning med 50 mm etterisolering (hentet fra salgsoppgaven fra 2013).

Faglært snekker i 2020 Beskrivelse: Alt utvendig arbeid på tilbygg utført av snekker. Ny utvendig takteking med decra takplater. Ny utvendig kledning med 50 mm etterisolering.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Ufaglært i 2019. Beskrivelse: Satt inn elbillader og sikringsskap i garasjen utført av privatperson med elektrikerkompetanse (arbeidet er ikke utført via registrert firma og det foreligger derfor ikke samsvarserklæring).

Ufaglært i 2026. Egeninnsats. Garasjen er isolert med 10 mm isolasjon, plastet og lagt på OSB-plater som er malt. Vegg mot vei var platelagt i garasjen i 2017. De øvrige veggene var åpne, så har isolert, plastet og lagt plater på disse veggene. Har ikke åpnet vegg mot veien., så usikker på om denne er isolert.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært i 2011. Ny drenering med drens-slanger av plast. Tettesjikt på grunnmur med platon grunnmurspapp (informasjon hentet fra salgsoppgaven fra 2013, står ingenting om hvilket firma som har utført dette).

Ufaglært i 2018. Egeninnsats. Knotteplast på baksiden av huset er ny i øvre del i forbindelse med legging av stenheller og etablering av ny lysgrav inntil husvegg.

Ufaglært i 2025. Egeninnsats. Det er i forbindelse med etablering av utvendig bod under stue lagt knotteplast, drenerende masser og drenering er skjøtet på nåværende og lagt med fall rundt bod og påskjøtet drenering igjen ved inngang til leilighet.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Deler av boligen.

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på: Hele boligen i 2011 slik jeg leser salgsrapporten fra 2013, mens det som er utført i hhv 2018 og 2025 er beskrevet under respektive punkt.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Firmanavn: Rørlegger Hørsandlien, 2018. Beskrivelse: Alt av vannrør byttet i hele boligen. Se "dokumentasjon utførte arbeider" fra Rørlegger Hørsandlien.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Firmanavn: Ventilasjonkongen, 2018. Beskrivelse: Ettermontering av balansert ventilasjon med Lunos romventilatorer med varmegjenvinning. Installert åtte stk i hovedhuset og to stk i leiligheten.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Ole Tom Murer, Ufaglært, 2018.

Beskrivelse: Innsetting av rentbrennende vedovn med tilhørende pipe og belegg. Ovnene er også innbygget med brannplater. Riving av gammel pipe.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Stange Elektriske i 2018. Beskrivelse: Hele det elektriske anlegget er byttet i 2018-2019. To nye sikringsskap (hovedhuset og leiligheten). Nytt tilknytningsskap ute. Det er også lagt ny jording rundt tilbygg.

Ufaglært i 2018.

Beskrivelse: De fleste el-installasjoner (spottere, lysbrytere, kontakter og varmekabler) er utført av privatperson med elektrikerkompetanse. Arbeidet er ikke utført via registrert firma og det foreligger ikke samsvarserklæring foruten det Stange Elektriske har gjort og dokumentert.

Egeninnsats. U.t har dratt enkelte ledninger og borret hull til spottere og kontakter, men ikke koblet noe. Det kan informeres om at det er lagt kanal under heller mot hekken på baksiden av huset til fremtidig fjerning av strømstolpene (Elvia har oversikt over dette).

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Tilbygg over to etasjer,

herunder stue/gang i underetasjen og TV-stue i 1. etasje (2018). Tilbygg innebygd terrasse/ ekstra stue i 1. etasje (2020). Diverse støttemurer og pergola (2020). Utvendig bod under innebygd terrasse/ ekstra stue (2020).

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Det foreligger ferdigattest. Det kan derimot nevnes at tofløyet innerdør fra kjøkken ut til stue/innebygd terrasse tidligere var en ytterdør, mens når vi lektet ut vegg ble denne døren stående midt i vegg. Vi satte derfor inn en svart tofløyet innerdør, mens vi i ettertid kom på at dette var en brannvegg med blant annet dobbel gips, slik at nåværende dør mest sannsynlig ikke kvalifiserer til de kravene.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? Ja. Beskrivelse: Fått tillatelse av nabo til å sette opp pergola ved stentrappen, men ikke søkt kommunen om denne tillatelsen og dermed heller ikke søkt eller mottatt noen ferdigattest på denne.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja. Beskrivelse: Opprettet utleiedel med intern tilgang fra vårt bad/vaskerom i underetasjen til leilighetens bod. Leiligheten er godkjent av kommunen.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Beskrivelse: Radon har blitt målt. Ta kontakt med megler for å få tilsendt resultatene.

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? Ja. Beskrivelse: Utbyggingen av jernbanen som gjør at vi i en periode nå har kjørt en omvei for å komme oss til Stange sentrum.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Beskrivelse: Garasje.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja. Firmanavn: Ufaglært, 2020. Beskrivelse: Satt opp støttemurer, pergola, stenheller og sådd ny plen. All beplantning og hekk mot begge naboer på nedsiden av huset. Utelys utført av privatperson med elektrikerkompetanse.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja. Firmanavn: Ufaglært, 2026. Beskrivelse: Sikringen på oppvaskmaskin, kjøll og frys slo ut på jordfeil i slutten av desember 2025 og den ville ikke slå seg på igjen. Jeg trodde derfor en av hvitevarene var ødelagt og testet ved å plugge ut en og en av dem. Til slutt tok jeg ut oppvaskmaskinen og da gikk sikringen på igjen. Jeg testet oppvaskmaskinen i en annen kontakt bare for å dobbeltsjekke at den var ødelagt. Da funkete den plutselig igjen. Jeg koblet den derfor tilbake i det vanlige støpslet og alt fungerte plutselig fint. Dette skjedde alt på samme

dag den 19. desember 2025. Da var alt fint frem til en måned etterpå hvor det samme skjedde igjen, 24. januar 2026. Jeg kontaktet en bekjent som er elektriker og han testet anlegget med megger. Måleresultatene ble godkjent og det har ikke skjedd noe siden (17. mars 2026 i dag). Min bekjent hadde konferert med en kollega og blitt enige om at hvis det skjer på nytt må jordfeilen meldes til Elvia.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Det ble gjort i 2026. Privatperson med elektrikerkompetanse har testet det elektriske anlegget og alle sikringene. Alt er godkjent og derfor vanskelig å vise hvor feilen eller årsaken kommer fra. Vedkommende sier det kan skyldes feil hos en annen husstand og at jordfeilen slår ut hos oss. Hvis feilen skjer på nytt skal den meldes til Elvia.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja. Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Eiendommen inneholder:

Underetasjen: Gang, 2 soverom, bod og vaskerom.

2. etasje: 2 stuer, soverom, garderobe, bad og kjøkken.

Sokkelleilighet: Gang, soverom, kjøkken/stue og bod.

Dobbelgarasje med elektrisk portåpner.

Standard

Gulv er i hovedsak preget av: Laminat, fliser og belegg.

Vegger er i hovedsak preget av: Malte plater, murt forblending, murpuss, fliser og våtromsplater.

Himlinger er i hovedsak preget av: Malte plater og formpresset panel.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2018: IKEA kjøkkeninnredning.

2018: Elektriske anlegget og vann- og avløpsledninger. Rør-rør system.

2018: Påbygget er laget.

Oppsummering av alt som er gjort i boligen ligger i tilsandsrapporten på side 10 og 11 eller i egenerklæringen.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

I dobbelgarasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårds plass.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2005, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Det kan forventes kontroll hvert 20 år.

Feiing ble utført siste gang i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2022. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved:

- Gulvet foran ildstedet må dekkes med ubrennbart materiale (f.eks metallplate, flis, glassplate etc.) som dekker minimum 300mm foran ildstedet.
- Manglende dokumentasjon på skorstein. Vet derfor ikke hva slags krav som stilles til monteringen/innkasseringen av stålskorsteinen.

Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp via varmepumpe, ildsted og varme i diverse gulv.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE -

www.nve.no

Energimerke

B

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 500 000

Omkostninger kjøper

7 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

187 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

188 890 (Omkostninger totalt)

205 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

208 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 688 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 705 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 708 590 (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

Kr 38 031 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

For 2026 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 2 302,-

Forbruk vann: Kr 53,34,- per kubikk.

Forbruk kloakk: Kr 71,37,- per kubikk.

Renovasjon: Kr 4 993,- (middels beholder - 140 liter).

Feie- og tilsynsgebyr: Kr 893,- (feieing 1 pipeløp hvert 2 år).

Eiendomsskatt: Kr 7 380,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 7 380 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 959 489 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 837 955 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Offentlige/kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 48 i Stange kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 105712-2/11, tinglyst den 29.09.1971. Gjelder rettigheter iflg. skjøte. Bestemmelse om gjerde og veg. Full gjerdeplikt mot gate. Gjerdetype og høyde etter bygningsrådets bestemmelser. Kommunen forbeholder seg rett til å ta fyllings- og/eller skjæringsskråninger inn på tomta.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for enebolig i 1972. Merknader: noe pussearbeid i kjeller mangler.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er ett rom i 1. etasje definert som garderobe, men er et soverom. Det er søkt om bruksendring for nevnte rom, og godkjent som soverom.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg. Det er omkjøring per dags dato på grunn av utbyggingen av dobbeltspor Sørlig-Åkervika.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Hushagan, fra 15.03.1984.

Reguleringsformål for eiendommen er boliger.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2023-2035, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til bebyggelse og anlegg. Eiendommen grenser til boliger i alle retninger.

Reguleringsplan 329, detaljregulering for nytt dobbeltspor Sørlig-Åkersvika, vedtatt 2020. Arealformål: Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål. Det kan påvirke denne eiendommen med tanke på støy og omkjøring.

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. Eiendommen står i matrikkelen registrert med 2 bruksenhet.

Leiligheten er per salgsoppgavedato utleid. Det er etablert skriftlig leiekontrakt med 3 måneders oppsigelsestid. Månedlige leieinntekter utgjør kr 9.900,-. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse. Selger og kjøper har i fellesskap ansvar for å endre disposisjonsrett til eventuelle depositumskonti og avregne leieinntekter seg imellom.

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. Selger har foretatt radonmåling i 2026 og målinger viser en verdi på 153 Bq/m³ soverom og stue leilighet. 404 Bq/m³ soverom i entréen. Kjøper overtar ansvaret for å iverksette radonreduserende tiltak, eventuelt ytterligere tiltak som følge av forhøyede verdier ved eventuelle nye målinger.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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 etter avtale med selger. Dersom budgiver har ønske/krav knyttet til overtakelsestidspunkt, skal dette angis i kjøpetilbudet.

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 (hjemmelige bud/hjemmelige 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.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må 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 provisjon på 0,6% av salgssummen, minimum kr 40 000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 25 500,-), søk i eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2 190,-), innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12 900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Thomas Granberg
Eiendomsmegler
thomas.granberg@aktiv.no
Tlf: 913 05 873

Ansvarlig megler bistå av

Lars André Stensen
Eiendomsmeglerfullmektig
lars.andre.stensen@aktiv.no
Tlf: 906 72 515

Oppdragstaker





Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, organisasjonsnummer 817998682
Berger Langmoens veg 6, 2380 Brumunddal

Salgsoppgavedato

29.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Enebolig m/hybel/sokkelleil.
-  Hushagavegen 10 , 2335 STANGE
-  STANGE kommune
-  # gnr. 98, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m² BRA-i: 237 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 21840-2333

Eiendomsverdi ref nr: VN1814

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Wangen



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.

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT i10 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig

Petter Wangen

Uavhengig Takstingeniør

petterwangen@takstgruppen.as

416 66 662



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Enebolig m/hybel/sokkelleil. - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Eiendommen har en fin beliggenhet på Stange. Her bor du med kort vei til barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon og daglige nødvendigheter som butikk, post, apotek og bibliotek. Stange tilbyr flotte friluftsområder med skiløyper, badeplasser og turstier året rundt.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av metallplater. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Mønet skråtak i tre. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft. Takkonstruksjon er etterisolert. Adkomst til loft via luke. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags glass. Ytterdør i tre med 2-lags glass. Ytterdør i tre. Betongtrapp. Trapp med betongelementer og grus.

Terrasse mot nord:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Steinplatting mot sør:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Heller. Pergola. Delvis overbygd. Belysning.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:

Laminat. Fliser. Belegg.

Vegger er i hovedsak preget av:

Malte plater. Murt forblending. Murpuss. Fliser. Våtromsplater.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Malte plater. Formpresset panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Grunnmur i lettklinkerblokker. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur. Deler av gulv er oppforet. Trapp i trekonstruksjon. Rekkverk i metall. Tredører. Glassfelt i dør mellom kjøkken og stue. Stålppe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speilskap. Vegghengt toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

Bad/vaskerom i underetasje:

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusjdør og vegg. Dusj. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

Bad i leilighet:

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusjkabinett. Vegghengt toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Benkeplate i stein/kompositt. Murt forblending over benkeplate. Glassfelt i enkelte overskap. Kjøkkenvifte med omluft. Kjøkkenkum. Lekkasjestopper/lekkasjevarslere.

Plass til integrert:

Komfyr. Kombinert komfyr/mikro. Steketopp. Kjøle/fryseskap. Oppvaskmaskin.

Kjøkken i leilighet:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Belysning over deler av benkeplate. Glassfelt i enkelte overskap. Kjøkkenvifte med omluft. Kjøkkenkum.

Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:

Plast. Metall.

Synlige avløpsrør i:

Plast.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon i form av veggventiler. Elektrisk avtrekksvifte på våtrom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppvarming består av:

Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:

Luft til Luft varmepumpe. Ildsted. Varme i gulv.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen. Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Grunnmur i elementer. Støttemur i stein.

Eiet tomt på 998,50 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Byggetegninger stemmer ikke overens med dagens planløsning.

Bruksendring på forholdene er utført og det foreligger ferdigattest på dette datert 28.04.2026.

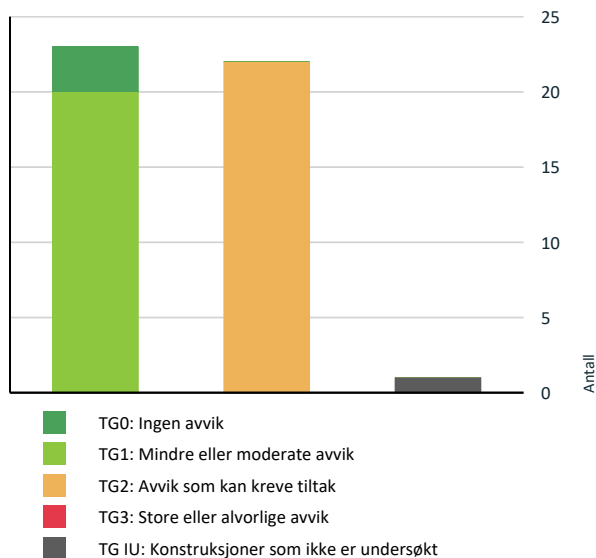
Garasjeuthus annekst til bolig

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

Ingen ytterligere kommentarer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. 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 Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Sammendrag av boligens tilstand

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)


AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

 Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)


 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)


 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)


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


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

 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)


 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)


 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)


 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

 Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Kjøkken > Underetasje > Kjøkken/stue > Avtrekk [Gå til side](#)


 Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)


 Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)

 Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Innhentet fra enova.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

ENEBOelig M/HYBEL/SOKKELLEIL.



Byggeår
1972

Anvendelse
Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Standard
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av balansert ventilasjon via veggventiler og elektrisk vifter på våtrom.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Det er behov for noe vedlikehold og utbedringer. Bygningen er betydelig påkostet etter byggeår. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

Tilbygg / modernisering

1994	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Ny utvendig kledning med 50 mm etterisolering (salgsrapport fra 2013).
2001	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Ny vann og kloakkledning fra offentlig nett og inn til huset (salgsrapport fra 2013).
2011	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Ny drenering utført med drenslinger av plast. Tettesjikt på grunnmur av platon grunnmurspapp (informasjon hentet fra salgsrapport fra 2013, står ikke noe om hvilket firma som har utført dette).
2012	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Ny varmtvannsbereder fra 2012 (salgsrapport fra 2013).
2013	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Ny utvendig taktekkning med decra takplater (informasjon fra salgsrapport fra 2013, står ikke hvilket firma som har utført dette).
2018	Utført som egeninnsats.	Knotteplast på baksiden av huset er ny i øvre del i forbindelse med legging av stenheller og etablering av lysgrav inntil husvegg. Dette har u.t gjort selv.
2018	Utført som egeninnsats.	Ny IKEA kjøkkeninnredning fra 2018. Skrudd opp og montert selv.
2018	Utført av firma.	Hele det elektriske anlegget er byttet 2018/2019 (Stange elektriske). Nytt sikringsskap i hovedhuset og leiligheten (Stange elektriske). Nytt tilknytningsskap ute (Stange elektriske). Det er også lagt ny jording rundt tilbygg (Stange elektriske). Ny stikkledning inn til huset.

Tilstandsrapport

2018	Utført som egeninnsats.	De fleste el-installasjoner (spottere, lysbrytere, kontakter etc og varmekabler) er utført av privatperson med elektrikerkompetanse. Arbeidet er ikke utført via registrert firma og det foreligger ikke samsvarserklæring foruten det Stange Elektriske har gjort og dokumentert. U.t har dratt enkelte ledninger og boret hull til spottere og kontakter, men ikke koblet noe. Det kan informeres om at det er lagt kanal under heller mot hekken på baksiden av huset til fremtidig fjerning av strømstolpene (Elvia har oversikt over dette).
2018	Utført av firma.	Alt av vann og avløpsledninger er byttet i 2018/2019 av Rørlegger Hørsandllén, som for øvrig har gjort alt annet rørlegger arbeid i huset. Byttet ut kobberrør med rør-rør i hele huset. Etablert fordelerskap for vann på vaskerom i underetasjen. Ny utekran. Rørlegger har montert alt av sanitærutstyr i hele huset (toaletter, servantkraner, kjøkkenkraner, utekraner, dusjarmaturer osv).
2018	Utført som egeninnsats.	Tilbygg/påbygg: Støping av såle, lecamur i underetasje, innvendig utlekting fra plast, isolering, montering av walls to paint veggplater, gips i tak, gulvlegging, skjære hull og trekke kabler til lys og kontakter.
2018	Utført av firma.	Tilbygg/påbygg: Bjelkelag og 2. etasje ferdig utvendig inkludert utvendig kledning, tak, isolasjon, plasting og innsetting av vinduer og dører med utforing og listverk utført av snekker Terje Frydenlund.
2018	Utført av firma.	Tilbygg/påbygg: Stange elektriske har montert varmekabler.
2019	Utført som egeninnsats.	Satt inn elbil lader og sikringssskap i garasjen, dette er utført av privatperson med elektrikerkompetanse (arbeidet er ikke utført via registrert firma og det foreligger ikke samsvarserklæring).
2020	Utført av firma og egeninnsats.	Bad/vaskerom i utleileiligheten: Nytt bad strippet helt ned og bygd opp igjen.
2020	Utført som egeninnsats.	Bad/vaskerom i utleileiligheten: Pigget opp fliser, lagt baderomsplater og nytt innvendig tak. Flislegging og tilhørende våtromsarbeid (Inkl membran) er utført av privatperson med fagkompetanse. Arbeidet er ikke utført via registrert firma, og det foreligger ikke dokumentasjon eller samsvarserklæring på våtromsarbeidet annet enn bilder u.t har tatt av arbeidet.
2020	Utført av firma.	Bad/vaskerom i utleileiligheten: Rørlegger Hørsandllén har hatt ansvar for alle sanitærinstallasjoner.
2020	Utført som egeninnsats.	Innebygd terrasse (stue): innvendig utlekting fra plast, isolering, montering av panel, spileplater i tak, guivlegging, skjære hull og trekke kabler til lys og kontakter.
2020	Utført av firma.	Innebygd terrasse (stue): Bjelkelag og alt ferdig utvendig inkludert utvendig kledning, tak, isolasjon, plasting og innsetting av vinduer og dører med utforing og listverk utført av snekker Terje Frydenlund.
2020	Utført av firma.	Innebygd terrasse (stue): Stange elektriske har lagt nyjording rundt tilbygg.
2020	Utført som egeninnsats.	Innebygd terrasse (stue): El-installasjoner som varmekabler, kontakter og lys er utført av privatperson med elektrikerkompetanse (arbeidet er ikke utført via registrert firma og det foreligger ikke samsvarserklæring).
2020	Utført som egeninnsats.	Pergola/hage: lagt belegningsstein, bygd pergola, utekjøkken, ny plen, støttemur med drenerør bak koblet på drenering. El-installasjoner som utekontakter og utelys er utført av privatperson med elektrikerkompetanse (arbeidet er ikke utført via registrert firma og det foreligger ikke samsvarserklæring).
2025	Utført som egeninnsats.	Ny utebod: Støpt såle, bygd opp thermomur, knotteplast utvendig påkoblet nåværende drenering, lagt gipsplater, sparklet, malt.
2025	Utført av firma.	Satt inn ytterdør i utvendig bod.
2025	Utført av firma.	Stange elektriske har lagt ny Jording rundt tilbygg.
2025	Utført som egeninnsats.	Ny utebod: El-installasjoner som varmekabler, kontakter og lys er utført av privatperson med elektrikerkompetanse (arbeidet er ikke utført via registrert firma og det foreligger ikke samsvarserklæring).

(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av metallplater. Taktekking av metallplater. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhetsmessige årsaker.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak ble ikke skiftet samtidig med taktekking. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må taktekking fjernes. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av taktekking og undertak når det er mulig å inspisere disse på en sikker måte. Alderen på taktekking og undertak medfører økt risiko for skjulte skader og redusert levetid, noe som kan føre til fuktinntrengning og følgeskader i konstruksjonen. Videre tiltak og eventuelle utbedringer bør vurderes etter nærmere inspeksjon.



Bulk på plate.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Malings/folieflask registrert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag på deler av boligen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av renner, nedløp og beslag for å forhindre lekkasjer og fuktskader. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon, økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på bygningens konstruksjon.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Grunnmur pusset/slammet over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk. Deler av utvendig kledning har begrenset med lufting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i veggkonstruksjonen, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Det bør vurderes tiltak for å bedre lufting bak kledningen og hindre fuktopptrekk fra vannbrett, for å redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Alderen på konstruksjonen medfører økt sannsynlighet for skjulte feil, og det må påregnes behov for vedlikehold eller utskifting av deler av kledningen på sikt.

Tilstandsrapport



Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk.

IG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Mønet skråtak i tre. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft. Takkonstruksjon er etterisolert. Adkomst til loft via luke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra gangbart gulv og lyst med lommelykt. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens, spesielt med tanke på fukt- og kondensproblematikk som ofte oppstår i slike konstruksjoner. Skruer og spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Noe misfarging på undertak enkelte steder. Deler av takkonstruksjon har begrenset med lufting. Vepsebol registrert på loft. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taket bør inspiseres hver vår og høst for å kontrollere tilstanden og vurdere nødvendige tiltak. For å lette tilsynet bør det etableres trygg og lettvinnt atkomst til takkonstruksjonen. Ved årlig tilsyn kan skader eller andre forhold oppdages tidlig, noe som kan forhindre større følgeskader som oppdemning av vann og lekkasjer fra åpninger ved beslag. Manglende eller feil vedlikehold kan medføre kortere levetid eller omfattende skader, for eksempel lekkasjer på taket. Ytterligere undersøkelser anbefales, spesielt med tanke på risikokonstruksjon og tegn til misfarging og gjennomgående skruer/spiker, for å unngå fukt- og kondensproblematikk.

Tilstandsrapport



Noe misfarging på undertaksbord ved raft.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt i undertaksbord enkelte steder.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
2018 og 2021.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med 3-lags glass. Ytterdør i tre med 2-lags glass. Ytterdør i tre.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
2018 og 2021.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot nord:
Fundamentert på betong. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Steinplatting mot sør:
Fundamentert med blokker direkte på grunn. Heller. Pergola. Delvis overbygd. Belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Løse lister på pergolatak. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Løse lister på pergolatak bør festes eller skiftes ut for å hindre at de løsner ytterligere og forårsaker skade eller personskaade. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for vanninntrenging, forringelse av konstruksjonen og redusert sikkerhet.



Enkelte løse lister på pergola tak.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp. Trapp med betongelementer og grus.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av trappen for å avdekke og utbedre eventuelle skader eller sprekker. Dersom slike forhold ikke følges opp, kan det føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen og redusert sikkerhet ved bruk.



Sprekt trinn.



Noe skjevheter i trapp.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat. Fliser. Belegg.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Murt forblending. Murpuss. Fliser. Våtromsplater.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Formpresset panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Overflater har slitasjegrad utover normal bruksslitasje. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med slitasjegrad utover normal bruksslitasje bør utbedres eller overflatebehandles for å hindre videre forringelse og opprettholde et tilfredsstillende innemiljø. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på overflatene.



Mangler avslutningslist mot terskel.



Noe ufagmessig sparkling av hjørnet.

🕒 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Mindre skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere kan være at skjulte skader forblir uopdaget, noe som kan føre til redusert brukstid eller behov for omfattende utbedringer på et senere tidspunkt.

🕒 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stålpipes.

🕒 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Grunnmur i lettklinkerblokker. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur. Deler av gulv er oppført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Utforede vegger og oppforede gulv under terreng slik som her regnes som risikokonstruksjoner, da erfaring viser at slike konstruksjoner ofte har høy skadefrekvens. Dette skyldes at fukt kan trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader og redusert levetid. Det anbefales å være oppmerksom på mulige fuktproblemer og vurdere tiltak for å redusere risikoen.

Hulltaking er utført for å tilfredsstillende forskrift. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll av de skjulte konstruksjonene for å avdekke eventuelle fuktskader, da slike risikokonstruksjoner ofte har høy skadefrekvens og redusert levetid. Manglende kontroll kan medføre skjulte skader, redusert brukstid og økte utbedringskostnader på sikt.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier i konstruksjon.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon. Rekkverk i metall.

Selgers opplysning:

Tidligere satt det en ytterdør med brannmotstand i åpningen fra stue og ut på gamle terrassen. Men når dette ble ombygd ble døren skiftet ut med en innvendig glassdør.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører. Glassfelt i dør mellom kjøkken og stue.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speilskap. Vegghengt toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bom i fliser registrert (hulrom under fliser). Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig oppkant ved døråpning og eventuelt utbedres fallforhold og bom i fliser for å sikre tilfredsstillende vanntetting og avrenning mot sluk. Konsekvensen av manglende oppkant og feil fallforhold er økt risiko for vannlekkasjer til tilstøtende konstruksjoner, samt at hulrom under fliser kan føre til sprekker og redusert levetid på gulvet.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

Selgers opplysning:

Membran er lagt på egeninnsats utført av faglært. Det er blitt tatt bilder underveis i prosessen.

Vurdering av avvik:

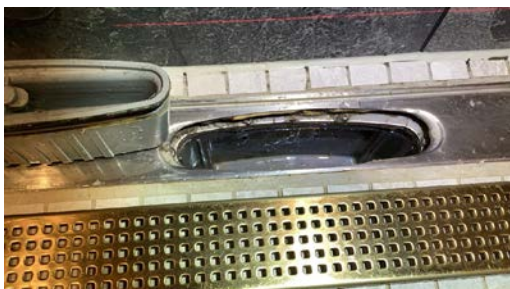
- Det er påvist andre avvik:

Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende godkjent dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen ved direkte vannpåkjenning på vegg og gulv. Det anbefales å følge med på tilstanden til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler for å oppdage eventuelle skader på et tidlig tidspunkt.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell. Avtrekksvifte er testet som beskrevet i NS3600.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusjdør og vegg. Dusj. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

Selgers opplysning:

Membran er lagt på egeninnsats utført av faglært. Det er blitt tatt bilder underveis i prosessen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Manglende godkjent dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen ved direkte vannpåkjenning på vegg og gulv. Det anbefales å følge med på tilstanden til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler for å oppdage eventuelle skader på et tidlig tidspunkt.



Sluk i dusj.



Hjelpesluk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell. Avtrekksvifte er testet som beskrevet i NS3600.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er unnlat fordi rommet har en inspeksjonsmulighet der det erfaringsmessig forekommer skade, og området hvor hulltaking er mulig går det veldig mange vannrør i vegg. Rommene er i stedet fuktkontrollert med egnet verktøy.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Bilde tatt med telefon, bildet er tatt inne i kasse som går under trapp og inn i vegg på badet.

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusjkabinett. Vegghengt toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er plassert i våtsonen, noe som anses som en risikokonstruksjon fordi det kan oppstå fuktskader i veggkonstruksjonen rundt døren dersom materialene ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør i våtsonen bør fuktbeskyttes eller byttes ut med egnet materiale for å redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen rundt døren. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid og behov for kostbare utbedringer.

UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fliser med bom bør følges opp og eventuelt utbedres for å forhindre at de løsner eller får sprekker over tid. Dersom skadene utvikler seg, kan det føre til ytterligere skade på gulvet og økt risiko for fuktskader dersom membran eller tettesjikt blir påvirket.

UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

Selgers opplysning:

Membran er lagt på egeninnsats utført av faglært. Det er blitt tatt bilder underveis i prosessen.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. Området bak dusjkabinett var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringdagen, overflater og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Området bak dusjkabinett bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon, da utilgjengelighet medfører usikkerhet om tilstanden og økt risiko for skjulte skader. Begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring av sluk øker faren for lekkasjer og fuktskader over tid. Manglende godkjent dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen ved direkte vannpåkjenning på vegg og gulv. Det anbefales å følge med på tilstanden til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler for å oppdage eventuelle skader på et tidlig tidspunkt.

Tilstandsrapport



Bunn på dusjkabinett satt godt, den ble ikke tatt av for og inspisere sluk da jeg var redd den ikke skulle gå på igjen.

UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell. Avtrekksvifte er testet som beskrevet i NS3600.

UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner på alle fire vegger i våtrommet. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy. En vegg er yttervegg, en vegg grenser til bad og to siste vegger er plateslått murvegg.

Selgers opplysning:

Vegg mot soverom er lecavegg med plater på.

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Benkeplate i stein/kompositt. Murt forblending over benkeplate. Glassfelt i enkelte overskap. Kjøkkenvifte med omluft. Kjøkkenkum. Lekkasjestopper/lekkasjevarsler.

Plass til integrert:

Komfyr. Kombinert komfyr/mikro. Steketopp. Kjøle/fryseskap. Oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



Enkelte små merker på innredning.



Utført noe flikking med feil farge.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen om mulig for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på overflater og konstruksjoner.



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Belysning over deler av benkeplate. Glassfelt i enkelte overskap. Kjøkkenvifte med omluft. Kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin. Kjøle/frysenskap.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen om mulig for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på overflater og konstruksjoner.



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Selgers opplysning:

Tilstandsrapport

- Alle vannrør i hele boligen utenom vannmåler er skiftet. Har fått brev fra kommune på at vannmåler skal skiftes, men usikkert når.
- Rørkurser i fordelerskap blir merket før salg.

Vurdering av avvik:

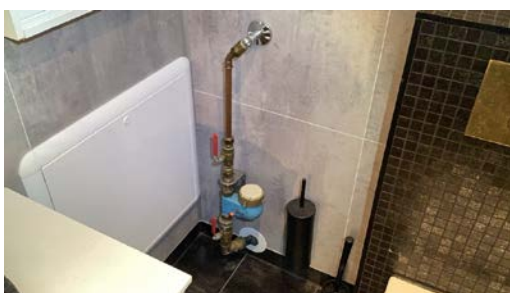
- Det er påvist andre avvik:

Fordelerskap er noe forskjøvet som gjør det vanskelig og sette på sprutplate korrekt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fordelerskapet bør justeres slik at sprutplate kan monteres korrekt. Dette bør gjøres for å sikre at eventuelle lekkasjer ledes ut i skapet og ikke inn i veggkonstruksjonen, noe som kan redusere risikoen for fuktskader.



Stoppekran på bad/vaskerom.



Fordelerskap på bad/vaskerom. Skruehull inne i skap bør tettes med egnet masse mtp vannsprut.



Fordelerskap er noe forskjøvet så sprutplate er vanskelig og få på plass.

Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Selgers opplysning:

Alt av avløpsrør er skiftet i hele boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuelle blokkeringer eller vedlikeholdsbehov.

Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tilstopping og vanskeliggjøre utbedring av avløpsproblemer, noe som kan medføre kostbare skader på anlegget.

Tilstandsrapport



Sluk på bod.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon i form av veggventiler. Elektrisk avtrekksvifte på våtrom. Etter dagens bruk vurderes ventilasjon som tilfredsstillende. Gjør oppmerksom på at ved endret bruk kan situasjonen ofte bli annerledes.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Varmtvannsbereder på bod.

! TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Luft til Luft varmepumpe. Ildsted. Varme i gulv.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:

Varme i gulv på:

- 1. etasje: En tilbygd del av stue og bad.
- Underetasje: bad/vaskerom, i leiligheten er det på badet og i gulv som er nedsenket.
- I isolert utvendig bod.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2018

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

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

12.12.2019:

jording rundt tilbygg, legging av 2 stk. varmekabler i tilbygg, nytt inntak og levering montering av 2 stk. sikringsskap, elektroinstallasjoner i bad 1. etg. og skifte vifte i bad i kjelleren.

Samsvarserklæring på varmekabel på våtrom datert: 11.09.20218 og 13.06.2018.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?

Ja Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Det mangler erklæring på deler av anlegg.

Tilstandsrapport

Generell kommentar



Sikringsskap til hoveddel lokalisert på bad/vaskerom.



Sikringsskap til utleiedel på bod.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen.

Selgers opplysning:

Drenering er opplyst og være fra 2013 i tidligere salgsoppgave, ukjent hvem som har utført arbeidet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmurspapp går ikke under avslutningslist enkelte steder. Flere konstruksjoner under terreng er kledd inn, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres avslutningslist der grunnmurspapp mangler for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales, da det er ukjent hva som er utført på dreneringen i 2013 og det mangler dokumentasjon på arbeidet. Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for skjulte skader og fuktproblemer i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Grunnmursplast går ikke oppunder avslutningslist. Rustete spiker på avslutningslist rundt om.

IG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Grunnmur i elementer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

IG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur i stein.

IG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiet tomt på 998,50 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen for å lede overflatevann vekk fra grunnmuren. Manglende fall kan føre til opphopning av vann inntil bygningen, noe som øker risikoen for fuktskader på grunnmur og kjeller.

IG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysning om alder og materiale.

Tilstandsrapport

Selgers opplysning:

Ny vann og kloakkledning fra offentlig nett og inn til huset i 2001 (salgsrapport fra 2013).

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 bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Eiendommen ligger i et området som er markert med særlig høy aktsomhet i kartet.

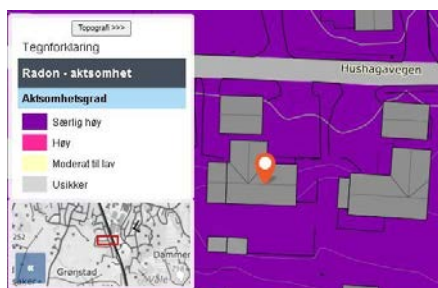
Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier i hall i underetasje, her er årsmiddelverdi målt til 404 Bq/m³ i perioden 23-11-2025 - 28-03-2026.

Målinger utført på soverom og stue i leilighet viser årsmiddelverdi på 153 Bq/m³ som er under grenseverdier i perioden 23-11-2025 - 28-03-2026.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere radonnivået til under anbefalte grenseverdier, for å unngå helseisiko for beboere. Det bør også monteres rekkverk på utvendige trapper for å redusere risikoen for fallulykker.



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/>.

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

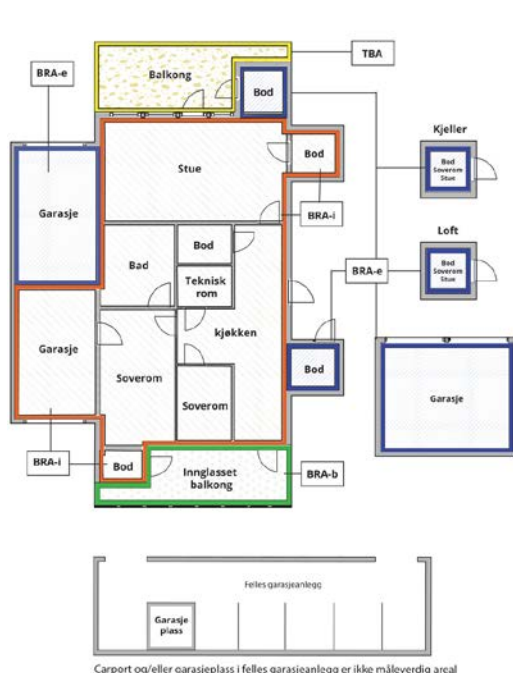
Hva er måleverdig areal?

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 en 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	137			137	57
Underetasje	100	13		113	
SUM	237	13			57
SUM BRA	250				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, kjøkken, stue 1, stue 2, soverom 1, soverom 2, garderobe		
Underetasje	Bad/vaskerom, kjøkken/stue, gang, soverom 1, soverom 2, bod 1, bod 2, soverom 3, bad 2	Bod	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,36 m, 3,09 med skråhimling og 3,60 med skråhimling.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,30 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderobes og garderobeskap er medtatt i areal.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse mot nord: 13 m²

- Areal steinplattning mot sør: 44 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Byggetegninger stemmer ikke overens med dagens planløsning.

Bruksendring på forholdene er utført og det foreligger ferdigattest på dette datert 28.04.2026.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se evt. opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Garasjeuthus anneks til bolig

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

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ingen ytterligere kommentarer.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Petter Wangen	Takstingeniør
	Daniel Kulstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	98	48		0	998.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hushagavegen 10

Hjemmelshaver

Kulstad Daniel, Westin Noemi Fabiana Linnea

Kommentar

Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

HUSHAGAN

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Tinglyste/andre forhold

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

1971/105712-2/11

29.09.1971

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Fremmedartslista

Fremmedartslista (tidligere 'Norsk svarteliste') er en oversikt over innførte arter som er vurdert til å utgjøre en høy økologisk risiko. Disse plantene sprer seg aggressivt, er livskraftige og danner tette bestander som fortrenger andre vekster. Flere av plantene på fremmedartslista er vanlige hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Det er ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Se mer info https://snl.no/tema/Planter_p%C3%A5_fremmedartslista.

Bygninger på eiendommen

Garasjeuthus anneks til bolig

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2000

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Grovstøpt gulv. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Taktekking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Garasjeportåpner. Innlagt strøm. Leddport.

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
Egenerklæringsskjema	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.03.2026	Dato på når info ble innhentet.	Gjennomgått		Nei
Energiattest.	03.12.2019	Innhentet fra enova.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	18.03.2026	Ligger i samspill.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.		Se punkt på elektrisk anlegg for ytterligere informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Ikke gjennomgått		Nei

Byggegodkjente tegninger bolig.	29.05.2018		Gjennomgått	Nei
Byggegodkjente tegninger garasje.	29.05.2000		Gjennomgått	Nei
Ferdigattest på opprinnelig bolig.	21.09.1977		Gjennomgått	Nei
Bruksrettigheter.			Ikke gjennomgått	Nei
Situasjonskart.	17.03.2026		Gjennomgått	Nei
Ubekreftet grunnbok.	17.03.2026		Gjennomgått	Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	08.02.2026		Gjennomgått	Nei
Dokumentasjon radon.	14.04.2026	Høyeste årsmiddelverdi: 404 Bq/m ³	Gjennomgått	Nei
Rekvirent/selger.	17.03.2026		Gjennomgått	Nei
FDV-dokumentasjon.			Ikke gjennomgått	Nei
Ferdigattest på tilbygg/oppdeling	15.04.2020		Gjennomgått	Nei
Dokumentasjon på utførte arbeider.		Dokumentasjon på rørleggerarbeid på arbeid utført i perioden 2019-2020.	Gjennomgått	Nei
Bilde dokumentasjon av membran på våtrommene.	23.03.2026	Dato er får når disse ble tilsendt på e-post.	Gjennomgått	Nei
Ferdigattest.	25.03.2026	Bod under eksisterende terrasse, samt pergola og støttemurer.	Gjennomgått	Nei
Søknad om bruksendring tilleggsdel til hoveddel.	28.03.2026		Gjennomgått	Nei
Tillatelse til tiltak - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.	16.04.2026	Selgers opplysning: Ferdigattest er søkt om.	Gjennomgått	Nei
Ferdigattest - Bruksendring	27.04.2026	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for: - garderobe til soverom i 1. etasje, samt - bod til bad/vaskerom i underetasjen.	Gjennomgått	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	28.04.2026	Mottatt ferdigattest på bruksendring.
3	29.04.2026	

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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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

Noemi Fabiana Linnea Westin

Daniel Kulstad

Boligen

Hushagavegen 10

2335 Stange

3413-98/48/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Ja

Oppdaget råte i en bærebjelke og en stenderbjelke ved riving av bad i 1. etasje i forbindelse med totalrenovering av badet. Dette var lokalisert omtrent midt på ytterveggen i området der mekanisk vifte er montert i dag. Det var tørt treverk, men det var tydelig at det hadde vært vått. Vi fant også en lask i metall på den råteskadede bærebjelken, så virker som skaden var forsøkt utbedret fra de som hadde pusset opp badet før oss.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Området rundt ble åpnet opp for å se omfanget. Alt skadet treverk ble fjernet og ny lask ble lagt på.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Rørlegger Hørsandlien

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alt av røropplegg i hele huset, inkludert alle bad. Byttet fra kobberrør til rør-i-rør. Ansvar for installering og montering av alle sanitærinstallasjoner i hele huset.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Stange Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etasje: alt av el-installasjoner er utført av Stange elektriske, se samsvarserklæring. Bad/vaskerom i underetasje: Installering av nytt sikringsskap og avtrekksvifte utført av Stange elektriske, se samsvarserklæring.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etasje, bad/vaskerom underetasje og bad utleieleilighet underetasje: Privatperson med fagkompetanse har utført flislegging og legging av membran. Arbeidet er ikke utført via registrert firma, og det foreligger ikke dokumentasjon eller samsvarserklæring på våtromsarbeidet.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Bad/vaskerom underetasje og bad utleieleilighet underetasje: Privatperson med elektrikerkompetanse har utført alle el-installasjoner på disse to våtrommene. Arbeidet er ikke utført via registrert firma, og det foreligger ikke dokumentasjon eller samsvarserklæring på el-arbeidet, med unntak av det som foreligger fra Stange Elektriske.



3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etasje: Egeninnsats. Nytt bad strippet helt ned og bygd opp igjen. Pigget opp fliser, lagt ny rupanel, litex plater og nytt innvendig tak. Bad/vaskerom underetasje: Egeninnsats. Delvis nyetablert og delvis renoverert bad hvor alt er strippet helt ned og bygd opp igjen. Pigget opp fliser, lagt baderomsplater, satt opp vegg med glassbyggersten og nytt innvendig tak. Bad utleieleilighet underetasje: Egeninnsats. Pigget opp fliser, lagt baderomsplater og nytt innvendig tak.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran, tettesjikt og nytt sluk enkelte steder.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Terje Frydenlund

Beskrivelse av arbeidet: Alt utvendig arbeid på tilbygg (stue 1. etasje og overbygd terrasse/ stue 2 i 1. etasje) er utført av snekker Terje Frydenlund. Herunder utvendig tak, trevegger, vinduer og dører med utforing og listing. Samtlige vinduer og dører (ytterdører og innerdører) i hele huset, med unntak av ett på det ene soverommet innerst i underetasjen, er nye og montert av snekker.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Ny utvendig taktekking med decra takplater (informasjon hentet fra salgsoppgaven fra 2013).

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1994

Beskrivelse av arbeidet: Ny utvendig kledning med 50 mm etterisolering (hentet fra salgsoppgaven fra 2013).

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn elbillader og sikringsskap i garasjen utført av privatperson med elektrikerkompetanse (arbeidet er ikke utført via registrert firma og det foreligger derfor ikke samsvarserklæring).

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats. Garasjen er isolert med 10 mm isolasjon, plastet og lagt på OSB-plater som er malt.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering med drens-slanget av plast. Tettesjikt på grunnmur med platon grunnmurspapp (informasjon hentet fra salgsoppgaven fra 2013, står ingenting om hvilket firma som har utført dette).

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats. Knotteplast på baksiden av huset er ny i øvre del i forbindelse med legging av stenheller og etablering av ny lysgrav inntil husvegg.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats. Det er i forbindelse med etablering av utvendig bod under stue lagt knotteplast, drenerende masser og drenering er skjøtet på nåværende og lagt med fall rundt bod og påskjøtet drenering igjen ved inngang til leilighet.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Hele boligen i 2011 slik jeg leser salgsrapporten fra 2013, mens det som er utført i hhv 2018 og 2025 er beskrevet under respektive punkt.



12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Rørlegger Hørsandlien

Beskrivelse av arbeidet: Alt av vannrør byttet i hele boligen. Se "dokumentasjon utførte arbeider" fra Rørlegger Hørsandlien.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Ventilasjonkongen

Beskrivelse av arbeidet: Ettermontering av balansert ventilasjon med Lunos romventilatorer med varmegjenvinning. Installert åtte stk i hovedhuset og to stk i leiligheten.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Ole Tom Murer

Beskrivelse av arbeidet: Innsetting av rentbrennende vedovn med tilhørende pipe og belegg. Ovnen er også innbygget med brannplater.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats. Riving av gammel pipe.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Stange Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Hele det elektriske anlegget er byttet i 2018-2019. To nye sikringskap (hovedhuset og leiligheten). Nytt tilknytningsskap ute. Det er også lagt ny jording rundt tilbygg.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: De fleste el-installasjoner (spottere, lysbrytere, kontakter og varmekabler) er utført av privatperson med elektrikerkompetanse. Arbeidet er ikke utført via registrert firma og det foreligger ikke samsvarserklæring foruten det Stange Elektriske har gjort og dokumentert.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats. U.t har dratt enkelte ledninger og borret hull til spottere og kontakter, men ikke koblet noe. Det kan informeres om at det er lagt kanal under heller mot hekken på baksiden av huset til fremtidig fjerning av strømspoltene (Elvia har oversikt over dette).

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Tilbygg over to etasjer, herunder stue/gang i underetasjen og TV-stue i 1. etasje (2018).

Tilbygg innebygd terrasse/ ekstra stue i 1. etasje (2020).

Diverse støttemurer og pergola (2020).

Utvendig bod under innebygd terrasse/ ekstra stue (2020).

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det foreligger ferdigattest.

Det kan derimot nevnes at tofløyet innerdør fra kjøkken ut til stue/innebygd terrasse tidligere var en ytterdør, mens når vi lektet ut veggen ble denne døren stående midt i veggen. Vi satte derfor inn en svart tofløyet innerdør, mens vi i ettertid kom på at dette var en brannvegg med blant annet dobbel gips, slik at nåværende dør mest sannsynlig ikke kvalifiserer til de kravene.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Fått tillatelse av nabo til å sette opp pergola ved stentrappen, men ikke søkt kommunen om denne tillatelsen og dermed heller ikke søkt eller mottatt noen ferdigattest på denne.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Opprettet utleiedel med intern tilgang fra vårt bad/vaskerom i underetasjen til leilighetens bod.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Måler radon nå, har ikke sendt inn målingene enda.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Eneste jeg vet om er utbyggingen av jernbanen som gjør at vi i en periode nå har kjørt en omvei for å komme oss til Stange sentrum.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats. Satt opp støttemurer, pergola, stenheller og sådd ny plen. All beplantning og hekk mot begge naboer på nedsiden av huset. Utelys utført av privatperson med elektrikerkompetanse.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Sikringen på oppvaskmaskin, kjøøl og frys slo ut på jordfeil i slutten av desember 2025 og den ville ikke slå seg på igjen. Jeg trodde derfor en av hvitevarene var ødelagt og testet ved å plugge ut en og en av dem. Til slutt tok jeg ut oppvaskmaskinen og da gikk sikringen på igjen. Jeg testet oppvaskmaskinen i en annen kontakt bare for å dobbeltsjekke at den var ødelagt. Da funkete den plutselig igjen. Jeg koblet den derfor tilbake i det vanlige støpslet og alt fungerte plutselig fint. Dette skjedde alt på samme dag den 19. desember 2025. Da var alt fint frem til en måned etterpå hvor det samme skjedde igjen, 24. januar 2026. Jeg kontaktet en bekjent som er elektriker og han testet anlegget med megger. Måleresultatene ble godkjent og det har ikke skjedd noe siden (17. mars 2026 i dag). Min bekjent hadde konferert med en kollega og blitt enige om at hvis det skjer på nytt må jordfeilen meldes til Elvia.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Privatperson med elektrikerkompetanse har testet det elektriske anlegget og alle sikringene. Alt er godkjent og derfor vanskelig å vise hvor feilen eller årsaken kommer fra. Vedkommende sier det kan skyldes feil hos en annen husstand og at jordfeilen slår ut hos oss. Hvis feilen skjer på nytt skal den meldes til Elvia.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.

Nabolagsprofil

Hushagavegen 10 - Nabolaget Stange vest/Parken/Volla - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Stange videregående skole Totalt 13 ulike linjer	9 min 0.8 km
Stange stasjon Linje RE10, RE11	11 min 1 km
Oslo Gardermoen	48 min

Skoler

Stange skole (1-7 kl.) 385 elever, 22 klasser	14 min 1.3 km
Stange ungdomsskole (8-10 kl.) 403 elever, 31 klasser	12 min 1.1 km
Stange videregående skole 550 elever, 23 klasser	11 min 1.1 km
Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser	8 min 5.9 km

Ladepunkt for el-bil

Heggedalsvegen	11 min
----------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

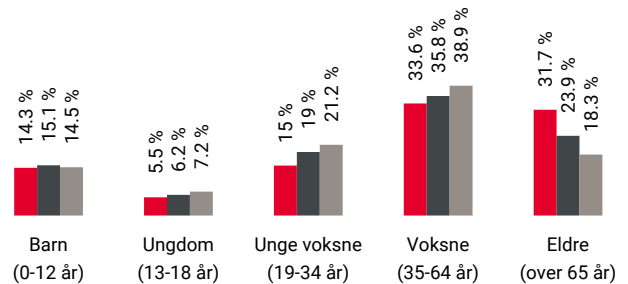
Veldig bra 82/100



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) 120 barn	8 min 0.7 km
Navneberget barnehage (1-5 år) 51 barn	12 min 1 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 45 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Mega Stange Post i butikk, PostNord	13 min 1.2 km
Kiwi Stange Bruk PostNord	16 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100



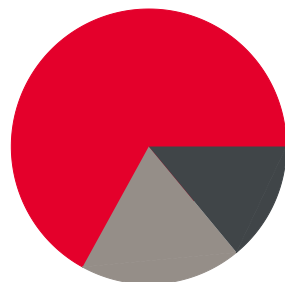
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

Hulda Garborgsveg ball-løkke Ballspill	3 min	0.3 km
Stange idrettspark Ballspill, fotball	6 min	0.5 km
Stangehallen treningssenter	9 min	
FRES Fitness Stange	13 min	

Boligmasse

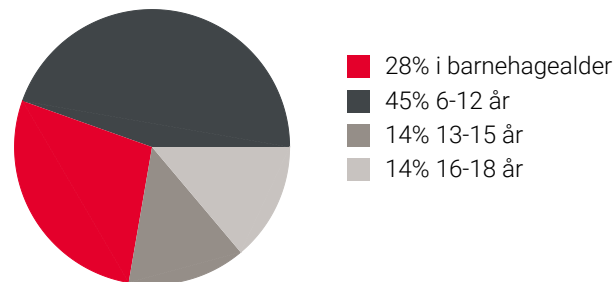


- 67% enebolig
- 14% blokk
- 19% annet

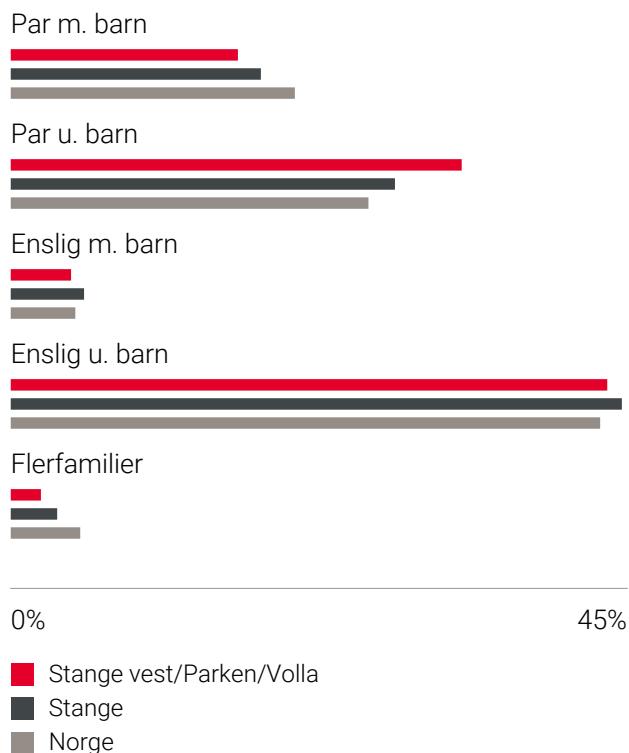
Varer/Tjenester

Vikasenteret	14 min
Apotek 1 Stange	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

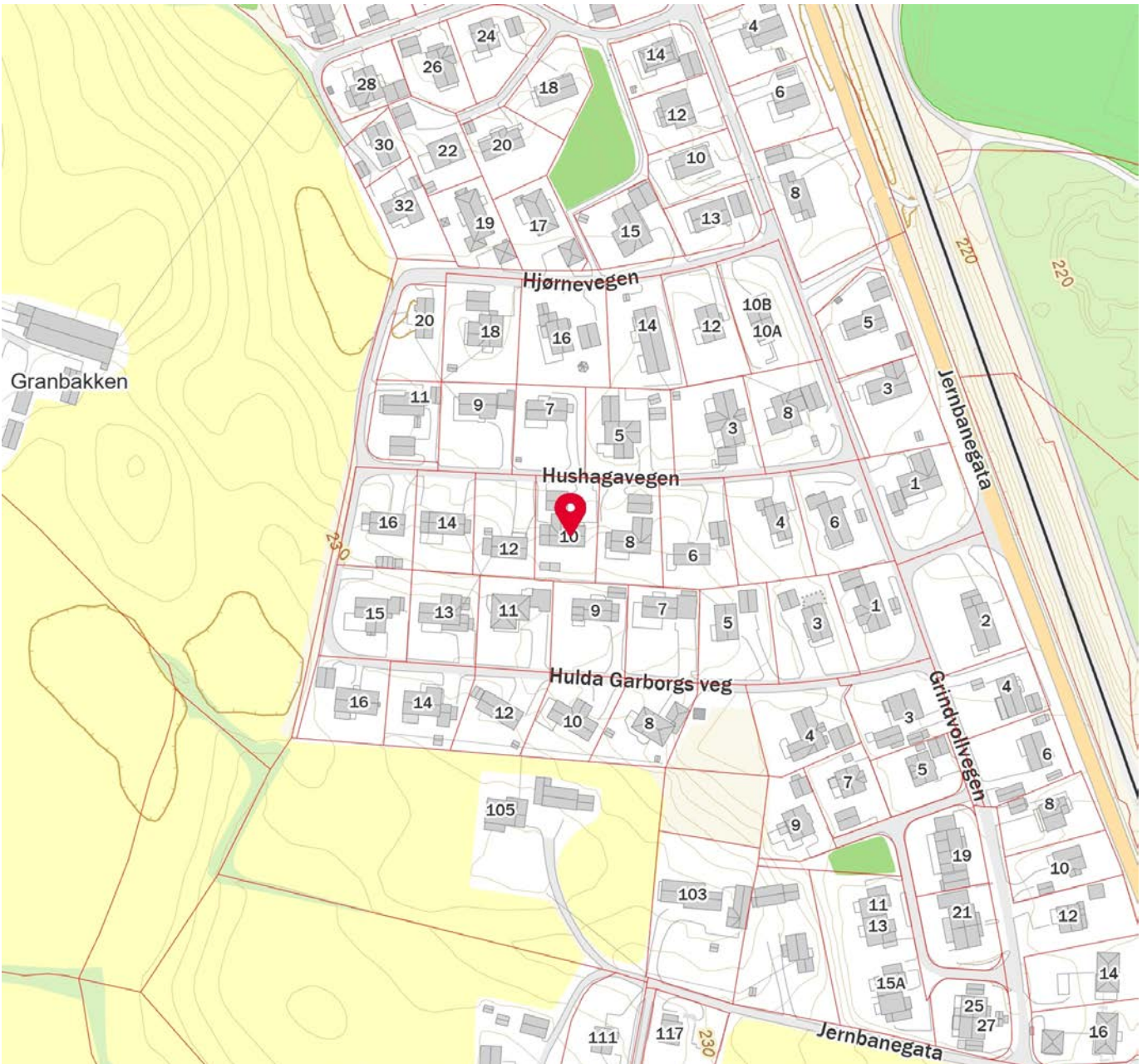


Familiesammensetning



Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og 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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktssignering 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 landbrukseieendom, 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: Hushagavegen 10
2335 STANGE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars André Stensen**Telefon:** 906 72 515
E-post: lars.andre.stensen@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