

aktiv.



Erikstuvegen 29, 2338 ESPA

**Erikstuvegen 29**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Mats Arntzen Berg

**Mobil** 474 54 542

**E-post** mats.berg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 350 000,-  
**Omkostn.:** Kr 60 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 410 140,-  
**Selger:** Madeleine Norstad  
Thomas Andersen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2005  
**BRA-i/BRA Total** 154/198 kvm  
**Tomtstr.:** 1137 kvm  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 186, bnr. 6  
**Oppdragsnr.:** 1213260008

# Ditt nye hjem?

Velkommen til en koselig enebolig i Erikstuvegen 29, beliggende i et naturskjønt område. Eiendommen byr på gode solforhold og flott utsikt. Ønsker du å bo behagelig, stille og rolig med naturen rett utenfor døra? Da kan dette være noe for deg. Dagligvarebutikker som Coop Prix Innlandsporten og Kiwi Minnesund ligger innenfor 20 minutter med bil.

Første etasje inneholder entré, gang, bad, kjøkken, stue og to soverom. Underetasjen har uinnredede rom, bod og teknisk rom. Boligen har en sørvendt balkong på 19 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen, samt en nord-østvendt terrasse på 22 m<sup>2</sup>. Garasje med isolert dobbelport og egen inngangsdør.

Merk deg dette:

- Naturskjønne omgivelser.
- Spetalsjøen rett nedfor eiendommen.
- Flott utsikt.
- Ikke boplikt.
- Muligheter for utvidelse i kjeller.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	53
Egenerklæring .....	80
Energiattest .....	89
Nabolagsprofil .....	94
Budskjema .....	102

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Beliggenhet**

Erikstuvegen 29 ligger i Stange kommune, og tilbyr en landlig beliggenhet i naturskjønne omgivelser. For pendleren ligger Tangen stasjon 18 minutter unna med bil, og tilbyr togforbindelser med linjene RE10 og RE11.

For familier med barn ligger Stange skole, Stange ungdomsskole og videregående skole 26 minutter unna. Ottestad ungdomsskole ligger 33 minutter unna, og Jønsberg landbruksskole er 28 minutter unna.

Dagligvarehandelen skjer nærmest på Coop Prix Innlandsporten, som har søndagsåpent. Denne ligger 16 minutter unna. Kiwi Minnesund ligger 17 minutter unna og tilbyr post i butikk og PostNord tjenester.

For de som er glad i sport, er Kvernhusbråthen balløkke kun 8 minutter unna, og Korsholen nærmiljøanlegg med kunstgressbane ligger 12 minutter unna. FRES Fitness Tangen er tilgjengelig 18 minutter unna, og NEXT Sand ligger 20 minutter unna.

### **Areal**

BRA - i: 154 kvm

BRA - e: 44 kvm

BRA totalt: 198 kvm

TBA: 41 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 75 kvm Uinnredet rom, delvis uinnredet rom, innredet rom, bod og teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 79 kvm Entré, gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 kvm Terrasse- og balkongareal.

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 kvm Garasje.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1137 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1 137m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass og flat hage på nedsiden av huset.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

### **Bygningssakkyndig**

E&K Takst AS, ved Jonas Eikeland

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligbygget er en enebolig oppført med en underetasje. Grunnmuren er konstruert av lettklinkerblokker på en ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra byggeåret. Ytterveggene består av en trekonstruksjon med liggende trekledning som fasade.

Takkonstruksjonen er et saltak bygget av W-takstoler i tre, med et kaldtloft. Taket er tekket med takstein.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i metall, og det er montert snøfangere.

Etasjeskillerne er utført som støpt gulv mot grunnen og bjelkelag i trekonstruksjoner.

Vinduer og balkongdør har karmen av tre og to-lags glass. Hovedinngangsdøren har glassfelt, og det finnes en egen entrédør til underetasjen i profilert utførelse.

Eiendommen har en sørvendt balkong i trekonstruksjon med rekkverk av tre og gulvflater belagt med terrassebord. Det er også en nord-østvendt terrasse i trekonstruksjon med terrassebord. Utvendige trapper er tilknyttet terrassen og inngangspartiet.

Det er en frittstående garasje på eiendommen. Bygningen er oppført i trekonstruksjon med liggende trekledning og et saltak tekket med takstein. Garasjen har en dobbel isolerport.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Taktekking var dekket av snø ved befaring og lot seg derfor ikke undersøke etter vanlig inspeksjonsnivå. Selger opplyser at det tidligere er skiftet knekt takstein i gradrenne, noe som erfaringsmessig er et utsatt område for skade og lekkasjer. Manglende visuell kontroll gir usikkerhet knyttet til tekkingens tilstand, detaljer i gjennomføringer og beslag samt eventuell videre skadeutvikling. Forholdet medfører økt risiko for utettheter og fuktpåvirkning i takkonstruksjonen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Kaldtloft er tilgjengelig for inspeksjon, og konstruksjonen fremstår uten tydelige tegn til fuktskader ved befaring. Det er registrert spor etter skadedyr på loftet. Forholdet indikerer tidligere eller mulig aktivitet og medfører økt risiko for forurensning, lukt og påvirkning av isolasjon og tilstøtende konstruksjoner over tid.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vinduer fremstår i hovedsak funksjonelle ved befaring. Enkelte karmen har slitt maling. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak i treverket og redusert levetid over tid.

- Utvendig - Dører

Avvik: Dører fremstår i hovedsak funksjonelle ved befaring. Det er registrert treghet ved åpning og lukking av balkongdør. Balkongdør og ytterdører har slitasje, og det er registrert utetthet i pakning på hovedinngangsdør. Forholdene medfører økt risiko for redusert tetthet, videre slitasje på beslag og nedsatt funksjon over tid.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkongkonstruksjonen fremstår i hovedsak uten tegn til svikt ved befaring. Det er registrert slitasje på bæresøyler i treverk, samt svertesopp på rekkverk. Selger opplyser at betongsøyler ikke er fast forankret i bakken. Det er i tillegg etablert et provisorisk carporttak som er forankret i balkongens rekkverk. Forholdene medfører økt risiko for redusert stabilitet, økt belastning på rekkverk og videre nedbrytning av bærende konstruksjoner over tid.

- Utvendig - Terrasse / Inngangsparti

Avvik: Terrassen var dekket av snø ved befaring og lot seg derfor ikke undersøke fullt ut. Selger opplyser at terrassen er lagt på støttemur, og at det forekommer noe bevegelse som følge av tele i grunnen. Forholdet medfører økt risiko for skjevheter, setninger og påvirkning av terrassekonstruksjonen over tid.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ved befaring. Det er registrert påbegynt innredning av rom i underetasje som ikke er

fullført. Forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter uten betydning for bygningsmessig funksjon.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det ble ikke registrert vesentlige retningsavvik ved kontroll. Målt lokalt avvik er < 10 mm og totalt avvik < 15 mm pr. rom. Det er registrert knirk i gulv i første etasje, noe som vurderes å ha sammenheng med bevegelser eller innfestning i undergulv mot bjelkelag. Forholdet medfører økt risiko for videre lydplager og lokal slitasje over tid.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Pipe og ildsted fremstår i hovedsak funksjonelle ved befarung. Det er registrert rennemerker på utsiden av pipe i første etasje samt ved feieluke i underetasje. Forholdet vurderes å ha sammenheng med tidligere fukt- eller sotpåvirkning og medfører økt risiko for videre misfarging og påvirkning av overflater over tid.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i utlektet veggkonstruksjon. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan variere med årstid, fukt- og temperaturforhold, og det kan ikke legges til grunn at tilstanden er den samme i øvrige deler av konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 21,5% ved 10,2 °C. Det er observert innvendig dampspærre i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med økt risiko for fuktproblematikk som følge av begrenset uttørking mot romsiden.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Innvendige dører fremstår i hovedsak funksjonelle ved befarung. Det er registrert søl fra byggskum på dør i underetasje. Forholdet vurderes å være av kosmetisk karakter uten betydning for funksjon.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Gulvoverflaten fremstår hel og uten synlige skader ved befarung. Det er registrert stedvis lite lokalfall mot sluk, med vannansamlinger ved siden av sluket. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Sluk, membran og tettesjikt har passert forventet brukstid på 20 år. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt eller lekkasje ved befarung. Alder medfører likevel økt risiko for redusert tetthet og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner over tid.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Sanitærutstyr og innredning fremstår i hovedsak funksjonelt ved befarung. Det er registrert at innebygget sisterne mangler løsning for synliggjøring eller drenering av eventuell lekkasje. Forholdet medfører økt risiko for skjult fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner over tid.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er ikke registrert synlige tegn til svikt eller fuktproblematikk ved befaring.

Dreneringen er imidlertid fra byggeår, noe som tilsier begrenset gjenstående brukstid. Alder medfører økt risiko for redusert funksjon og svikt over tid.-

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmur av lettklinkerblokker fremstår i hovedsak uten tegn til vesentlige skader ved befaring. Det er registrert enkelte riss i murverket. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning og videre rissutvikling over tid.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Det er avvik: Utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak skjult og ikke tilgjengelige for visuell kontroll ved befaring. Eiendommen har vannforsyning fra privat borehull, og det foreligger ikke dokumentasjon på vannkvaliteten. Forholdet medfører økt risiko for at avvik i vannkvalitet ikke er avdekket.

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg. Det foreligger generelt skriv fra kommunen som opplyser at anlegget nærmer seg utskiftingsbehov.

Forholdet medfører økt risiko for redusert funksjon og pålegg om tiltak over tid.

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

Avvik: Innvendig trapp oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet. Det mangler håndløper på vegg, og åpninger mellom trinn overstiger 10 cm. Utvendige trapper fra terrasser mangler rekkverk. Forholdene medfører økt risiko for fall og personskade.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja

Beskrivelse: Liten sprekk på noen cm i skjøten mellom to gulvbelegg rett ved døren.

Krana på vasken renner dårlig på varmtvann.

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

Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: B&O Forberg

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet kran til utslagsvask.

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

Ja

Beskrivelse: Montert blekk på vindskiene på huset. Byttet noen knekte takstein etter snømåking en snøtung vinter. Knekt i skrådelen over inngangspartiet.

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

Ja

Beskrivelse: Oppføring av garasje. Bygd veranda og trapper ved inngangspartiet.

Verandaen er festet til huset men ligger oppå støttemuren, så den flytter seg litt med

telen. Ny hovedveranda (ikke limtredragere og stolper). Satt opp carport, tiltenkt midlertidig. Ikke ment for tung snølast.

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

Ja

Beskrivelse: Små sprekker i murpuss i sokkel på bolig. Skjevt gulv og sprekkdannelser i garasjegulv. Verandadør og utgangsdør kan være trange om vinteren.

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

Ja

Firmanavn: Tettet sprekker rundt dør og vindu i sokkel for å hindre maur i å komme inn, etter anbefaling fra skadedyrfirma. 2016

Beskrivelse: Mus på loft i bolig i typiske museår. Har kun benyttet oss av feller. Har hatt maur i to rom i kjelleren to ganger. Hadde skadedyrfirma via forsikringen første gangen.

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

Ja

Firmanavn: Byttet lensepumpe. Arvid Hanstad AS, 2020. Byttet senkepumpe, tilkoblinger, kabler, trykkbryter OSV. Hadeland Pumpeservice AS, 2023. Byttet skjøtemuffe på avløpsrøret i kjelleren, 2013.

Beskrivelse: Lekkasje på avløpsrøret til toalettet. Lekkasjen var i forbindelse med en skjøtemuffe på røret i kjelleren. Lensepumpe til gråvann defekt i 2020. Mistet vannet i 2023, kortslutning på pumpa.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Byttet kjøkkenhette, ventilasjonrør og boligventilasjonsvifte på loft. Kun satt støpsel i eksisterende stikkontakter. 2020

Beskrivelse: Dårlig kjøkkenvifte.

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

Ja

Firmanavn: IntraTech, 2018. Inselo (Før Jula), 2021.

Beskrivelse: Montert varmpumpe i stue. Montert varmpumpe i garasjen.

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

Ja

Firmanavn: Ble montert reparasjonshylse. Stange Energi Nett AS, 2020.

Beskrivelse: Hovedledningen inn til huset ble skadet under graving på tomt.

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

Ja

Firmanavn: Avitron Norge AS

Beskrivelse: Byttet jordfeilsikring (2021). Montert sikringskap og stikkontakt i garasje (2019). Byttet taklampene i gangene, soverommene og på badet (2019). Montert lamper i garasjen (2020). Lagt opp strøm til varmpumpe i stua (elektriker i familien. Utført i 2018). Lagt opp strøm til varmpumpe i garasjen (Elektriker i familien. Utført 2021). Lagt opp strøm, stikkontakter og lamper på soverom i kjeller (Elektriker i familien. Utført 2016).

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

Ja

Beskrivelse: Oppført garasje, 2015 (Ferdigattest foreligger). Satt opp støttemur tvers over tomte på oversiden av huset, 2021. Flyttet støttemur under verandaen, 2021. Bygget veranda ved inngangpartiet, 2022. Satt opp en liten bod på gårdsplassen, 2022. Satt opp midlertidig carport, festet i verandaen, 2019.

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

Ja

Beskrivelse: Oppussing av kjeller påbegynt i 2016.

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

Ja

Beskrivelse: Måleperiode med sporfilm 09.12.24-27.02.25. Resultat høyeste årsmiddelverdi 260 Bq/m<sup>3</sup>. Montert radonbrønn i mai 2025. Ny måling med storfilm vinter 25/26. Måling med smartmåler fra Airthings indikerer at radonbrønnen fungerer. Målinger nede i ett gjennomsnitt på 32 Bq/m<sup>3</sup> i årsmiddelverdi.

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

Ja

Beskrivelse: Boligen har blitt solgt en gang tidligere, har all dokumentasjon fra det salget.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Carport er midlertidig festet i verandaen etter nybygg av veranda. Innfestning ikke god nok. Garasjen har en glippe i porten, skjevt gulv, noe sprekkdannelser i gulvet, det har vært mus i garasjen og på garasjeloftet.

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

Ja

Firmanavn: Mjøslia Eiendomsservice AS, 2020. 2020.

Beskrivelse: Endret eksisterende og satt opp ny støttemur. Hevet gårdsplassen og det sørlige hjørnet av tomten. Satt opp gjerde og portstolper. Port laget i 2021.

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

Ja

Beskrivelse: En persienne har en del bøyd lameller nederst.

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.

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

Ja

Beskrivelse: Vedlikehold av veien styres via en veikomite. Kostnaden for fastboende er på ca 3000 kr i året. Dette inkluderer noe sommervedlikehold og brøyting/strøing.

## **Innhold**

Underetasje:

BRA-i 75 kvm: Uinnredet rom, delvis uinnredet rom, innredet rom, bod og teknisk rom

1. Etasje:

BRA-i 79 kvm: Entré, gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom

TBA 41 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 44 kvm: Garasje

Eiendommens bygningsmasse består av Enebolig oppført i 2004 og garasje oppført i 2015. Boligen er på ca. 154 m<sup>2</sup> og garasjen på ca. 44 m<sup>2</sup>.

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 154 m<sup>2</sup>

BRA-e: 44 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 154 m<sup>2</sup>

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

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

Kjeller

BRA-i: m<sup>2</sup>. Uinnredet rom, delvis uinnredet rom, innredet rom, bod, teknisk rom.

BRA-e: 75 m<sup>2</sup>. Beskrivelse av rom

1. etasje

BRA-i: 79 m<sup>2</sup>. Entré, gang, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue.

Boligens øvrige areal:

TBA: 41 m<sup>2</sup>. Veranda.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 44 m<sup>2</sup>. Garasje.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Arealbegreper:

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

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

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

### **Standard**

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur, benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenken. Det er en laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap bak vask og komfyr. Kjøkkenet har en ventilator i overskap som styrer den mekaniske avtrekksventilasjonen i boligen. Det er frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Bad fra byggeår med vinylbelegg på gulv og vegger, og takplater i himling. Gulvet har elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med en gulvstående servantinnredning med ovenpåliggende servant og armatur, speil med overlys og stikkontakt, og et vegghengt høyskap. Videre er det et dusjhjørne med glassdører, vegghengt dusjarmatur og et vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Gulvbelegg, parkett og synlig betong.

Vegger: Malte tapetserte flater, veggplater, malt og synlig mur.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberør.

- Avløpsrør: Synlige avløpsrør i plast.

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2005, plassert i teknisk rom i underetasjen.

- Andre VVS-installasjoner: Luft til luft varmepumpe fra 2018 plassert i stue.
- Andre installasjoner: Radonbrønn med elektrisk vifte.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **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**

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Selger har skiftet bjelkelag, rekkverk og terrassebord på balkongen i 2024.

2022:

- Selger informerer at eksisterende terrasse, med unntak av fundamentering ble fjernet og ny og utvidet terrasse ble etablert i 2022.
- Utvendige trapper i tilknytning til terrasse/inngangsparti.

2020:

- Selger opplyser at det ble byttet lensepumpe til slamavskiller i 2020.

2018:

- Luft til luft varmepumpe fra 2018 plassert i stue.

### **Parkering**

Stor gruset gårdsplass og dobbelgarasje.

### **Radonmåling**

Radonbrønn med elektrisk vifte.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2018, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2038.

Feiing ble utført siste gang i 2023. Tilsyn ble sist gang utført i 2024, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

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

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med varmepumpe og elektriske varmekabler på bad.

### 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](http://www.nve.no)

### Energimerke

C

### 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 350 000

### Omkostninger kjøper

2 350 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

58 750 (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))

---

60 140 (Omkostninger totalt)  
77 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
79 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 410 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 427 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 429 840 (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 13 795 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 13 795,- i 2025. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt slamavgift. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt: kr 4794,-  
Feiing: 482,-  
Renovasjon: 4 791,-  
Slam: 3 745,-

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

- Renovasjon: Kr 4 993,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 893,- (feiing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 4 794,-.

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 4 794 for år 2026

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 634 265 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 537 058 for år 2024

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «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 186, bruksnummer 6 i Stange kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 101128, tinglyst den 21.09.1937. Gjelder rettigheter iflg. skjøte. Gnr. 186, bnr. 6 (denne eiendommen) gis rett til å benytte veien over eiendom med Gnr. 186, bnr. 1 (Erikstuvegen 26).

- Dagboknr. 14742, tinglyst den 27.10.2004. Gjelder rett til å anlegge og vedlikeholde/utbedre infiltrasjonsanlegg for kloakk i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter og bestemmelser for slike avløpsanlegg.

Dagboknr. 4969, tinglyst den 14.05.1998. Gjelder rett til å anlegge og vedlikeholde/utbedre infiltrasjonsanlegg for kloakk i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter og bestemmelser for slike avløpsanlegg.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for garasjen i 2015. Det ble og utstedt ferdigattest for bolig i 2007.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk, sett bort i fra at boligen er satt opp speilvendt fra tegningene.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske

forhold på følgende punkter: Boligen er oppført speilvendt i forhold til fremlagte byggetegninger. Garasjen er oppført med en dobbelport istedenfor to enkle porter, og egen inngangsdør.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Det er adkomst til eiendommen fra fylkesveg 1896 via privat vei tilhørende Stange almenning med gnr. 406, bnr. 1 (det er ikke kjent at det er tinglyst noen veirett over almenningens eiendom) og deretter privat vei over gnr. 186, bnr. 1.

Privat vann, fra borrehull. Megler er ikke fremvist dokumentasjon på at det er foretatt noe vannprøve av vannet eller dokumentasjon på vannkvaliteten.

Privat vann og avløp: Skisser fra 2005 over anlegget viser følgende: Vann kommer fra et 40 meters dypt borrehull. Avløpsanelgget består av; 3- kamret, 4 m<sup>3</sup> slamavskiller. Pumpekum ut til tett ledning som går 60 meter ned fra boligen. Denne leder videre til infiltrasjonsgrøfter på 2x2 m<sup>2</sup>. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Privat avløpsanlegg må tilfredsstillere kravene i forurensningsforskriften. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende, og overholder dagens renskrav. Se pkt. vedr. offentligrettslig pålegg i salgsoppgaven hvor det fremkommer info om at avløpsanlegget må oppgraderes.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for , hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Eiendommen er berørt av kommuneplan under arbeid med midlertidig navn "Kommuneplanens arealdel - Begrenset rullering" (ID 2026001). Denne har status som planforslag. Per salgsoppgavedato er det ikke kjent med at dette planarbeidet medfører endringer for eiendommen

### **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 1 bruksenhet.

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **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 dekningsalg 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 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på kr 50 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 25 000,-), søk i eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2 190,-), innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 18 045,-) samt gebyr for betalingsutsettelse (kr 4 750,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistår av**

Mats Arntzen Berg  
Eiendomsmeglerfullmektig  
mats.berg@aktiv.no  
Tlf: 474 54 542

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, organisasjonsnummer 917998647  
Strandgata 61, 2317 Hamar

**Salgsoppgavedato**

08.05.2026



Velkommen til Erikstuvegen 29! Foto: Christian Aas.



En eiendom med nydelige omgivelser!



Her er det like fint året rundt.



Plantegning 1. etasje.



Overbygd inngangsparti med plattning. På høyre side er det trapp ned til hagen.



29



Entréen er lys og romslig.



Her er det plass til å henge fra seg ytterklærne.





Vi beveger oss inn i stua. Her er det vedovn for de kaldeste dagene.



Stua er romslig og enkel å innrede på flere måter. Det er installert varmepumpe som er god å ha både sommer og vinter.



Illustrasjon av hvordan man kan få det.



Fra stua er det også utgang til en romslig veranda.



Utsikten fra verandaen.



Utsikten over Spetalsjøen.



Det er flott utsikt fra alle vinkler.





Fra eiendommen skuer du over Spetalsjøen.



Videre inn på kjøkkenet blir du møtt med et lyst og koselig rom.



Her er det god plass til et frokostbord hvor man igjen har utsikt over omgivelsene.



Her får man en følelse av størrelsen på kjøkkenet.





Kjøkkenet er velholdt og lyst. Fortsetter man å ta så godt vare på det vil det ha mange flere års levetid.





Badet er romslig og velfungerende.



Det er opplegg til vaskemaskin.







Hovedsoverommet er romslig og lyst.



Her er det plass til en bred dobbeltseng og nattbord på hver side.



Her får man en følelse av størrelsen på rommet.





Det andre soverommet i boligen er også av fin størrelse.



Det er plass til dobbeltseng og diverse møbler på dette rommet også.



I underetasjen er det flere muligheter. Her er det god takhøyde, egen inngangsdør, masse lagringsplass fordelt over to boder og et påbegynt soverom.



Plantegning underetasje.



Påbegynte innredet rom. Mangler kun listing. Obs. dette er ikke et godkjent oppholdsrom. Ny eier er ansvarlig for å søke om dette.







Dette er virkelig en koselig plass!



Garasjen er isolert og bygget i 2015.



Det er isolert garasjeport. I tillegg er det inntallert varmepumpe. Perfekt for den bilglade. (Garasjen var på tidspunktet for foto benyttet som lagring og er tømt med digitale verktøy. Avvik kan forkomme).



Tomten er på litt over ett mål, men med så mye natur rundt som kan benyttes er dette mer enn nok.



Hagen er flat og fin.











Det er installert radonbrønn. Etter nylige målinger har denne hatt ønsket effekt.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Erikstuvegen 29 , 2338 ESPA  
 STANGE kommune  
 # gnr. 186, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m<sup>2</sup> BRA-i: 154 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 22651-1020

Referansenummer: GO4241

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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.

## E&K Takst AS

E&K Takst AS er en takstbedrift lokalisert i Stange og Elverum. Utover kontorsteder er våre primære markedsområder Løten, Hamar, Ringsaker, Våler, Åsnes, Grue, Kongsvinger, Trysil, Åmot og Stor-Elvdal, men vi tar på oss oppdrag i hele Innlandet og nordre deler av Akershus. For å oppnå høy kundetilfredshet fokuserer vi på kvalitet, god kundeservice, å forstå kundens behov og kontinuerlig forbedring av våre produkter og tjenester. E&K Takst har i dag to ansatte med utdanninger innen teknisk fagskole, takstutdanning og mesterutdanning, samt bred erfaring fra takst- og byggebransjen. Vårt mål er å levere høy kvalitet og pålitelighet i alle våre oppdrag. Med vår kompetanse og praktiske erfaring leverer vi produkter som møter kundens behov.

### Rapportansvarlig

*Jonas Eikeland*

Jonas Eikeland  
Uavhengig Takstingeniør  
jonas@ek-takst.no  
924 82 613



# 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

## Enebolig - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med underetasje. Grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av himlinger kledd med plater. Vegge i malte tapetserte flater, veggplater, malt og synlig mur. Gulvflater av gulvbelegg, parkett og synlig betong. Etasjeskiller i støpt gulv mot grunnen og bjelkelag i trekonstruksjoner. Elementpipe fra byggeår. Det er montert ildsted i stue. Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom underetasje og 1. etasje. Innvendige dører i profilert utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår med vinylbelegg på vegger. Himlingsflater av takplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeår. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap bak vask og komfyr. Ventilator i overskap som styrer mekanisk avtrekksventilasjon i boligen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Synlige avløpsrør i plast. Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Luft til luft varmepumpe fra 2018 plassert i stue. Varmtvannsbereder på 200L (fra 2005) plassert i teknisk rom i underetasjen. Radonbrønn med elektrisk vifte. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom i underetasje. Underfordeling med automatsikringer er plassert i garasje. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2005. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmurer er av betongstein. Tomten var snødekt på befaringsdagen. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2005. Det er privat grunnboret brønn.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Boligen er oppført speilvendt i forhold til fremlagte byggetegninger. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

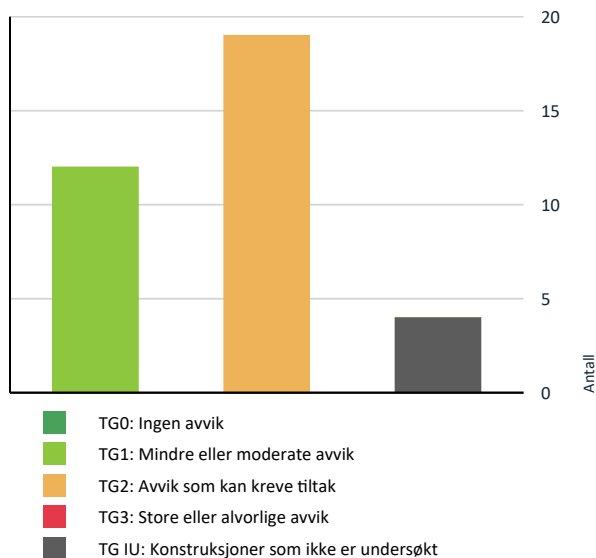
### Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det registreres avvik fra fremlagte byggetegninger, garasjen er oppført med en dobbelport istedenfor to enkle porter, og egen inngangsdør.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse / Inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

2005

### Kommentar

Byggeåret er basert på informasjon hentet fra propcloud.no

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen av taktekkingen av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomført med drone. Metoden gjør det mulig å dokumentere forhold som ellers ville vært vanskelig tilgjengelige, men den gir ikke samme detaljeringsgrad som en fysisk, nærgående inspeksjon. Det kan derfor forekomme forhold som ikke lar seg avdekke via dronebasert undersøkelse, og videre undersøkelser kan være nødvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking var dekket av snø ved befarings og lot seg derfor ikke undersøke etter vanlig inspeksjonsnivå. Selger opplyser at det tidligere er skiftet knekt takstein i gradrenne, noe som erfaringsmessig er et utsatt område for skade og lekkasjer. Manglende visuell kontroll gir usikkerhet knyttet til tekkingens tilstand, detaljer i gjennomføringer og beslag samt eventuell videre skadeutvikling. Forholdet medfører økt risiko for utettheter og fuktpåvirkning i takkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle utettheter kan over tid gi skade på undertak og tilstøtende konstruksjoner. Taktekking og særlig gradrenner bør kontrolleres når snø- og isforhold tillater full inspeksjon, og skadet eller svekket takstein bør skiftes ved behov for å sikre tett taktekking.



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i metall. Det er montert snøfangere.

Beslag og snøfangere var dekket av snø ved befarings og lot seg derfor ikke undersøke etter vanlig inspeksjonsnivå. Manglende visuell kontroll gir usikkerhet knyttet til innfesting, tetthet og eventuell skade eller slitasje på komponentene.

Forholdet medfører økt risiko for at svekket funksjon, løs innfesting eller begynnende skader ikke avdekkes. Beslag og snøfangere bør kontrolleres på nytt når snø- og isforhold tillater full inspeksjon, slik at tilstand og funksjon kan verifiseres.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Boligen er oppført med kaldtloft. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

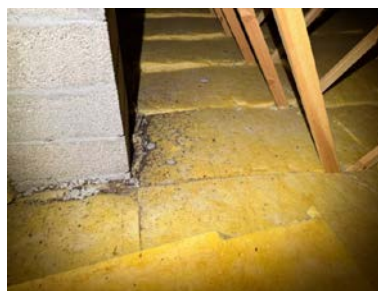
- Det er avvik:

Kaldtloft er tilgjengelig for inspeksjon, og konstruksjonen fremstår uten tydelige tegn til fuktskader ved befaring. Det er registrert spor etter skadedyr på loftet. Forholdet indikerer tidligere eller mulig aktivitet og medfører økt risiko for forurensning, lukt og påvirkning av isolasjon og tilstøtende konstruksjoner over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadedyraktivitet kan gi hygieniske utfordringer og redusert funksjon i isolasjonen. Det anbefales å kontrollere omfanget av forholdet, tette mulige adkomstpunkter og gjennomføre nødvendige forebyggende tiltak. Rengjøring og eventuell utskifting av påvirket isolasjon utføres ved behov.



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fremstår i hovedsak funksjonelle ved befaring. Enkelte karmen har slitt maling. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak i treverket og redusert levetid over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Videre slitasje kan gi behov for mer omfattende utbedringer dersom vedlikehold uteblir. Det anbefales overflatebehandling av utsatte karmmer for å beskytte treverket og bidra til forventet levetid.



## TG 2 Dører

Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. Entrédør til underetasje i profilert utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fremstår i hovedsak funksjonelle ved befaring. Det er registrert treghet ved åpning og lukking av balkongdør. Balkongdør og ytterdører har slitasje, og det er registrert utetthet i pakning på hovedinngangsdør. Forholdene medfører økt risiko for redusert tetthet, videre slitasje på beslag og nedsatt funksjon over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redusert tetthet og funksjon kan påvirke komfort og levetid på dører og beslag. Justering og smøring av beslag på balkongdør anbefales. Slitte pakninger bør skiftes og tetthet i ytterdører kontrolleres for å gjenopprette normal funksjon.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sørvendt balkong på 19 m<sup>2</sup>. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Balkongen har utebelysning og markise. Gulvflater er belagt med terrassebord. Selger har skiftet bjelkelag, rekkverk og terrassebord på balkongen i 2024. Søyler og fundamenter er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

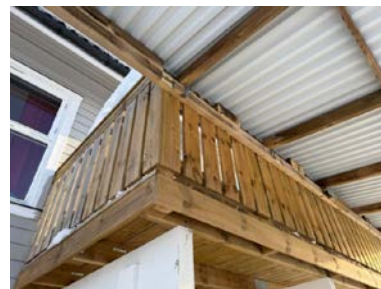
Balkongkonstruksjonen fremstår i hovedsak uten tegn til svikt ved befaring. Det er registrert slitasje på bæresøyler i treverk, samt svertesopp på rekkverk. Selger opplyser at betongsøyler ikke er fast forankret i bakken. Det er i tillegg etablert et provisorisk carporttak som er forankret i balkongens rekkverk. Forholdene medfører økt risiko for redusert stabilitet, økt belastning på rekkverk og videre nedbrytning av bærende konstruksjoner over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redusert stabilitet og økt belastning kan på sikt påvirke sikkerhet og levetid. Det anbefales å kontrollere bæresystemet nærmere, etablere tilfredsstillende forankring av betongsøyler og fjerne eller etablere selvstendig bæresystem for carporttaket. Rekkverk bør rengjøres og overflatebehandles ved behov for å begrense videre sopp- og fuktpåvirkning.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrasse / Inngangsparti

Nord-østvendt terrasse på 22 m<sup>2</sup>. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvflater er belagt med terrassebord. Selger informerer at eksisterende terrasse, med unntak av fundamentering ble fjernet og ny og utvidet terrasse ble etablert i 2022.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen var dekket av snø ved befaring og lot seg derfor ikke undersøke fullt ut. Selger opplyser at terrassen er lagt på støttemur, og at det forekommer noe bevegelse som følge av tele i grunnen. Forholdet medfører økt risiko for skjevheter, setninger og påvirkning av terrassekonstruksjonen over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre bevegelser kan gi redusert stabilitet og behov for justering eller utbedring av konstruksjonen. Det anbefales å kontrollere fundamentering og understøttelse når snø- og isforhold tillater full inspeksjon, samt utføre nødvendige tiltak for å begrense telepåvirkning og stabilisere terrassen.



## TG IU Utvendige trapper

Utvendige trapper i tilknytning til terrasse/inngangsparti.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de forhold som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Himlinger: Himlingsplater.

Vegger: Malte tapetserte flater, veggplater, malt og synlig mur.

Gulv: Gulvbelegg, parkett og synlig betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ved befaring. Det er registrert påbegynt innredning av rom i underetasje som ikke er fullført. Forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter uten betydning for bygningsmessig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uferdige overflater kan påvirke opplevd standard og brukskvalitet. Ferdigstillelse av overflater og innredning anbefales dersom rommet ønskes tatt i normal bruk.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i støpt gulv mot grunnen og bjelkelag i trekonstruksjoner. Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre.

#### Vurdering av avvik:

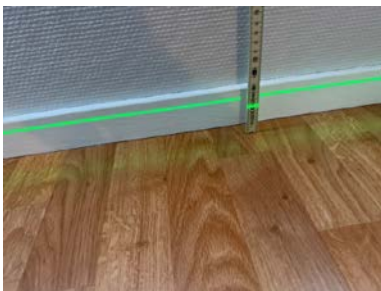
- Det er avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige retningsavvik ved kontroll. Målt lokalt avvik er < 10 mm og totalt avvik < 15 mm pr. rom. Det er registrert knirk i gulv i første etasje, noe som vurderes å ha sammenheng med bevegelser eller innfestning i undergulv mot bjelkelag. Forholdet medfører økt risiko for videre lydplager og lokal slitasje over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk påvirker i hovedsak komfort og brukskvalitet. Tiltak anses ikke nødvendig ut fra bygningsmessig funksjon, men lokal utbedring kan utføres dersom man ønsker å redusere lydplager.



### TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Det er montert ildsted i stue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Pipe og ildsted fremstår i hovedsak funksjonelle ved befaring. Det er registrert rennemerker på utsiden av pipe i første etasje samt ved feiluke i underetasje. Forholdet vurderes å ha sammenheng med tidligere fukt- eller sotpåvirkning og medfører økt risiko for videre misfarging og påvirkning av overflater over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet har primært betydning for overflater og estetikk, men videre fukt- eller sotgjennomslag kan gi behov for utbedring. Det anbefales å kontrollere pipe og tilhørende beslag samt feiluke for å avklare årsak og sikre tilfredsstillende funksjon. Eventuell overflatebehandling kan utføres ved behov.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong, ett rom har parkett og ett rom har vegg-til-vegg teppe. Veggflatene er i hovedsak av synlig og malt mur, to rom har veggflater av panelplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i utlekket veggkonstruksjon. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan variere med årstid, fukt- og temperaturforhold, og det kan ikke legges til grunn at tilstanden er den samme i øvrige deler av konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 21,5 % ved 10,2 °C. Det er observert innvendig dampsperre i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med økt risiko for fuktproblematikk som følge av begrenset uttørrking mot romsiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner under terreng med innvendig dampsperre har generelt forhøyet risiko for fuktskader over tid. Det anbefales å følge med på utviklingen og sikre gode ventilasjons- og oppvarmingsforhold i rommet for å begrense fuktbelastning. Ved tegn til fukt eller lukt bør nærmere undersøkelser gjennomføres.



## TG 1 Innvendige trapper

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom underetasje og 1. etasje.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i profilert utførelse. Innvendige dører er visuelt kontrollert for synlige avvik og det er gjennomført funksjonstest (stikkprøver) av åpne/lukke funksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører fremstår i hovedsak funksjonelle ved befarings. Det er registrert søl fra byggsaum på dør i underetasje. Forholdet vurderes å være av kosmetisk karakter uten betydning for funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet har primært estetisk betydning. Rengjøring eller utskifting av berørt dørblad kan utføres dersom man ønsker et bedre visuelt uttrykk.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vinylbelegg på vegger. Himlingsflater av takplater.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvoverflaten fremstår hel og uten synlige skader ved befaring. Det er registrert stedvis lite lokalfall mot sluk, med vannansamlinger ved siden av sluket. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedvarende vannansamlinger kan gi økt slitasje og fuktpåvirkning. Det anbefales å være oppmerksom på bruk og tørke opp vann som blir liggende. Korrigering av fallforhold vil normalt kreve bygningsmessige tiltak og kan utføres i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrommet.



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk, membran og tettesjikt har passert forventet brukstid på 20 år. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt eller lekkasje ved befaring. Alder medfører likevel økt risiko for redusert tetthet og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre bruk innebærer usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon. Det anbefales å etablere dusjkabinett for å begrense vannbelastning på gulv og vegger som et midlertidig risikoreducerende tiltak i påvente av fremtidig oppgradering av våtrommet.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sanitærutstyr og innredning fremstår i hovedsak funksjonelt ved befarings. Det er registrert at innebygget sisterne mangler løsning for synliggjøring eller drenering av eventuell lekkasje. Forholdet medfører økt risiko for skjult fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjulte lekkasjer kan gi skadeutvikling før forholdet oppdages. Det anbefales å etablere løsning for synliggjøring eller drenering fra innebygget sisterne, slik at eventuelle lekkasjer blir oppdaget og kan håndteres tidlig.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i nedre del av vegg fra tilstøtende entré. Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeår. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap bak vask og og komfyr.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator i overskap som styrer mekanisk avtrekksventilasjon i boligen. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberør.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.



## TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2018 plassert i stue.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200L (fra 2005) plassert i teknisk rom i underetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skvitt i bereder kan føre til vannskade og behov for akutt utskifting. Utskifting av varmtvannsbereider bør påregnes.

## TG 1 Andre installasjoner

Radonbrønn med elektrisk vifte.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring



## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

Sikringskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom i underetasje. Underfordeling med automatsikringer er plassert i garasje. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

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.

**2005**

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

**Nei Se punkt 23 i egenerklæringskjema.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er eksisterer samsvarserklæring i forbindelse med utskifting av en jordfeilautomat, og installasjon av sikringskap i garasje.**

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?

**Ja Kontrollen er over fem år, forrige kontroll ble utført 24.08.2018.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Ikke etter at jordfeilautomat ble skiftet.**

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

**Nei Ikke som vi er kjent med.**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

# Tilstandsrapport

Ja

## 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?

Ja

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 Det registreres løse kabler og en koblingsboks uten deksel i underteasjen, det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det mangler avdekking i underskap i garasje. Med bakgrunn i dette så anbefales det at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll av det elektriske anlegget.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2005.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert synlige tegn til svikt eller fuktproblematikk ved befaring. Dreneringen er imidlertid fra byggeår, noe som tilsier begrenset gjenstående brukstid. Alder medfører økt risiko for redusert funksjon og svikt over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Svekket dreneringsfunksjon kan føre til fuktpåvirkning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Tiltak bør påregnes på sikt, og funksjonen bør følges med på for å avdekke eventuell svikt tidlig.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur av lettklinkerblokker fremstår i hovedsak uten tegn til vesentlige skader ved befaring. Det er registrert enkelte riss i murverket. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning og videre rissutvikling over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss kan gi økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold. Riss bør pusses igjen og utviklingen holdes under oppsikt for å begrense videre skade.



## TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

### Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

## TG IU Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2005. Det er privat grunnboret brønn. Selger opplyser at det ble byttet lensepumpe til slamavskiller i 2020. Det er fremlagt dokumentasjon at det er byttet senkepumpe, tilkoblinger, kabler, trykkbryter osv til borrehull.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak skjult og ikke tilgjengelige for visuell kontroll ved befaring. Eiendommen har vannforsyning fra privat borehull, og det foreligger ikke dokumentasjon på vannkvaliteten. Forholdet medfører økt risiko for at avvik i vannkvalitet ikke er avdekket.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til helse og brukskvalitet. Det anbefales å gjennomføre analyse av vann fra borehull for å avklare vannkvalitet og eventuelt behov for tiltak.

## TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 2005.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg. Det foreligger generelt skriv fra kommunen som opplyser at anlegget nærmer seg utskiftingsbehov. Forholdet medfører økt risiko for redusert funksjon og pålegg om tiltak over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svikt eller myndighetspålagt utskifting kan medføre behov for omfattende tiltak og kostnader. Det bør påregnes fremtidig utskifting av avløpsanlegget i tråd med kommunale krav og føringer.

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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Innvendig trapp oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet. Det mangler håndløper på vegg, og åpninger mellom trinn overstiger 10 cm. Utvendige trapper fra terrasser mangler rekkverk. Forholdene medfører økt risiko for fall og personskade.

## Konsekvens/tiltak

Manglende sikring kan gi redusert trygghet ved bruk. Det anbefales å montere håndløper på vegg i innvendig trapp og etablere rekkverk ved utvendige trapper fra terrasser for å bedre sikkerheten. Selger informerer om at håndløper medfølger boligen.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

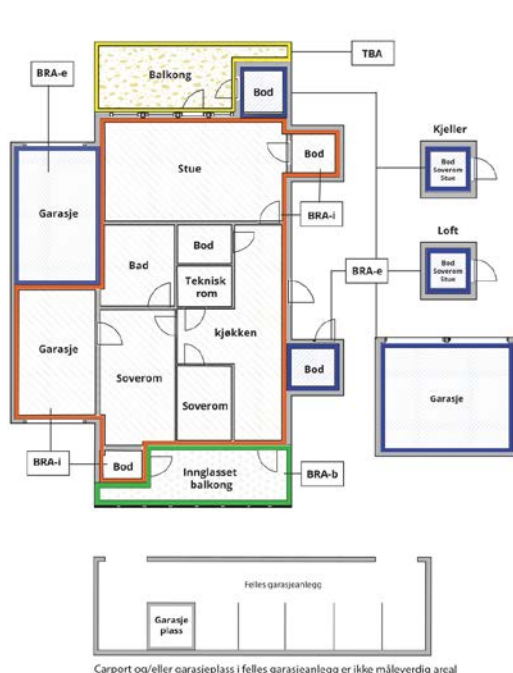
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	75			75	
1. Etasje	79			79	41
<b>SUM</b>	<b>154</b>				<b>41</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>154</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Uinnredet rom, delvis uinnredet rom, innredet rom, bod, teknisk rom		
1. Etasje	Entré, gang, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Boligen er oppført speilvendt i forhold til fremlagte byggetegninger. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se selgers egenerklæring.

## Garasje

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

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det registreres avvik fra fremlagte byggetegninger, garasjen er oppført med en dobbelport istedenfor to enkle porter, og egen inngangsdør.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør
	Madeleine Norstad	Kunde
	Thomas Andersen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	186	6		0	1137 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Erikstuvegen 29

#### Hjemmelshaver

Norstad Madeleine, Andersen Thomas

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Enebolig beliggende i Erikstuvegen 29, Stange kommune.

#### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

#### Tilknytning vann

Boligen har privat stikkledning tilknyttet borehull.

#### Tilknytning avløp

Boligen har privat stikkledning tilknyttet privat slamavskiller og infiltrasjonsgrøfter.

#### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten var snødekt på befaringsdagen, og er derfor ikke vurdert/beskrevet ytterligere.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2015

**Kommentar**

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Frittstående garasje. Bygning i trekonstruksjoner. Dobbel isolerport Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein. Garasjen er isolert. Innlagt strøm med eget fordelerskap og montert luft til luft varmepumpe.

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	04.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.02.2026		Fremvist		Nei

# Revisjoner

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

1	17.02.2026	
---	------------	--

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

Thomas Andersen

Madeleine Norstad

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Erikstuvegen 29

2338 Espa

3413-186/6/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Liten sprekk på noen cm i skjøten mellom to gulvbelegg rett ved døren. Krana på vasken renner dårlig på varmtvann.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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?:** 2023

**Firmanavn:** B&O Forberg

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjernet kran til utslagsvask.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert blekk på vindskiene på huset.

2.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet noen knekte takstein etter snømåking en snøtung vinter. Knekt i skrådelen over inngangspartiet.

---

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?:** 2015

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppføring av garasje

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygd veranda og trapper ved inngangspartiet. Verandaen er festet til huset men ligger oppå støttemuren, så den flytter seg litt med telen.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny hovedveranda (ikke limtredragere og stolper)

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt opp carport, tiltenkt midlertidig. Ikke ment for tung snølast

---

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

♦ **Ja**

Små sprekker i murpuss i sokkel på bolig.

Skjevt gulv og sprekkdannelser i garasjeggulv.

Verandadør og utgangsdør kan være trange om vinteren.

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Mus på loft i bolig i typiske museår. Har kun benyttet oss av feller.

Har hatt maur i to rom i kjelleren to ganger. Hadde skadedyrfirma via forsikringen første gangen.

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

♦ **Ja**



#### Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** Tettet sprekker rundt dør og vindu i sokkel for å hindre maur i å komme inn, etter anbefaling fra skadedyrfirma.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Lekkasje på avløpsrøret til toalettet. Lekkasjen var i forbindelse med en skjøtemuffe på røret i kjelleren.

Lensepumpe til gråvann defekt i 2020

Mistet vannet i 2023, kortslutning på pumpa

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

♦ Ja

#### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Arvid Hanstad AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet lensepumpe

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Hadeland Pumpeservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet senkepumpe, tilkoblinger, kabler, trykkbryter osv.

#### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet skjøtemuffe på avløpsrøret i kjelleren

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ 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?

♦ Ja

Dårlig kjøkkenvifte



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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet kjøkkenhette, ventilasjonør og boligventilasjonsvifte på loft. Kun satt støpsel i eksisterende stikkontakter.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** IntraTech

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert varmepumpe i stue.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Inselo ( For Jula)

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert varmepumpe i garasjen

---

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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?

♦ Ja

Hovedledningen inn til huset ble skadet under graving på tomt.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Stange Energi Nett AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ble montert reparasjonshylse.

---

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?:** 2021  
**Firmanavn:** Avitron Norge AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet jordfeilsikring.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019  
**Firmanavn:** Avitron Norge AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Montert sikringsskap og stikkontakt i garasje.

#### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019  
**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet taklampene i gangene, soverommene og på badet.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020  
**Beskrivelse av arbeidet:** Montert lamper i garasjen
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018  
**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt opp strøm til varmpumpe i stua. (Elektriker i familien)
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021  
**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt opp strøm til varmpumpe i garasjen (Elektriker i familien)
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016  
**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt opp strøm, stikkontakter og lamper på soverom i kjeller. (Elektriker i familien)

---

## 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**

Oppført garasje, 2015 (Ferdigattest foreligger)  
Satt opp støttemur tvers over tomte på oversiden av huset, 2021.  
Flyttet støttemur under verandaen, 2021.  
Bygget veranda ved inngangpartiet, 2022.  
Satt opp en liten bod på gårdsplassen, 2022.  
Satt opp midlertidig carport, festet i verandaen, 2019.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ Ja

Oppussing av kjeller påbegynt i 2016.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

Måleperiode med sporfilm 09.12.24-27.02.25. Resultat høyeste årsmiddelverdi 260 Bq/m<sup>3</sup>.

Montert radonbrønn i mai 2025.

Ny måling med storfilm vinter 25/26.

Måling med smartmåler fra Airthings indikerer at radonbrønnen fungerer. Målinger nede i ett gjennomsnitt på 32 Bq/m<sup>3</sup> i årsmiddelverdi.

---

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

♦ Ja

Boligen har blitt solgt én gang tidligere, har all dokumentasjon fra det salget.

---

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja



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

♦ **Ja**

Carport er midlertidig festet i verandaen etter nybygg av veranda. Innfestning ikke god nok.

Garasjen har en glippe i porten, skjevt gulv, noe sprekkdannelse i gulvet, det har vært mus i garasjen og på garasjeloftet.

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

♦ **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**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Mjøsli Eiendomsservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Endret eksisterende og satt opp ny støttemur. Hevet gårdsplassen og det sørlige hjørnet av tomten.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt opp gjerde og portstolper. Port laget i 2021.

---

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

♦ **Ja**

En persienne har en del bøyde lameller nederst.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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. kilowattime (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?

♦ **Ja**

Vedlikehold av veien styres via en veikomitee.

Kostnaden for fastboende er på ca 3000 kr i året. Dette inkluderer noe sommervedlikehold og brøyting/strøing.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

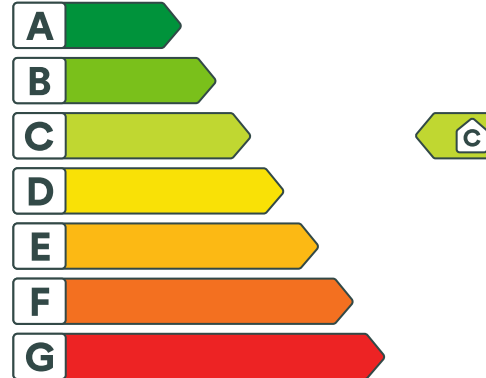
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse <b>Erikstuvegen 29, 2338 ESPA</b>	
Dato for energimerking <b>03.02.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-255243</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>23417286</b>
Gårdsnummer <b>186</b>	Bruksnummer <b>6</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2005</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>154,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>79,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**174,52 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**220,94 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**17 454 kWh**



## Erikstuvegen 29, 2338 ESPA



### Detaljering

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



## Erikstuvegen 29, 2338 ESPA



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

### **Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 9: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 11: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

#### Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Erikstuvegen 29

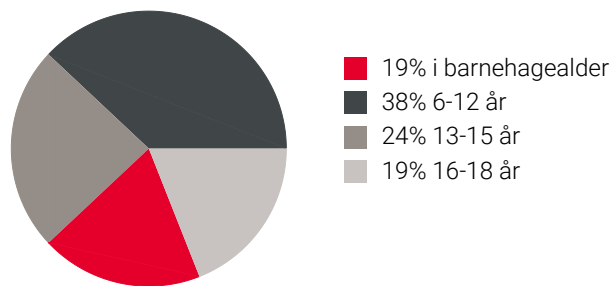
## Offentlig transport

🚶 Tjernlivegen Linje 707	3 min 🚶 3.4 km
🚶 Tangen stasjon Linje RE10, RE11	18 min 🚶 20 km
✈ Oslo Gardermoen	37 min 🚶

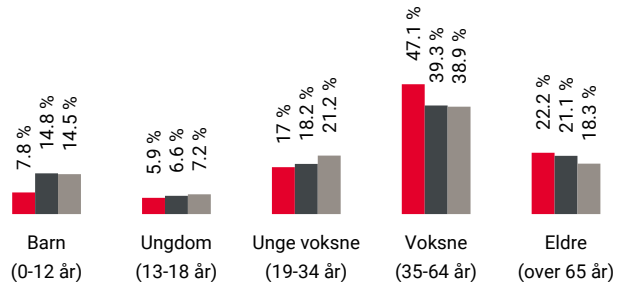
## Skoler

Espa skole (1-7 kl.) 45 elever, 3 klasser	12 min 🚶 13.6 km
Stange ungdomsskole (8-10 kl.) 403 elever, 31 klasser	26 min 🚶 34.9 km
Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 21 klasser	33 min 🚶 44.4 km
Stange videregående skole 550 elever, 23 klasser	26 min 🚶 34.8 km
Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser	28 min 🚶 37.9 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnskrets: Mostue	154	75
🟤 Kommune: Stange	21 156	10 180
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Espa barnehage (1-5 år) 27 barn	12 min 🚶 13.6 km
Tangen barnehage (1-5 år) 36 barn	20 min 🚶 20.8 km
Sand barnehage (1-5 år) 86 barn	19 min 🚶 22.1 km

## Dagligvare

Coop Prix Innlandsporten Søndagsåpent	16 min 🚶 21.6 km
Kiwi Minnesund Post i butikk, PostNord	17 min 🚶 19.9 km

## Sport

⚽ Kvernhusbråthen ball-løkke Ballspill	8 min 🚶 7.3 km
⚽ Korsholen nærmiljøanlegg kunstgre... Ballspill, fotball	12 min 🚶 14.9 km
🏃 FRES Fitness Tangen	18 min 🚶
🏃 NEXT Sand	20 min 🚶



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Planter, busker og 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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](http://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: Erikstuvegen 29  
2338 ESPAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Mats Arntzen BergTelefon: 474 54 542  
E-post: mats.berg@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