

aktiv.

Myrvangvegen 42, 2335 STANGE

STANGE



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 400 000,-
Omkostn.: Kr 61 390,-
Total ink omk.: Kr 2 461 390,-
Felleskostn.: Kr 2 123,-
Selger: Ua Eiendom AS

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 60 kvm/60 kvm
Tomtstr.: 10 397 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 261
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1213260006

DITT NYE HJEM?

Her får du en praktisk leilighet med lyse og tidløse overflater. Leiligheten ligger på enden av rekka, noe som gjør at du får et ekstra vindu i stua som gir godt med naturlig lys. I 1. etasje finner du kjøkken og stue med utgang til vestvendt terrasse på hele 20 m² og en liten hageflekk. Praktisk liten bod under trapp. I 2. etasje er det to soverom og bad. Her bor du enkelt og godt med kort vei til Stange sentrum med blant annet butikker, skoler, barnehager og jernbanestasjon.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	58
Energiattest	63
Nabolagsprofil	64
Husordensregler	67
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 kvm

BRA totalt: 60 kvm

TBA: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 30 kvm Kjøkken, stue og bod.

2. etasje

BRA-i: 30 kvm Gang, bad og to soverom.

TBA

20 kvm Terrasse.

Tomt

Felles eiertomt for sameiet på ca. 10 397,4m². Fellesarealer består av plen med beplantning og lekeapparater. Gruslagt gårds plass med parkering.

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 kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Rekkehusleiligheten ligger i et etablert område med ca. 2 km til sentrumskjernen på Stange. Her finner du flere butikker, kaféer og spisestyer, post-i-butikk, bank og Vinmonopol. I tillegg finner du den populære kjøttforretningen Trygve Brovold.

Navneberget barnehage ligger ca. 700 meter fra boligen og til Stange barneskole er det ca. 2,3 km. Til Stange ungdomsskole og videregående skole er det ca. 850 meter. Jønsberg landbruksskole ligger ca. 6,3 km unna boligen. Stangehallen med et rikt tilbud av treningstilbud og fritidsaktiviteter ligger kun ca. 700 meter fra boligen.

Stange jernbanestasjon ligger i sentrum og herfra er det hyppige avganger til både Oslo lufthavn, Lillehammer og Trondheim.

I Stange er det mange store og små gårder som tilbyr lokal mat og drikke. Blant annet Fredheim gårdsutsalg som tilbyr produkter fra matprodusenter i distriktet, som for eksempel grønnsaker, bærplukking, egg, flatbrød, ost og ulike safter og juicer. Søndre Elton tilbyr jordbær i sesong fra egen gård og en hyggelig liten kafé med kaffe og vafler. Atlungstad Golf med sin landskjente 18-hulls golfbane ved Mjøsa ligger ca. 12 km fra boligen.

Byggemåte

Utvendig:

Rekkehus oppført med støpt plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner med ukjent taktekking. Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass. Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdør (skyvedør) med karm av tre, og tre-lags glass. Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 20 m². Utvendig stålpipeline fra byggeår.

Innvendig: Innvendige overflater av malte flater på vegger og himlinger. Gulvflater av laminat og gulvbelegg. Boligen har etasjeskiller i støpt gulv mot grunnen og bjelkelag i trekonstruksjoner. Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og 2. etasje. Innvendige dører i glatt utførelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av E&K Takst AS v/ Jonas Eikeland.

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

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

- Takkonstruksjon/loft: Takkonstruksjonen er lukket. Det ble ikke registrert synlige avvik på innvendige overflater befaringsdagen. Det er registrert skader på insektsnetting i luftespalte, og forholdet gir indikasjon på at fugl kan ha hatt tilgang til takkonstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for tilsmussing, fuktpåvirkning og skadeutvikling i takkonstruksjonen.
- Innvendige dører: Det er registrert slitasje/skade på enkelte dørkarmen. Det er også registrert svelleskade på en dørlist, hvor årsak ikke er avklart. Det er utført overflatesøk med fuktindikator i området ved svelleskadet listverk, uten utslag ved befaring. Etter legging av nytt gulv er det i tillegg registrert mangelfull avslutning mellom gulv og karmlister, med synlige gliper mot gulvoverflaten. Forholdet medfører risiko for videre slitasje, smussansamling i åpne overganger og behov for lokale utbedringer over tid.
- Overflater vegger og himling på bad: Baderomsplater i dusjsone er skiftet etter tidligere registrerte fuktskader. Utførelsen er ikke utført i henhold til produsentens monteringsanvisning, og det foreligger derfor ikke produktgaranti knyttet til tetthet. Det er registrert gliper i plateskjøter i dusjsone, hvor én glippe ved dusjvegg er tettet med elastisk fugemasse. Utførelsen fremstår ikke fagmessig god, med synlig søl av fugemasse. Forholdet medfører usikker tetthet i et område som er direkte utsatt for bruksvann, og løsningen vurderes ikke som en varig god reparasjon.

- Overflater gulv på bad: Det er etablert lokalt fall rundt sluk, og høydeforskjell mellom sluk og dør er tilfredsstillende. Deler av gulvet fra toalett og frem mot døråpning er imidlertid uten tilstrekkelig fall, og det er ikke etablert tilfredsstillende oppkant ved dør for å hindre at eventuelt lekkasjevann ledes ut av rommet. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning på gulv ved dør og tilstøtende konstruksjoner.

- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Det er registrert avvik ved baderomsplater i dusjsone, se eget punkt for overflater vegger. Forholdet har betydning for vurderingen av våtrommets samlede fuktsikring, da overflater i dusjsone er direkte utsatt for bruksvann. Selv om det ikke er registrert egne synlige avvik ved sluk ved befarings, medfører registrerte avvik på baderomsplater økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak: Avvik ved baderomsplater bør utbedres som beskrevet under eget punkt for overflater vegger. Ved utbedring bør løsningen utføres med dokumentert fuktsikring tilpasset våtromsbruk, og overganger mot øvrige våtromsløsninger bør ivaretas i tråd med monteringsanvisning.

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

- Vannledninger: Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger. Det er registrert funksjonssvikt i automatisk vannstopper. Ved test av fuktsensorer på kjøkken og i bod slo ikke systemet ut. Forholdet innebærer at lekkasjer ikke stanses automatisk, og medfører risiko for vannskader på installasjoner og tilstøtende konstruksjoner.

Selger informerer at utbedring er bestilt.

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

- Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av tilstøtende terrasser.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Fukt i baderomsplate avdekket ved takst. Ingen vannskade på konstruksjon.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Firmanavn: Moder Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet alle plater i våtsone.

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?: Ja. Kondens i utforing på soverom.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Firmanavn: Moder Bygg AS.

Beskrivelse av arbeidet: Problem utbedret av fagfolk.

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

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 60 m²

BRA totalt: 60 m²

TBA: 20 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 30 m². Kjøkken, stue og bod.

2. etasje

BRA-i: 30 m². Gang, to soverom og bad.

Boligens øvrige areal:

TBA: 20 m². Terrasse.

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.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke for TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering på sameiets fellestomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring, polisenummer 5670139/29

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2025, 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 2045.

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Energimerke

Rød D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 400 000

Omkostninger kjøper

2 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

60 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

61 390 (Omkostninger totalt)

73 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

76 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 461 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 473 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 476 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 24 267,- i 2025. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 2 302,-.
- Forbruk vann: Kr 53,34,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 71,37,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 4 993,- (middels beholder - 140 liter).
- Eiendomsskatt: Kr 3 969,-.

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 525 000 for år 2024.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 100 000 for år 2024.

Informasjon om formuesverdi

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

60/2200

Felleskostnader inkluderer

Per 27.04.2026 utgjør de månedlige felleskostnadene kr 2 123,-. Av disse går kr 277,98,- til forsikring, kr 50,- til vedlikehold, kr 589,- til TV/bredbånd og kr 1 206,45,- dekker bl.a. strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Sameiet

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Sameiet Sønderhagen 3 & 4 (org.nr. 916.257.341), bestående av totalt 33 eierseksjoner. Sameiet hadde et årsresultat i 2024 på kr 82 019,-. De disponible midlene var per 31.12.2024 kr ,- og viser sameiets likviditet.

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

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for seksjonseierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i eierseksjonssameiets styre og/eller årsmøte. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Årsmøter avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har per salgsoppgavedato ingen registrerte lån.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

Sameiet har grundig beskrivelse i husordensreglene for hva som er tillatt å installere på eiendommen. Husordensreglene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr med mindre husdyret er til sjeanse eller ulempe for andre sameiere. Det gjøres oppmerksom på at denne type boform (leilighet) ikke egner seg for hold av mange/flere dyr. Det gjøres også oppmerksom på at det er båndtvang på sameiets eiendom.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 261, seksjonsnummer 7 i Stange kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. lov om eierseksjoner.

Det er ellers ingen kjente, tinglyste heftelser som skal følge med eierseksjonen.

Det er tinglyst seksjonering med dagboknr. 1015658, den 20.11.2014.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for 8 rekkehus (24 boliger) i 2015.

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

Vei, vann og avløp

Adkomst til sameiets eiendom fra offentlig vei. Sameiets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via felles private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av mindre reguleringsendring for Sønderhagen B6 og B14, fra 2013. Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse, uteoppholdsareal, gangveg/gangareal/gågate, øvrige kommunaltekniske anlegg, turdrag, parkeringsplasser og kjøreveg. Områderegulering for Navneberget og Roa er under arbeid. Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stange kommune 2023-2035, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til bebyggelse og anlegg og blå/grønnstruktur. Eiendommen ligger i hensynsone H230 for grønn sone, H320_2 for flomfare og H810 for krav om felles planlegging. Ny kommuneplan er under arbeid. Per salgsoppgavedato er det ikke kjent med at dette planarbeidet for områderegulering og kommuneplan 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. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet-

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

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

Meglere vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 35 000,- 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,-), samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 18 045,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

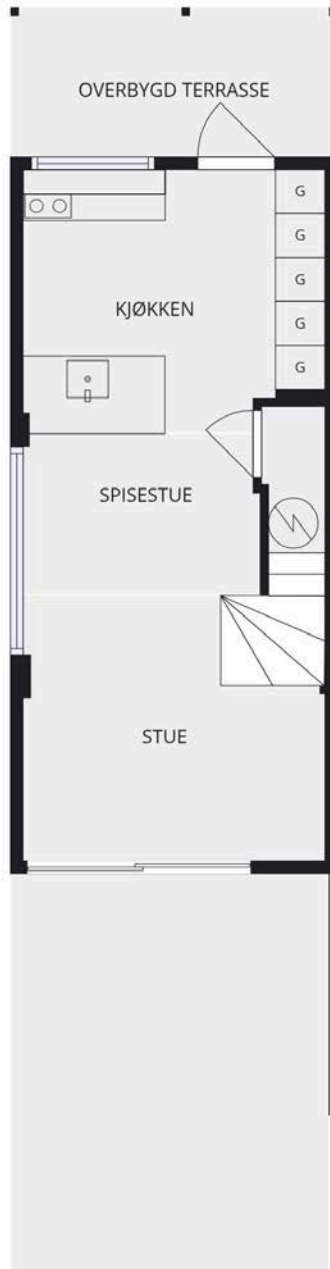
Katrine Bakken Larsen
Eiendomsmegler
katrine.bakken.larsen@aktiv.no
Tlf: 404 84 799

Oppdragstaker

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

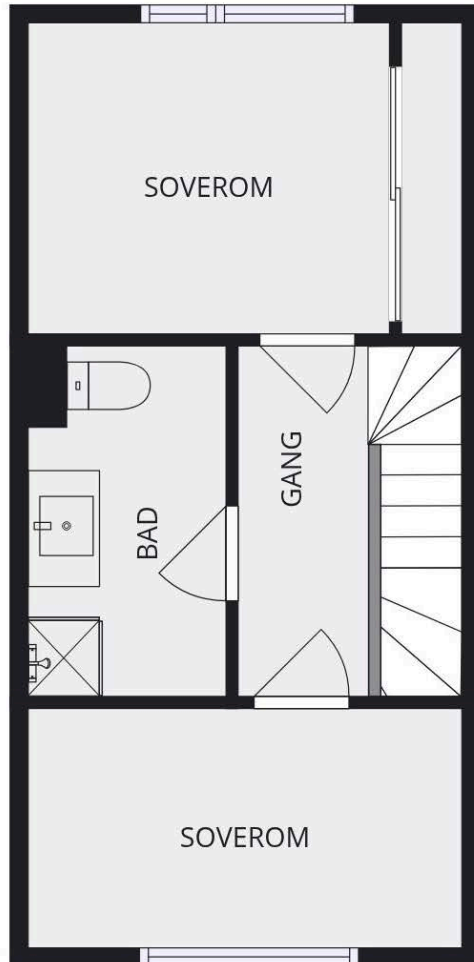
Salgsoppgavedato

19.05.2026



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



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



Velkommen til Myrvangvegen 42! Foto: Reidar Valberg



En praktisk rekkehusleilighet på enden av bygget.



Du kommer inn på kjøkkenet som også fungerer som en entré.



Leiligheten har en praktisk planløsning og er innredet med lyse og moderne farger.



Kjøkkenet har en pen innredning med hvite, glatte fronter og en mørk, laminert benkeplate.



Det er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.



En fin åpen løsning mellom kjøkkenet og stua gjør det til et sosialt sted å være.



Det er plass til spisebord ved vinduet.



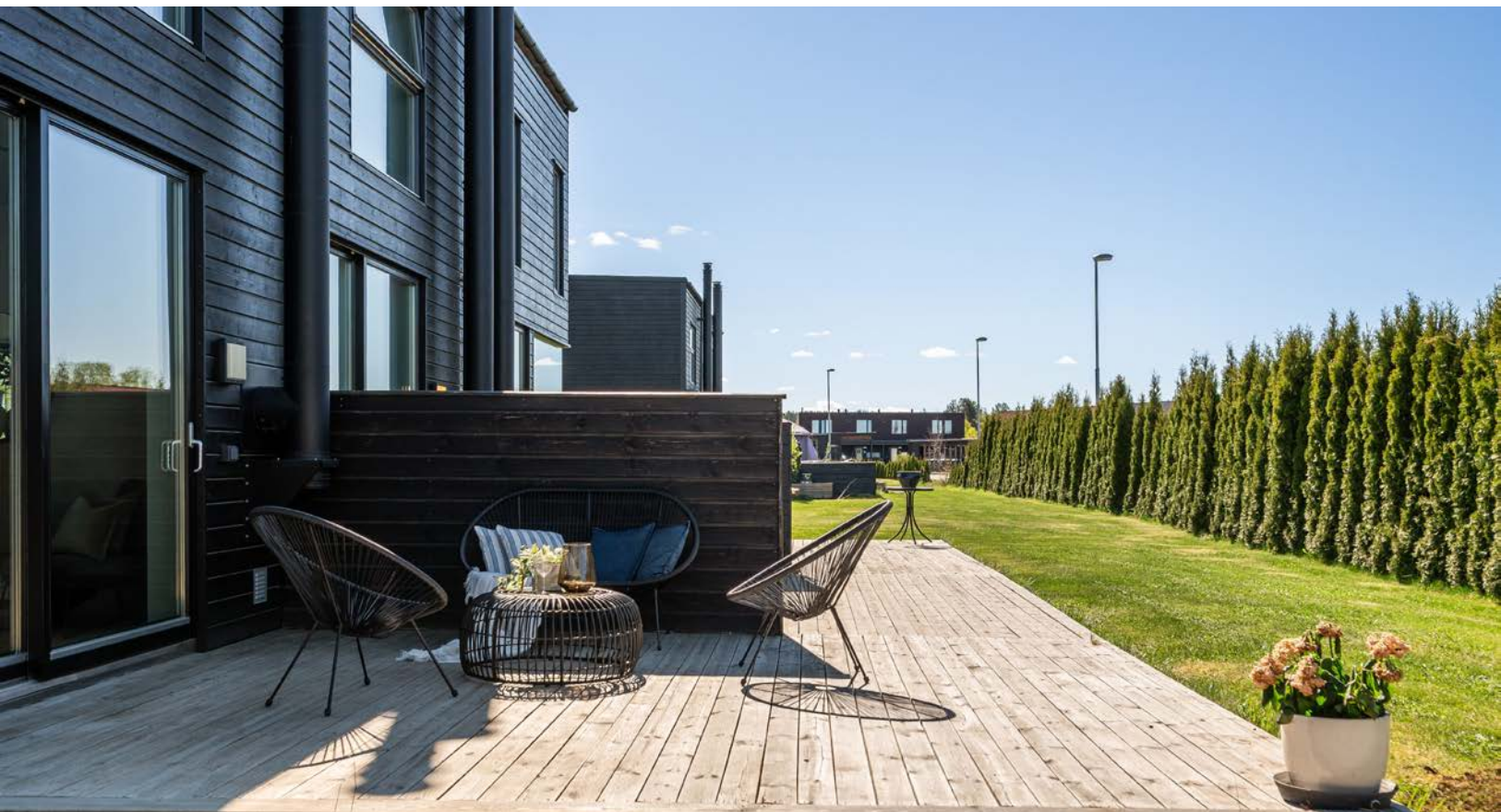
Stort vindu ut mot terrassen gir godt med naturlig lysinnslipp.



Terrassen er på hele 20 m².



Den vender mot vest, noe som gir gode solforhold utover ettermiddagen og kvelden.



Det er adkomst til en liten hage som er felles for sameiet.



Under trappa er det en liten praktisk bod.



I 2. etasje er det to soverom og bad. Dette er det største rommet.



Her er det satt inn en romslig skyvedørgarderobe med speilfronter.



Soverom nummer to er malt i samme duse fargetone som det første.



Det er plass til seng og garderobeskap.



Rommet egner seg godt som kontor, gjesterom eller barnerom.



Pent og moderne bad med belegg på gulvet og baderomsplater på veggene. I gulvet er det varmekabler.



Badet er utstyrt med veggmontert toalett og baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant.



Dusjhjørne med innfellbare dusjdører og veggmontert dusjbatteri med regnfall. Det er også opplegg for vaskemaskin.



Boligen har egen inngang via overbygd felles inngangsparti.



Inngangspartiet vender mot øst og er en fin plass for morgenkaffen.



Boligområde har en sentral beliggenhet på Stange og er relativt nyetablert. Det er stadig under utvikling.



Det er fine fellesområder for sameiet med plenareal, huskestativ mm.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Myrvangvegen 42 , 2335 STANGE

🏠 STANGE kommune

gnr. 96, bnr. 261, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 22651-1016

Referansenummer: LT6040

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
- løstørre 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Rekkehus - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus oppført med støpt plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner med ukjent takteking. Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass. Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdør (skyvedør) med karm av tre, og tre-lags glass. Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 20 m2. Utvendig stålpipeline fra byggeår.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvednige overflater av malte flater på vegger og himlinger. Gulvflater av laminat og gulvbelegg. Boligen har etasjeskiller i støpt gulv mot grunnen og bjelkelag i trekonstruksjoner. Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og 2. etasje. Innvendige dører i glatt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med våtromsplater på vegger. Himlingsflater av malte flater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Veggghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med glassdører. Veggghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Veggghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkkeninnredning. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenøy. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Ventilator i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Automatisk vannstoppeventil plassert på vanninntak i bod. Synlige avløpsrør i plast. Balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert i kjøkkeninnredning. Varmtvannsbereder på 116L (fra 2014) plassert i bod under trapp. Sikringssskap med automatsikringer er plassert i bod under trapp. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2014. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Boligen er tilknyttet felles private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

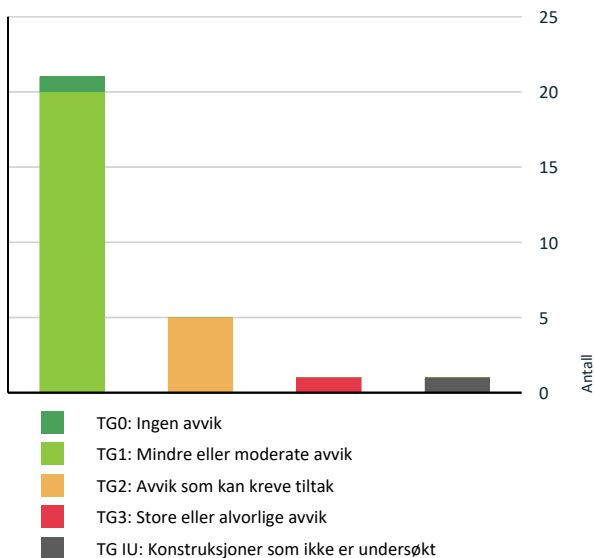
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

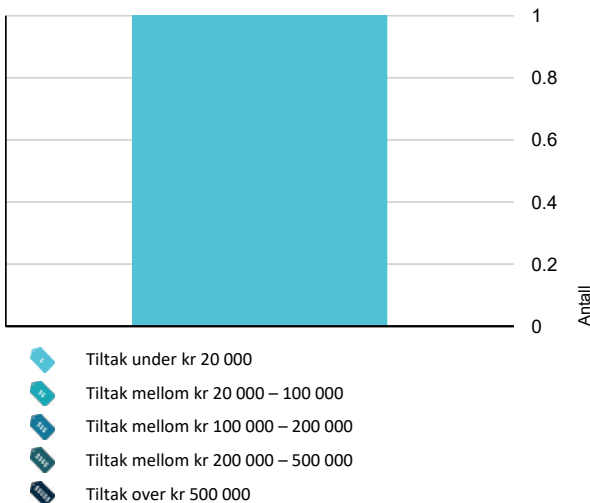
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selv om boligen er en del av ett sameie så er enkelte utvendige forhold og felles bygningsdeler medtatt i rapporten, da disse er direkte tilknyttet boligen. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader av for eksempel utvendige forhold og skjulte bygningsdeler tilfalle sameiet, nøyaktig hvilke forhold som tilfaller sameiets vedlikeholdsansvar er ikke undersøkt i denne rapporten. Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger, 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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Det er registrert funksjonssvikt i automatisk vannstopper. Ved test av fuktsensorer på kjøkken og i bod slo ikke systemet ut. Forholdet innebærer at lekkasjer ikke stanses automatisk, og medfører risiko for vannskader på installasjoner og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Takkonstruksjonen er lukket. Det ble ikke registrert synlige avvik på innvendige overflater befaringsdagen. Det er registrert skader på insektsnetting i luftespalte, og forholdet gir indikasjon på at fugl kan ha hatt tilgang til takkonstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for tilsmussing, fuktpåvirkning og skadeutvikling i takkonstruksjonen.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert slitasje/skade på enkelte dørkarmen. Det er også registrert svelleskade på en dørlist, hvor årsak ikke er avklart. Det er utført overflatesøk med fuktindikator i området ved svelleskadet listverk, uten utslag ved befarings. Etter legging av nytt gulv er det i tillegg registrert mangelfull avslutning mellom gulv og karmplater, med synlige gliper mot gulvoverflaten. Forholdet medfører risiko for videre slitasje, smussansamling i åpne overganger og behov for lokale utbedringer over tid.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp, og det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Forholdet medfører økt risiko for fall og personskaade ved bruk av trappen. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er etablert radonsperre i bygningen. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til bygningens radonsikring og om radonforebyggende tiltak er utført i tråd med gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

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

Det er avvik:

Baderomsplater i dusjsone er skiftet etter tidligere registrerte fuktskader. Utførelsen er ikke utført i henhold til produsentens monteringsanvisning, og det foreligger derfor ikke produktgaranti knyttet til tetthet. Det er registrert gliper i plateskjøter i dusjsone, hvor én glippe ved dusjvegg er tettet med elastisk fugemasse. Utførelsen fremstår ikke fagmessig god, med synlig søl av fugemasse. Forholdet medfører usikker tetthet i et område som er direkte utsatt for bruksvann, og løsningen vurderes ikke som en varig god reparasjon.

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

Det er avvik:

Det er etablert lokalt fall rundt sluk, og høydeforskjell mellom sluk og dør er tilfredsstillende. Deler av gulvet fra toalett og frem mot døråpning er imidlertid uten tilstrekkelig fall, og det er ikke etablert tilfredsstillende oppkant ved dør for å hindre at eventuelt lekkasjevann ledes ut av rommet. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning på gulv ved dør og tilstøtende konstruksjoner.

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

Det er avvik:

Det er registrert avvik ved baderomsplater i dusjsone, se eget punkt for overflater vegger. Forholdet har betydning for vurderingen av våtrommets samlede fuktsikring, da overflater i dusjsone er direkte utsatt for bruksvann. Selv om det ikke er registrert egne synlige avvik ved sluk ved befarings, medfører registrerte avvik på baderomsplater økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2014

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026 Modernisering Oppgradert innvendige overflater, skiftet baderomsplater med fuktskader.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av asfaltpapp. Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen av taktekingen 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.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen er oppført med en lukket pultakkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er lukket. Det ble ikke registrert synlige avvik på innvendige overflater befaringdagen. Det er registrert skader på insektsnetting i luftespalte, og forholdet gir indikasjon på at fugl kan ha hatt tilgang til takkonstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for tilsmussing, fuktpåvirkning og skadeutvikling i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet insektsnetting bør utbedres for å hindre videre tilgang for fugl og skadedyr. Takkonstruksjonen bør følges opp videre, og kontrolleres nærmere når forholdene ligger til rette for full inspeksjon.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdør (skyvedør) med karm av tre, og tre-lags glass.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 20 m². Terrasse i trekonstruksjoner. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet ellers. 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: Malte flater.

Vegger: Malte flater.

Gulv: Laminat og gulvbelegg.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har 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. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Utvendig stålpipe fra byggeår. Det er ikke montert ildsted.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og 2. etasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i glatt 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:

Det er registrert slitasje/skade på enkelte dørkarmen. Det er også registrert svelleskade på en dørlister, hvor årsak ikke er avklart. Det er utført overflatesøk med fuktindikator i området ved svelleskadet listverk, uten utslag ved befarig. Etter legging av nytt gulv er det i tillegg registrert mangelfull avslutning mellom gulv og karmrester, med synlige gliper mot gulvoverflaten. Forholdet medfører risiko for videre slitasje, smussansamling i åpne overganger og behov for lokale utbedringer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadde og svelleskadede karmrester/lister bør repareres eller skiftes lokalt. Der det er gliper mellom gulv og listverk, bør listverk skiftes og tilpasses mot ny gulvoverflate.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger. Himlingsflater av malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplater i dusjsonen er skiftet etter tidligere registrerte fuktskader. Utførelsen er ikke utført i henhold til produsentens monteringsanvisning, og det foreligger derfor ikke produktgaranti knyttet til tetthet. Det er registrert gliper i plateskjøter i dusjsonen, hvor én glipe ved dusjvegg er tettet med elastisk fugemasse. Utførelsen fremstår ikke fagmessig god, med synlig søl av fugemasse. Forholdet medfører usikker tetthet i et område som er direkte utsatt for bruksvann, og løsningen vurderes ikke som en varig god reparasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Baderomsplatene i dusjsonen bør monteres på nytt i henhold til produsentens monteringsanvisning, alternativt bør det påregnes montering av dusjkabinett for å begrense vannbelastningen på veggplatene.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert lokalt fall rundt sluk, og høydeforskjell mellom sluk og dør er tilfredsstillende. Deler av gulvet fra toalett og frem mot døråpning er imidlertid uten tilstrekkelig fall, og det er ikke etablert tilfredsstillende oppkant ved dør for å hindre at eventuelt lekkasjevann ledes ut av rommet. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning på gulv ved dør og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det etableres automatisk lekkasjestopper med fuktsensor ved dør. Ved senere oppgradering av badet bør fallforhold og oppkant ved dør utbedres i henhold til gjeldende krav.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk, synlig vinylbelegg på gulv og baderomsplater som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avvik ved baderomsplater i dusjsone, se eget punkt for overflater vegger. Forholdet har betydning for vurderingen av våtrommets samlede fuktsikring, da overflater i dusjsone er direkte utsatt for bruksvann. Selv om det ikke er registrert egne synlige avvik ved sluk ved befarings, medfører registrerte avvik på baderomsplater økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik ved baderomsplater bør utbedres som beskrevet under eget punkt for overflater vegger. Ved utbedring bør løsningen utføres med dokumentert fuktsikring tilpasset våtromsbruk, og overganger mot øvrige våtromsløsninger bør ivaretas i tråd med monteringsanvisning.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenøy. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integreert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Fuktensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal brukslitasje, med enkelte bruksmerker.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator i overskap. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberør. Automatisk vannstoppeventil plassert på vanninntak i bod.

Vurdering av avvik:

- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Det er registrert funksjonssvikt i automatisk vannstopper. Ved test av fuktsensorer på kjøkken og i bod slo ikke systemet ut. Forholdet innebærer at lekkasjer ikke stanses automatisk, og medfører risiko for vannskader på installasjoner og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Automatisk vannstopper bør utbedres eller skiftes ut snarlig slik at lekkasjesikring fungerer etter hensikten.

Selger informerer at utbedring er bestilt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert i kjøkkeninnredning. Det er ukjent om det er gjennomført service på anlegget. Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. For å sikre et godt inn klima så anbefales det at anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde-femte år.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 116L (fra 2014) plassert i bod under trapp.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod under trapp. Boligen har hovedsakelig skjult 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.
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Selger har ikke besvart spørsmål vedrørende det elektriske anlegget, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger avvik som ikke er kjent. Med bakgrunn i dette så anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2014.

TG 10 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av tilstøtende terrasser.

Tilstandsrapport



! TG 0 Terrenforhold

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet felles private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Stikkledninger er nedgravd og skjult, vurdering er derfor basert på alder.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp, og det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Forholdet medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er etablert radonsperre i bygningen. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til bygningens radonsikring og om radonforebyggende tiltak er utført i tråd med gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør monteres rekkverk og håndløper på innvendig trapp for å redusere risiko for fall og sikre trygg ferdsel. Dokumentasjon på etablert radonsperre bør innhentes, dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør radonmåling gjennomføres for å verifisere innendørs radonnivå.



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

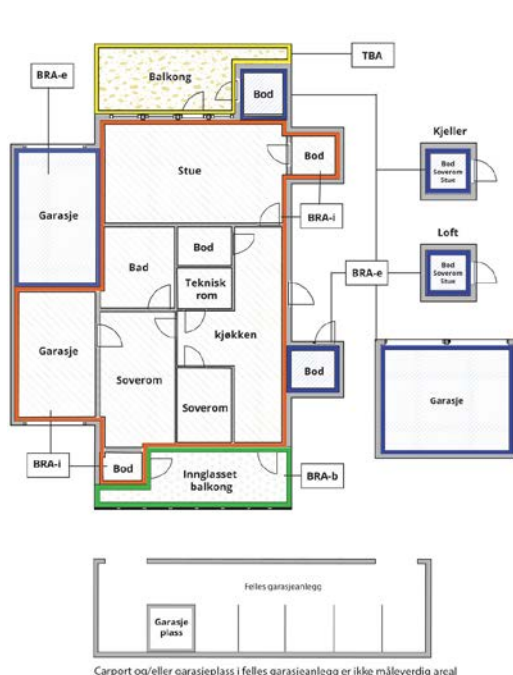
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	30			30	20
2. Etasje	30			30	
SUM	60				20
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, bod		
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Skiftet baderomsplater med fuktskade på bad, se selgers egenerklæringskjema.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør
26.1.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	96	261		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Myrvangvegen 42

Hjemmelshaver
Ua Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av rekkehus tilhørende Sameiet Sønderhagan 3&4 beliggende i Myrvangvegen 42, Stange kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	07.05.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	07.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklærings skjema	07.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

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

Aleksander Stener Olstad

Boligen

Myrvangvegen 42

2335 Stange

3413-96/261/0/7

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Fukt i baderomsplate avdekket ved takst. Ingen vannskade på konstruksjon.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Moder Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet alle plater i våtsone.

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

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Kondens i utforing på soverom

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Moder Bygg As

Beskrivelse av arbeidet: Problem utbedret av fagfolk

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

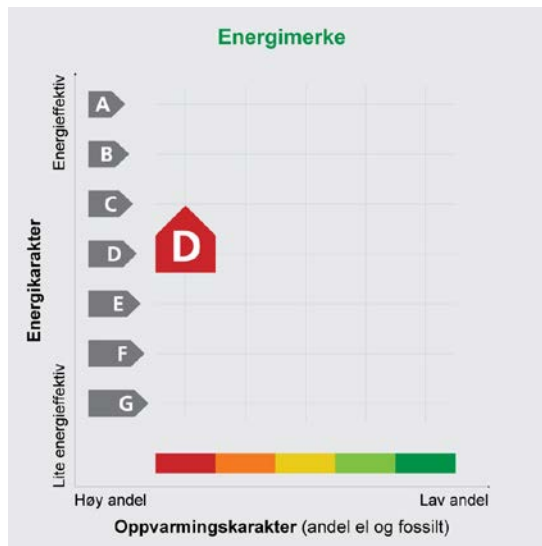
40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Adresse	Myrvangvegen 42
Postnr	2335
Sted	STANGE
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	96
Bnr.	261
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	300398107
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-848923
Dato	23.01.2018



Eier	kristoffer østby
Innmeldt av	kristoffer østby

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Myrvangvegen 42 - Nabolaget Stange sentrum/Navneberget - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Navneberget	5 min	🚶
Linje B23, 672, 673, 686	0.4 km	
Stange stasjon	16 min	🚶
Linje RE10, RE11	1.4 km	
Oslo Gardermoen	46 min	🚆

Skoler

Stange skole (1-7 kl.)	18 min	🚶
385 elever, 22 klasser	1.6 km	
Stange ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min	🚶
403 elever, 31 klasser	1 km	
Stange videregående skole	12 min	🚶
550 elever, 23 klasser	1 km	
Jønsberg landbruksskole	8 min	🚶
219 elever, 6 klasser	6.3 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

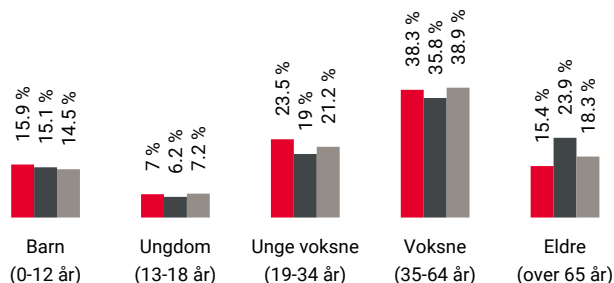
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Navneberget barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
51 barn	0.5 km	
Nerby barnehage (1-5 år)	16 min	🚶
120 barn	1.4 km	
Enerhaugen barnehage (1-5 år)	22 min	🚶
45 barn	1.9 km	

Dagligvare

Coop Mega Stange	18 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.5 km	
Kiwi Stange Bruk	17 min	🚶
PostNord	1.5 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



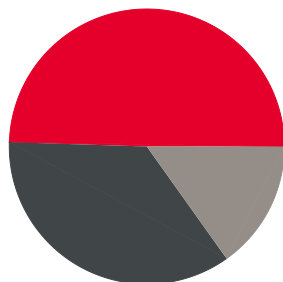
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

⚽ Roa ball-løkke	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Stangehallen	10 min	🚶
Aktivitetshall, friidrett, squash	0.9 km	
🚴 Stangehallen treningssenter	10 min	🚶
🚴 FRES Fitness Stange	17 min	🚶

Boligmasse

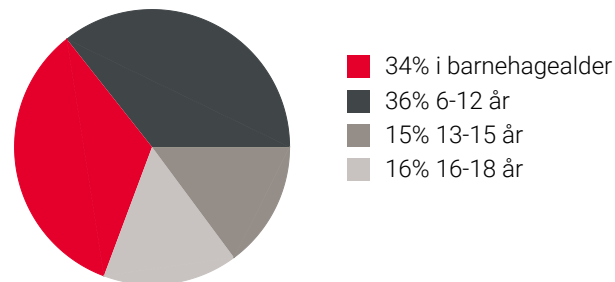


- 49% enebolig
- 35% rekkehus
- 15% annet

Varer/Tjenester

📦 Vikasenteret	13 min	🚗
📦 Boots apotek Stange Bruk	17 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

- Stange sentrum/Navneberget
- Stange
- Norge


Sivilstand

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



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



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Husordensregler Sameiet Sønderhagen 3 & 4

(Avstemt med flertall og vedtatt på ordinært årsmøte)

Kveldsro

Det skal være nattero i sameiet fra klokken 22:00 søndag til torsdag, og fra klokken 23:00 fredag og lørdag. Nattero gjelder frem til klokken 07:00 mandag til fredag, og fra klokken 08:00 lørdag og søndag.

[Vedtak jf. punkt 6.3, protokoll fra ordinært sameiermøte 2021](#)

Felles forsikring- Hus- og ansvarsforsikring

Sameiet har tegnet en felles hus- og ansvarsforsikring for sameiet. Husforsikringen er til for å sikre alle beboere om det skulle skje skade på en bolig i forbindelse med brann ol. Ansvarsforsikringen dekker sameiets styre, slik at de ikke blir personlig økonomisk ansvarlig i tilfelle det skjer en ulykke på sameiets fellesområde. Forsikringspremien er inkludert i felleskostnadene i sameiet.

[Vedtak jf. punkt 5, protokoll fra ordinært sameiermøte 2017](#)

TV og Internett

Sameiet har opprettet et abonnement for TV og internett hos Telenor. Abonnementet gir sameiet svært gunstig prisreduksjon i forhold til private avtaler. Kostnadene er inkludert i felleskostnadene i sameiet.

[Vedtak jf. punkt 6, protokoll fra ordinært sameiermøte 2017](#)

Beplantning

Beplantning av rand utenfor terrasse

Det er tillatt å plante planter og hekk inntil 60 cm fra terrassekant.

[Vedtak jf. punkt 7-7, protokoll fra ordinært sameiermøte 2017](#)

NB: Kontakt styret i forkant pga. langsgående kabel for gressklipper.

Ikke-fastmonterte installasjoner for vekster

Det er tillatt å plassere ikke-fastmonterte installasjoner for vekster inntil 60 cm fra terrassekant.

[Vedtak jf. punkt 7-8, protokoll fra ordinært sameiermøte 2017](#)

NB: Kontakt styret i forkant pga. langsgående kabel for gressklipper.

Solskjerming

Solskjerming – Screen på utsiden av vindu

Montering av solskjerming i form av screen skal avtales med styreleder slik at fasadene i sameiet fremstår likt. Fargevalg for screen er enten sort eller antrasitt. Kasset og materiell som inngår i screenen skal også være sort eller antrasitt.

[Vedtak jf. punkt 10, protokoll fra ordinært sameiermøte 2016](#)

Markise over terrasse

Det er tillatt å montere markise på terrasse etter gitte føringer fra styret:

Markisen skal være sort eller antrasitt, slik at den ikke skiller seg ut med fasaden. Kasse, beslag eller deler tilhørende denne skal også være sort eller antrasitt. Søknad skal sendes til styret og godkjennes før markise monteres, dette for å se til at retningslinjene holdes av beboere.

[Vedtak jf. punkt 7-9, protokoll fra ordinært sameiermøte 2017](#)

Paviljong

Det er tillatt å sette opp paviljong på terrasser. Betingelser for tillatelse for oppsett av paviljong er at paviljongen sikres på en forsvarlig måte. Når paviljongen er satt opp skal det gis beskjed til styret. Styret skal så sjekke at paviljongen er forsvarlig sikret. Usikret paviljong vil bli pålagt fjernet av styret.

[Vedtak jf. punkt 6.1, protokoll fra ordinært sameiermøte 2022](#)

Boder

Forsterking av boddør

Det er tillatt å montere en ekstra dør for å forsterke sikring av boden i tillegg til eksisterende boddør, så fremt den nye døren monteres på innsiden av den eksisterende døren, slik at den ikke bryter med fasaden.

[Vedtak jf. punkt 9, protokoll fra ordinært sameiermøte 2016](#)

Bod langs husside

Det er ikke tillatt å sette opp bod langs hussidene, grunnet vedtak fra Stange kommune.

Bod på terrasse

Oppsett av ikke-fastmontert bod på terrassen tillates etter gitte føringer fra styret.

[Vedtak jf. punkt 7-2, protokoll fra ordinært sameiermøte 2017](#)

Rekkverk/levegg/terrassetak/carport m.m.

Skjerming mot parkering

Det gis mulighet til å føre opp vegg eller beplantning som skjerming mot parkeringsplass etter gitte føringer av styret. Beboere må kontakte styret før beplantning eller vegg settes opp for godkjenning.

[Vedtak jf. punkt 7-4, protokoll fra ordinært sameiermøte 2017](#)

Levegg mellom seksjonene - terrasse

Det er tillatt å sette opp levegg mellom seksjonene på terrassen under forutsetninger at leveggen konstrueres etter gitte føringer av styret:

*Leveggen skal være 140 cm. høy (inkl toppbord) og 300 cm lang. Rammeverket skal lages av 48x098mm slik at leveggene blir like tykke. Leveggen skal ha samme kledning som fasaden, kles på begge sider og beises i samme farge som fasaden (**utvendig sort NCS S 9000 N**). Det skal etterstrebes at kledningen på leveggen skal gå i flukt med eksisterende kledning på fasaden.*

Kledning som skal benyttes på terrassesiden er D-fals 19x148mm med 60 graders vinkel

[Vedtak jf. punkt 7-6, protokoll fra ordinært sameiermøte 2017](#)

Levegg for 60m2 endeseksjon

Det er tillatt å sette opp levegg på endesiden av en 60kvm endeleilighet under forutsetninger at leveggen konstrueres etter gitte føringer av styret:

Leveggen skal være av samme type som eksisterende levegg mellom naboer. Eksisterende levegg bredde 3 meter og høyde 1,40 meter.

Dette er ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Ref. svar pr. mail fra Plan og bygg Stange Kommune 03.03.21.

[Vedtak jf. punkt 7-6, protokoll fra ordinært sameiermøte 2017](#)

Levegg mellom seksjonene - inngangsparti

Det er tillatt å sette opp levegg mellom seksjonene på inngangsparti under forutsetninger at leveggen konstrueres etter gitte føringer av styret:

*Leveggen skal stå mellom veggen og eksisterende søyle som et naturlig skille mellom enhetene. Den skal være 140 cm høy (inkl. toppbord). Rammeverket i leveggen skal være 48x098mm slik at leveggen inklusiv kledning ikke bygger utenfor eksisterende søyle. Kledningen skal beises på begge sider i samme farge som fasaden (**utvendig hvit farge klassisk hvit 9918 /S0500-N**). Det skal etterstrebes at kledningen på leveggen går i flukt med eksisterende kledning på fasaden.*

Kledning som skal benyttes ved inngangspartiet er D-fals 60 grader med spor. 19x123 (obs ikke samme som på terrassesiden)

[Vedtak jf. punkt 7-6, protokoll fra ordinært sameiermøte 2017](#)

Forlenging av eksisterende levegg på terrasse

Det er tillatt å sette opp en ny levegg på eksisterende levegg etter retningslinjer fra styret:

*Leveggen skal være 90cm. høy (inkl toppbord) og 155cm lang. Rammeverket skal lages av 48x098mm slik at leveggene blir like tykke. Leveggen skal ha samme kledning som fasaden, kles på begge sider og beises i samme farge som fasaden (**utvendig maling sort NCS S 9000 N**). Det skal etterstrebnes at kledningen på leveggen skal gå i flukt med eksisterende kledning på fasaden.*

Kledning som skal benyttes på terrassesiden er D-fals 19x148mm med 60 graders vinkel. (eller samme som eksisterende levegg og utvendig kledning)

[Vedtak jf. punkt 7.2, protokoll fra ordinært sameiermøte 2020](#)

Rekkverk på terrasse

Det er tillatt at den enkelte beboer kan sette opp et rekkverk i forkant av terrasse etter gitte føringer fra styret:

*Rekkverk skal være 90cm. høy (inkl toppbord) og ikke overstige lengde eller bredde av terrasse. Rammeverket skal lages av 48x073 lekt som stendere, som igjen skrur i rammeverk på innsiden av terrasse, så fremt det er mulig. 48x023 lekt liggende for stabilisering mellom stendere. Rekkverk skal bekles med 19x073 kledning rektangulær og beises i samme farge som fasaden etter tørketid. (**utvendig sort maling NCS S 9000 N**).*

[Vedtak jf. punkt 7.2, protokoll fra ordinært sameiermøte 2020](#)

Tak over terrasser

Hvis alle de som bor i samme bygningsenhet er enige om å bygge terrassetak, og står for kostnadene selv, skal de gis tillatelse til å bygge terrassetak, og man må følge nærmere fastsatte retningslinjer utarbeidet av styret:

Bygging av terrassetak betraktes som en fasadeendring og er søknadspliktig til Stange kommune. Det vil være vanskelig å standardisere et likt oppsett av terrassetak for samtlige boenheter på en rekke grunnet at terrassene ikke har like bærestandarder.

[Vedtak jf. punkt 7.2, protokoll fra ordinært sameiermøte 2019](#)

Carport

Hvis alle de som har parkeringsplasser samlet er enige om å bygge carport, og står for kostnader selv, skal de gis tillatelse til å bygge carport, og man må følge nærmere fastsatte retningslinjer fastsatt av styret og kommunen:

Retningslinjer er ikke enda fastsatt av styret.

[Vedtak jf. punkt 7.2, protokoll fra ordinært sameiermøte 2019](#)

Installasjoner på terrasse

Sperringer for hund på terrasse

Det er tillatt å sette opp sperringer/hindringer på egen terrasse som inngjerding for hunder. Sperringene skal ikke være sjenerende for naboer og styret har utarbeidet en mal for hvordan dette skal gjøres.

[Vedtak jf. punkt 7-3, protokoll fra ordinært sameiermøte 2017](#)

Drivhus på terrasse

Det er ikke tillatt å sette opp et lukket drivhus inntil husveggen på terrassen.

[Vedtak jf. punkt 7.1, protokoll fra ordinært sameiermøte 2019](#)

Trampoline på terrasse

Det er tillatt å sette opp en mindre trampoline på terrassen. Diameteren på trampolinen skal ikke overstige Ø180 cm. eller ha høyde på nett som overstiger 200 cm. Det oppfordres til å ha god dialog med nærmeste naboer om dette, siden dette kan virke sjenerende.

[Vedtak jf. punkt 6.4, protokoll fra ordinært sameiermøte 2021](#)

Fastmonterte vegginstallasjoner

Varmepumpe

Det er tillatt å installere luft til luft varmpumpe, med styrets godkjenning. Søknad om installering skal være godkjent av styret **før** installasjon.

Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger:

- Navn på seksjonseier og leilighetsnummer
- Navn på firma og kontaktinformasjon. Det skal kunne dokumenteres at vedkommende som installerer pumpa er sertifisert.
- Varmepumpemodell på både utedelen og innedelen
- Plassering

Søknaden sendes per e-post til shsameiet3.4@gmail.com. Søknader vurderes med utgangspunkt i fastsatte retningslinjer (se eget vedlegg om varmpumper).

[Vedtak jf. protokoll ekstraordinært sameiermøte 2023](#)

Parabol

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne, da dette endrer uttrykket på fasadene. Tv og internett inngår i felles avtale for sameiet.

[Vedtak jf. punkt 6.4, protokoll fra ordinært sameiermøte 2021](#)

Fellesområdet

Trampoline

Det er ikke tillatt å sette opp trampoline på fellesområdet.

Grunnet at alt som står på fellesområdet skal være godkjent sikret og at sameiets styre holdes ansvarlig hvis ulykker skulle skje, skal det ikke settes opp privat trampoline på fellesområdet. Det har også blir underkjent å grave ned trampoline på fellesområdet i regi av sameiet, på grunn av skader som kan følge grunnet disse.

[Vedtak jf. punkt 6.4, protokoll fra ordinært sameiermøte 2021](#)

Parkering

Parkeringsplass

Det er avsatt 1,3 plasser pr. boenhet. Det er ikke tillatt å parkere foran boder, eller inngangsdør over natten. Det er ikke tillatt å parkere langs husvegg der det er innkjøring i nærheten. Dette grunnet utrykningskjøretøy om dette skulle forekomme.

Oppbevaring av campingvogner, bobiler, hengere og biler.

Det er ikke tillatt å oppbevare campingvogner, bobiler, hengere eller biler som ikke er i normal drift, grunnet at vi har begrenset parkeringsmuligheter i sameiet.

[Vedtak jf. punkt 6.4, protokoll fra ordinært sameiermøte 2021](#)



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Myrvangvegen 42
2335 STANGE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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