

Velkommen til

Torstadvegen 6, 2335 Stange

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Torstadvegen 6,
2335 Stange

Halvpart av tomannsbolig på ett plan | Garasje m/leddport | Varmepumpe fra 2025 | Kort vei til Stange stasjon

Velkommen til Torstadvegen 6! Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med alt på ett plan, tilhørende garasje og en lettstelt hage.

Eiendommen ligger sentralt til i Stange med kort gangavstand til Stange stasjon og skoler. Planløsningen gir en god sammenheng mellom stue og kjøkken, med soverommene praktisk plassert. Den romslige stuen har plass til sofagruppe og dør med direkte utgang til hagen. Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter, heltre benkeplate og god plass til spisebord. Badet har flislagte overflater, elektrisk gulvvarme, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Høydepunkter:
- Luft-til-luft varmepumpe fra 2025
- Tilbygd garasje med leddport og fjernstyrt åpner
- Elementpipe med peisovn i stue
- Eiet tomt på 342 m²

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Karoline Midtsveen
eiendomsmegler MNEF
Tlf: 902 26 625
E-post: karoline.midtsveen@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000
Omkostninger	kr	75 840
Total pris inkl. omkostninger	kr	3 065 840

BRA Total/BRA-i	108/84 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1992
Energikarakter	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Torstadvegen 6, 2335 STANGE

Registerbetegnelse
Gnr. 95, bnr. 117, ideell andel 1/1
Gnr. 95, bnr. 14, ideell andel 1/19
i Stange kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral beliggenhet i et etablert boligområde i Stange sentrum. Her bor du med variert bebyggelse i omgivelsene og gangavstand til det aller meste av sentrumsfasiliteter, samtidig som eiendommen har en pent opparbeidet tomt med hage og gode uteplasser. Fra boligen er det en kort gåtur til et godt utvalg av forretninger og servicetilbud. Både Kiwi Stange Bruk og Rema 1000 ligger i gangavstand for de daglige innkjøpene, og i samme nærområde finner du også apotek og andre sentrumstilbud.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel. Det er trygg gangavstand til Stange skole for de minste klassetrinnene, og både Stange ungdomsskole og Stange videregående skole nås enkelt til fots eller på sykkel. Nærområdet har også et godt barnehagetilbud, der blant annet Nerby barnehage ligger en kort spasertur unna. Fritidsmulighetene er mange for både store og små; Gildbana tilbyr fotballbane i umiddelbar nærhet, og Stangehallen gir et bredt tilbud innen innendørsidrett og treningssenter. For turer i friluft byr området på fine turstier gjennom skog og mark, samt flotte rekreasjonsmuligheter mot Stange Vestbygd og Mjøsa.

Beliggenheten er ideell for pendlere. Stange stasjon ligger kun en kort gåtur unna boligen, med regelmessige togforbindelser på Dovrebanen mot Hamar, Lillehammer, Oslo lufthavn Gardermoen og Oslo S. I tillegg finnes bussholdeplass ved Lunde i gangavstand. For den som kjører bil er det enkel adkomst til E6, med en kjøretid til Gardermoen på rundt tre kvarter.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 84 m²
BRA - e: 24 m²
BRA totalt: 108 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 84 m² Tre soverom, gang, bad, stue og kjøkken.
BRA-e: 24 m² Garasje.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Oppmålt bruksareal. Eksternt Bruksareal (BRA-e) er garasje.

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 01.10.2026.

Bygning:
Tomannsbolig oppført i 1992. I 1995 ble det oppført tilbygg med garasje og soverom. Støpt ringmur med støpt gulv (støpt plate på mark). Ringmur for garasje er oppført med lettklinkerblokker. Byggegrunn er ukjent.

Tak:

Taket er saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Det er kaldtloft. Taket er tekket med betongtakstein. Helbeslått pipetopp, lakkerte stål takrenner og nedløp, beslått luftehatt, gradrenner samt beslag i overgang mellom hovedtak og garasjetak. Befaring er utført fra taket.

Pipe/Ildsted:
Det er elementpipe med peisovn og sotluke/feieluke.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass fra byggeåret.

Dører:
Det er malt hovedytterdør og terrassedør med isolerglass. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Balkong/terrasse:
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er i kobber. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 33 mm. Det er ingen synlig membran i sluk, derav kan ikke type membran som er brukt verifiseres. På gulv inne i kasse for varmtvannsbereder er det lagt gulvbelegg, det er derfor ukjent om det er benyttet eksisterende gulvbelegg som tettesjikt for våtrommet. Under vask er avløpsrør smurt med påstrykningsmembran. Det er en ca. 120 liters varmtvannstank i kasse på badet.

Ventilasjon:
Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Våtrommet har avtrekksventilasjon via mekanisk anlegg. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:
Det er luft-til-luft varmepumpe (2025, kilde: eier). Det er foretatt en forenklet visuell kontroll av branntekniske forhold i boligen. Kontrollen omfatter blant annet tilgjengelig røykvarsling, brannslokkingsutstyr, rømningsforhold og åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling. Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold og er ikke å anse som en fullstendig brannteknisk kontroll eller vurdering av bygningens branntekniske prosjektering.

Garasje:
Garasje med støpt dekke. Oppført i bindingsverk, innvendig kledd med gips. Utvendig liggende panel. Det er montert loftsluke for tilkomst til takkonstruksjonen. Montert leddport med fjernstyrt åpner. Vinduer i tre.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Taktekking | Det er påvist fuktskade i undertakplater ved gradrenner. Del av gipsplate mot brannskille er knekt. Det er også registrert fuktskjolder ved pipe og luftehatt. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år. Basert på avvikene funnet i gradrennene er det påregnelig med bytte av undertak og taktekking, spesielt i de områdene med fuktskader. Fuktskadde undertaksplater og knekt gipsplate bør skiftes ut, og årsaken til fuktskaden må utbedres for å hindre videre vanninntrenging og påfølgende

fuktskader i takkonstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for råte, mugg og ytterligere konstruksjonsskader. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Med tanke på fuktskadene påvist i undertak ved gradrenner og fuktskjolder rundt takgjennomføringer er det avvik i beslagsløsninger. Beslagsløsningen i overgang mellom hovedtak og garasjetak har enkelte åpne hjørner. Dette fører til unødvendig fuktbelastning av undertak. Deler av vindskiebord mot sør med lokal råteskade. Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon. Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse. Det vil være naturlig med utskifting av renner og beslag i forbindelse med et eventuelt bytte av taktekking og undertak. Årsaken til råteskadene må sjekkes ytterligere. Deler av vindskiebord med råteskade bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Terrasser og plattinger på terreng | Det er påvist råteskadet toppbord på rekkverk ved inngang. Dette har ingen betydning for bæreevne eller svekket styrke på rekkverket og ansees kun som kosmetisk. Det er brukt en overflatebehandling som låser inn fuktighet og skaper råteskadet treverk på sikt. Resterende overflater fremstår med normalt vedlikeholdsbehov og værslitasje. Det råteskadde toppbordet på rekkverket bør skiftes ut, og det anbefales å benytte en overflatebehandling som tillater treverket å tørke ut. Dersom dette ikke utbedres, vil det være økt risiko for videre råteskader og forringelse av treverket, noe som på sikt kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takkonstruksjon/loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Loftet fremstår med begrenset ventilasjon. Isolasjon er ført langt ut mot raft, og det ble ikke registrert tilfredsstillende luftespalter/åpninger som sikrer gjennomlufting av loftsrommet. Taket er lektet opp over eksisterende undertak, slik at det er etablert lufting mellom undertak og taktekking. Denne luftingen ventilerer imidlertid i hovedsak konstruksjonen på oversiden av undertaket og kan ikke sidestilles med ventilasjon av selve kaldloftet. Undertaket fremstår som en eldre, lite diffusjonsåpen løsning. Mangelfull ventilasjon av kaldloft kan over tid medføre økt risiko for kondens, fuktbelastning og følgeskader. Det anbefales å etablere/bedre ventilasjonen av loftsrommet, samtidig som det sikres at isolasjon ikke hindrer nødvendige luftåpninger ved raft.

- Yttervegger | Bordkledningen fremstår med noe værslitasje, enkelte sprukne ender og bord med malingsflass. Lokal utbedring av sprukne bord og malingsflass bør utføres, samt overflatebehandling for å beskytte kledningen mot videre forvitring. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktopptak, råte og redusert levetid på kledningen.

- Vinduer | Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 30 år. Vinduer med isolerglass fra byggeåret har usikker fremtidig funksjon, og det må påregnes redusert isolasjonsevne og behov for utskifting på sikt. Tiltak bør vurderes for å unngå varmetap og eventuelle følgeskader som følge av punkterte eller utette vinduer.

- Ytterdører | Dører fra byggeåret har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 30 år.

Dører og isolerglassruter fra byggeåret bør vurderes for utskiftning, da alder medfører økt risiko for redusert isolasjonsevne, punktering av glass og dårligere funksjon. Dette kan føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og behov for utskifting på sikt.

- Garasje | Vinduer har råteskader i utvendig treverk. Vinduer med råteskader bør skiftes ut eller repareres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Målt høydeforskjell på stue på 15 mm og 13 mm på soverom mot nabo. Det registreres en del knirk i gulv på soverom bak garasje. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Tiltak for å fjerne knirk i gulvflater kan påregnes å måtte utføres, spesielt på soverom bak garasje. Ujevnheter og knirk kan medføre redusert komfort og økt slitasje på gulv.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen og noe svertesopp i mykfuger. Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid. Fuger med riss eller sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre vanninntrenging bak flisene, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Svertesopp i mykfuger bør fjernes og fugene rengjøres eller byttes for å redusere risiko for videre soppvekst og forringelse av inneklimaet. Konstruksjonen bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av skader.

- Bad - Overflater gulv | Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er tett sokkel under dusjhjørnet som hindrer avrenning til sluk. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det anbefales å sette inn dusjkabinett som kompenserende tiltak, dette tar også vekk direkte vannsprut på vegg noe som er fordelaktig på dette badet med tanke på alder. Fjernes sokkellisten vil vann kunne renne ut av dusjsonen på grunn av gulvets fall og plassering av sluk.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

- Bad - Ventilasjon | Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader. Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for

lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

- Ventilasjon | Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima. Det anbefales å få sjekket anlegget ytterligere med tanke på begrenset avtrekk fra badet.

- Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

- Grunnmur og fundamenter | Enkelte forvitringsskader langs garasje, forholdet fremstår som overfladisk. Lokal utbedring av forvitringsskadene bør utføres for å hindre videre nedbrytning av grunnmuren og redusere risikoen for fuktskader.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Brostein og betongheller drenerer overflatevann dårlig. Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Parkering i garasje med leddport og fjernstyrt åpner, samt på asfaltert innkjøring og steinbelagt gårdsplass på egen tomt.

Eiendommen har i henhold til tinglyst skjøte ideell andel i fellesareal (gnr. 95 bnr. 14) med felles veier, parkeringsplasser og lekeplass.

Standard
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over ett plan, oppført i 1992 og utvidet med tilbygg i 1995. Boligen har en funksjonell planløsning med romslig stue, utvidet kjøkken, tre soverom og integrert garasje. Oppvarmingen er supplert med peisovn i stuen samt en luft-til-luft varmepumpe installert i 2025.

Entré:
Entréen og gangen har trepanel på vegger og parkett på gulv, og fordeler adkomsten videre inn til oppholdsrommene, soverommene og badet.

Stue:
Stuen har flislagt gulv, panelkledde vegger og plass til både sittegruppe og spisebord. Rommet er utstyrt med elementpipe og peisovn, samt luft-til-luft varmepumpe. Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt terrasse og en skjermet hage.

Kjøkken:
Kjøkkenet er utvidet fra opprinnelig planløsning ved at en innvendig bod er inntatt i kjøkkenarealet, og har delvis åpen løsning mot stuen. Innredningen har hvite, profilerte fronter og benkeplate av heltre, og er utstyrt med oppvaskkum av stål, kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Gulvet er skiftet i 2026, og rommet har god plass til spisebord.

Bad:
Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler, samt himlingsplater i taket. Rommet er innredet med nedfelt servant i baderomsinnredning, toalett og dusjvegger/hjørne, og har mekanisk avtrekksventilasjon. En 120 liters varmtvannstank er plassert i kasse på badet.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom, hvorav to ligger i boligens opprinnelige del og det tredje i tilbygget fra 1995 bak garasjen. Soverommene har plass til seng og tilhørende oppbevaringsmøbler.

Overflater:
Gulv: Parkett og flis
Vegger: Trepanel og malte plater
Himling: Trepanel

Lagring:
Tilbygd garasje oppført i bindingsverk med støpt dekke, innvendig gipskledning og utvendig liggende panel. Garasjen har leddport med fjernstyrt åpner, vinduer i tre og loftsluke for tilkomst til kaldtloft.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/

konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på fjerning av mose og spyling av avløp. Dette betyr at arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet være gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav. Det er dermed en risiko for at arbeidet er gjort feil, at valgt løsning ikke fungerer etter sin hensikt eller fører til skader.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Tomannsboligen går over ett plan og består av følgende rom:

Gang, kjøkken, stue, tre soverom og bad.
Videre er det utgang fra stuen til en terrasse og en skjermet hage.

I tillegg er det oppført en tilbygd garasje på 24 m² (BRA-e) på eiendommen.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Det foreligger byggetegninger som avviker noe fra dagens bruk. Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1992

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Nytt kjøkkengulv lagt etter vannlekkasje under vask

2025:
- Installert luft-til-luft-varmepumpe

2005:
- Bad etablert

Ukjent årstall:
- Endret rominndeling med fjerning av bod og utvidelse av kjøkken

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 342.2 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 342,2 m². Tomten er tilnærmet flat og opparbeidet med plen, hekk og variert beplantning, samt asfaltert innkjøring og steinbelagte arealer. Eiendommen har en ideell andel (1/19) i gnr. 95 bnr. 14, som utgjør felles veier, parkeringsplasser og lekeplass for boligområdet sammen med gnr. 95 bnr. 118–135, med felles solidarisk vedlikeholdsansvar.

Økonomi
Pris
Prisantydning Kr 2 990 000,-
Omkostninger Kr 75 840,-
Totalpris inkl. omk. Kr 3 065 840,-

Kjøpsomkostninger
Kr 2 990 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 74 750 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 75 840 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 93 740 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 9 062 pr 2025
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Dersom det er installert vannmåler, så vil estimert forbruk variere fra kommune til kommune, i gjennomsnitt ca. 50m³ pr. person i vannforbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr 3 378,-
- Eiendomsskatt: kr 5 002,-
- Feiing: kr 452,-
- Renovasjon: kr 2 739,-
- Vann: kr 2 493,-

Totalt: kr 14 064,-

Det er installert vannmåler på eiendommen. Avlest forbruk for 2025 var 29 m³.

Eiendomsskatt

Kr 5 002 pr 2025
Eiendomsskattetaksten er satt til kr 2 622 000, med en sats på 2,7 promille, vedtatt 01.01.2026.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 655 550 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 2 622 201 for år 2024
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning, og er ikke kontrollert av megler. Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Eiendommen
Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg av boliger den 21.08.1992. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for montering av vedovn, datert 05.05.1993.
- Fasadetegninger med kommunalt saksbehandlerstempel for tilbygg med garasje og soverom/ bod (byggeår 1995). Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell

reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 06.11.1990 og 08.06.1995. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. Rominndelingen er endret fra de opprinnelige tegningene ved at det er avvik på størrelsen på det minste soverommet i den opprinnelige delen, hvor deler av soverommet er benyttet til bad. En opprinnelig innvendig bod (tilleggsdel) er fjernet og arealet er innlemmet i kjøkkenet (hoveddel). Slik bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig, og tiltaket mangler godkjennelse. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Det fører en privat vei frem til denne eiendommen. Den private veien er tilknyttet offentlig vei. De eiendommene som er tilknyttet den private veien må dekke utgifter til vedlikehold, snømåking osv.

Adkomst til offentlig vei er over eiendommen gnr. 95 bnr. 14. Veiretten er tinglyst den 09.09.1992. Ny eier må forvente å betale sin andel av kostnader til vedlike og snøbrøyting av adkomstveien.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Eiendommen omfattes av reguleringsplan Bjørge (plan-ID 079), med ikrafttredelse 02.11.1988. Hele eiendommen på 342 m² er regulert til boliger.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 for Stange kommune (plan-ID 202301), med ikrafttredelse 18.10.2023 (reviderte bestemmelser vedtatt 27.05.2026). Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende (342 m²). Ifølge planens bestemmelser § 5.1 utfyller eldre reguleringsplaner kommuneplanens arealdel der det ikke er motstrid og på punkter der arealdelen er taus.

Eiendommen berøres av følgende hensynssone i kommuneplanens arealdel:
- Hensynssone H220: Gul sone iht. T-1442 (KPStøy), delareal 585 m²
  Området er støyutsatt og støyfølsom bebyggelse iht. T-1442 bør unngås. Støyfølsom bebyggelse kan likevel tillates dersom en nærmere støyvurdering viser at avbøtende tiltak kan bringe støybelastningen under anbefalte grenseverdier i T-1442.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med særlig høy aktsomhet for radon.

Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) og Norges geologiske undersøkelse (NGU), www.dsa.no og

www.ngu.no.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På områdeanalysen er området der eiendommen ligger, markert med gul støysone, det vil si potensiell risiko for støy fra veg og jernbane. Ta kontakt med kommunen for detaljert informasjon om dette.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1992/11608-2/11 09.09.1992 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om garasje/parkering
Plikt/rett til å være med i sameiet m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Skjøtet etablerer rett og plikt til å delta i sameiet for felles veier, parkeringsplasser og lekeplass på gnr. 95 bnr. 14, med solidarisk vedlikeholdsansvar sammen med eierne av gnr. 95 bnr. 118–135. Eier plikter å godta at det uten vederlag legges og vedlikeholdes vann-, kloakk- og overvannsledninger, sluk, el-kabler, kabelskap, gatelysmaster, skjæringer og fyllinger på tomten der det er nødvendig. Andel i fellesareal kan ikke avhendes separat fra boligeiendommen.

Servitutter tinglyst på hovedbølet (GNR 95, BNR 2):

21.10.1916 SKJØTE
Skjøte datert 23.08.1916 fra eier av gnr. 95 bnr. 2 til Hedemarken fylkeskommune vedrørende overdragelse av en parsell. Dokumentet inneholder bestemmelser om ferdselsrett og veirett, herunder at fylkeskommunen forbeholder seg fri kjørrevei over overdragerens grunn. Videre fremgår en klausul om at eiendommen ikke har rett til inngjerding mot overdragerens eiendom så lenge den er ubebygd, uten særskilt tillatelse.

Heftelser på realsameiet (GNR 95, BNR 14):

1992/11608-2/11 09.09.1992 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om garasje/parkering
Plikt/rett til å være med i sameiet m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Skjøtet vedrører overdragelse av gnr. 95 bnr. 117 samt ideell andel 1/19 i gnr. 95 bnr. 14. Eier har rett og plikt til deltakelse i sameiet for felles veier, parkeringsplasser og lekeplass på gnr. 95 bnr. 14, med solidarisk vedlikeholdsansvar sammen med eierne av gnr. 95 bnr. 118–135. Eier forplikter seg til å tåle vederlagsfri legging og vedlikehold av ledningsnett, kabler, stolper og fyllinger på tomten. Andel i fellesareal kan ikke avhendes separat fra boligen.

1992/11610-2/11 09.09.1992 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om garasje/parkering
Plikt/rett til å være med i sameiet m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/11612-2/11 09.09.1992 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om garasje/parkering
Plikt/rett til å være med i sameiet m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/11614-2/11 09.09.1992 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om garasje/parkering
Plikt/rett til å være med i sameiet m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/11616-2/11 09.09.1992 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om garasje/parkering
Plikt/rett til å være med i sameiet m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/11618-2/11 09.09.1992 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om garasje/parkering
Plikt/rett til å være med i sameiet m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/11620-2/11 09.09.1992 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om garasje/parkering
Plikt/rett til å være med i sameiet m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/11622-2/11 09.09.1992 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om garasje/parkering
Plikt/rett til å være med i sameiet m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/11624-2/11 09.09.1992 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om garasje/parkering
Plikt/rett til å være med i sameiet m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Skjøtet vedrører overdragelse av gnr. 95 bnr. 125 samt ideell andel 1/19 i gnr. 95 bnr. 14. Eier forpliktes til deltakelse i sameiet for felles veier, parkeringsplasser og lekeplass, med solidarisk vedlikeholdsansvar sammen med de øvrige eierne av gnr. 95 bnr. 117–124 og 126–135. Eier plikter å godta vederlagsfri legging og vedlikehold av ledninger, kabler og anlegg på tomten. Andel i fellesareal kan ikke avhendes separat.

1992/11633-2/11 09.09.1992 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om garasje/parkering
Plikt/rett til å være med i sameiet m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/12571-6/11 30.09.1992 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Plikt/rett til å være med i sameiet m.m.
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Skjøtet vedrører overdragelse av gnr. 95 bnr. 127 samt ideell andel 1/19 i gnr. 95 bnr. 14. Eier forpliktes til deltakelse i sameiet for felles veier, parkeringsplasser og lekeplass, med felles solidarisk vedlikeholdsansvar sammen med de øvrige eierne av gnr. 95 bnr. 117–126 og 128–135. Eier godtar vederlagsfri fremføring og vedlikehold av ledningsnett og kabler på tomten. Andel i fellesareal kan ikke avhendes separat.

1992/12580-4/11 30.09.1992 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Plikt/rett til å være med i sameiet m.m.
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/12585-4/11 30.09.1992 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Plikt/rett til å være med i sameiet m.m.
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/12586-4/11 30.09.1992 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Plikt/rett til å være med i sameiet m.m.
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/12588-4/11 30.09.1992 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Plikt/rett til å være med i sameiet m.m.
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/12591-4/11 30.09.1992 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Plikt/rett til å være med i sameiet m.m.
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/13805-2/11 27.10.1992 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Plikt/rett til å være med i sameiet m.m.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/13807-2/11 27.10.1992 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Plikt/rett til å være med i sameiet m.m.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommens rettigheter:

Rettigheter på realsameiet (GNR 95, BNR 14):

1992/2801-1/11 27.02.1992 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3413 GNR: 95 BNR: 8

Bestemmelse om vannrett

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter, herunder tyde eldre, håndskrevne servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved senere kontroller.

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi
Oppvarming
Varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Luft-til-luft-varmepumpe (opplyst installert i 2025) og peisovn. Elektriske varmekabler på bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter

D.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Lars Kvalvik
lars.kvalvik@obron.no
468 37 039

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 21.09.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
Ja.
Blokkerte takrenner til tider
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Manuelt fjerning av mose pluss spyling med vann i avløp

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja.
Har vært lekkasje under vask på kjøkkenet
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Reco-bygg
Beskrivelse av arbeidet: Fjernet parkettgulv Tørking Legge nytt gulv

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja.
Rapport fra tidligere salg. Viser til hefte som ble presentert da jeg kjøpte boligen i 2011

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

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

Eier

Eier
Evy Stensby

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom

megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter

eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 01.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Diverse

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon
Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål.
Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 2,00 %
Tilstandsrapport fra kr 20 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 5 900
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 4 450
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 23 900
Markedspakke kr 23 000
Honorar for visning/overtakelse kr 3 900
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Samlede utlegg er estimert til ca. kr 94 962
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 154 762, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til

kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Jonas Hasselgren for EFKT

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring
Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler
Karoline Midtsveen
eiendomsmegler MNEF
karoline.midtsveen@em1ostlandet.no
Tlf: 902 26 625

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Velkommen til Torstadvegen 6! Foto: Jonas Hasselgren for EFKT



Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over ett plan, oppført i 1992 og utvidet med tilbygg i 1995.



Entréen har parkett på gulvet og panelte vegger, med videre passasje inn i boligen.



Gangen knytter inngangspartiet sammen med soverommene og oppholdsrommene.



Fra gangen er det direkte adkomst til kjøkkenet og stue.



Stue med peisovn, flislagt gulv og åpen forbindelse mot kjøkkenet.



Stuen er utstyrt med luft-til-luft-varmepumpe fra 2025 og har utgang til terrassen.



Veggflatene i stuen er kledd med trepanel.



Praktisk flislagt gulv og en god klebersteinsovn.



God plass til en romslig sofagruppe foran klebersteinsovnen.



Lys og romslig stue med peisovnen som danner et naturlig midtpunkt i rommet.



Fra stuen er det adkomst til soverommet i tilbygget del, samt åpen løsning mot kjøkkenet.



Kjøkkenet er utvidet og har god plass til et stort spisebord.



Parkett på gulvet og hvitmalt trepanel i himlingen på kjøkkenet.



Innholdsrik kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.



Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, mikrobølgeovn og kjøl- og fryseskap.



Spiseplassen ligger i åpen forbindelse mot stuen.



Den åpne passasjen mellom rommene slipper lyset godt gjennom etasjen.



Soverommet i tilbygget del fra 1995 har god plass til seng og garderobeskap.



Romslig skyvedørsgarderobe gir rikelig med oppbevaringsplass.



Det andre soverommet er innredet med trepanel på veggene.



Soverommet vender ut mot gårdsplassen.



Soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord.



Dette soverommet har direkte adkomst fra stuen og vender ut mot terrassen.



Rommet har lysmalte overflater.



Flislagt bad med gulvvarme, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Baderomsinnredning med nedfelt servant, speil med integrert belysning og overskap.



Dusjhjørne med innfellbare glassdører.



Varmtvannstanken på ca. 120 liter er plassert i kasse på badet.



Lyst og romslig bad.



Terrassen har god plass til utemøbler og er utstyrt med markise.

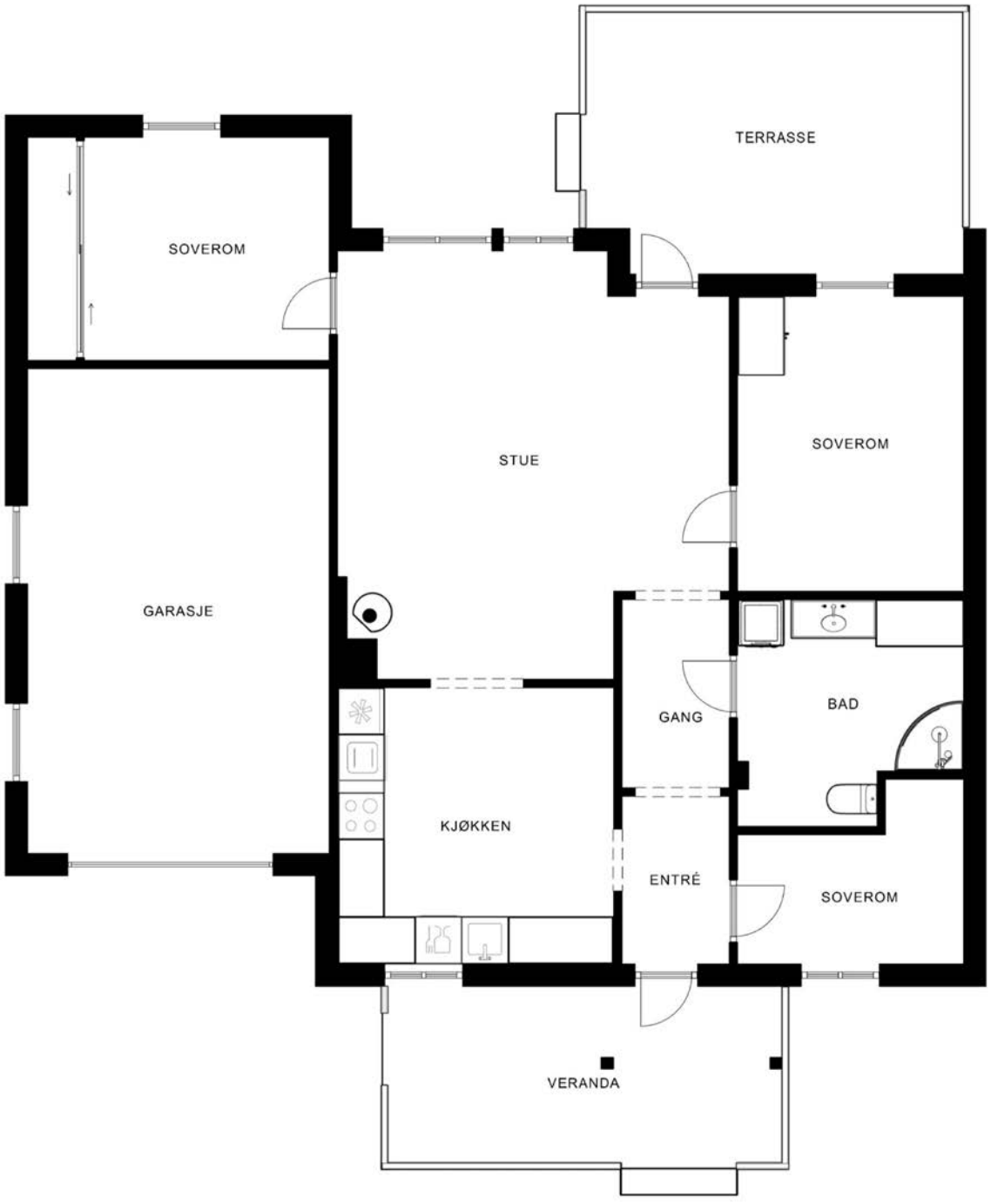


Lettstelt bolig på ett plan med opparbeidet tomt, skjermet hage og terrasse.



Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og hekk som rammer inn eiendommen.

Plantegning

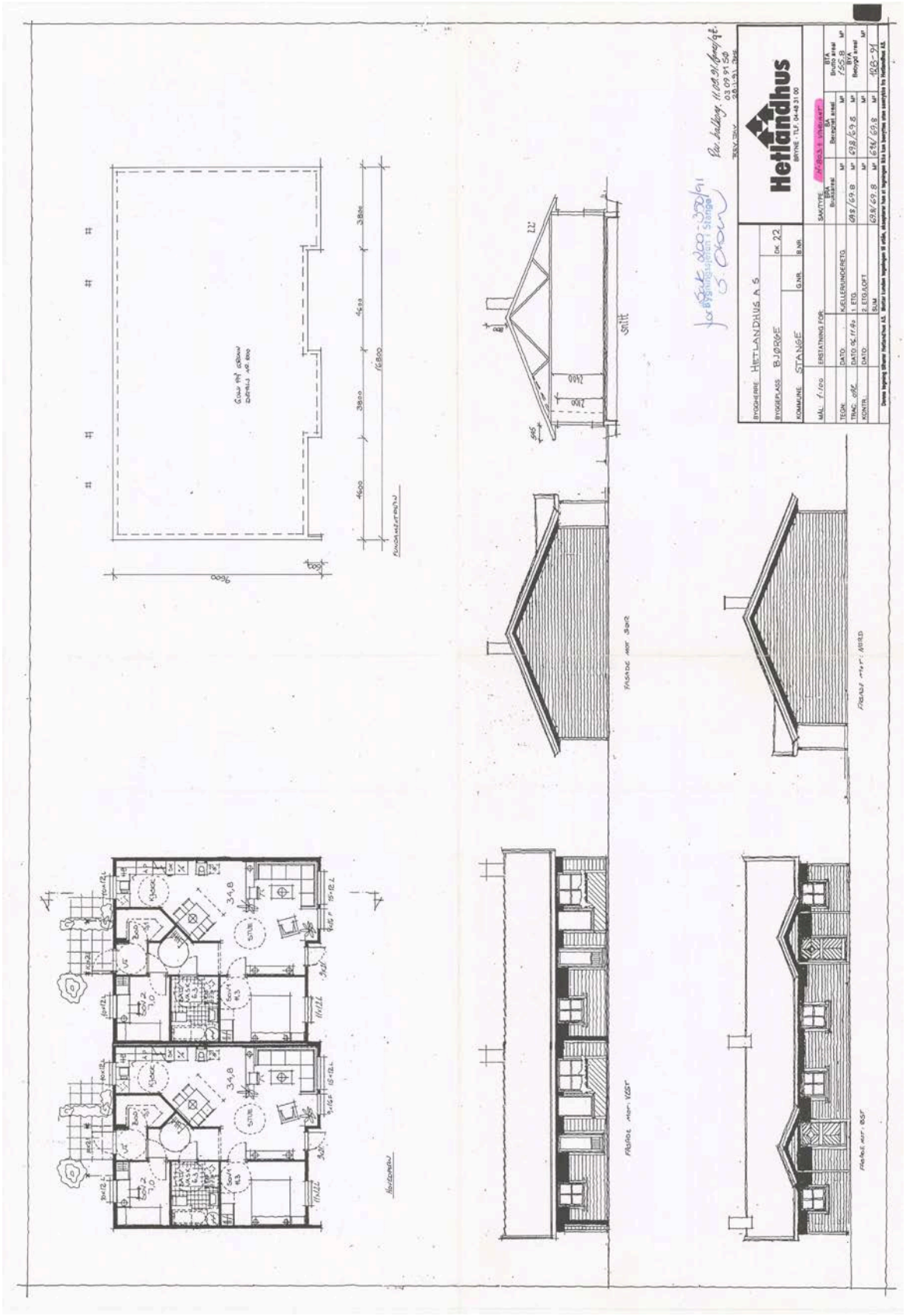


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

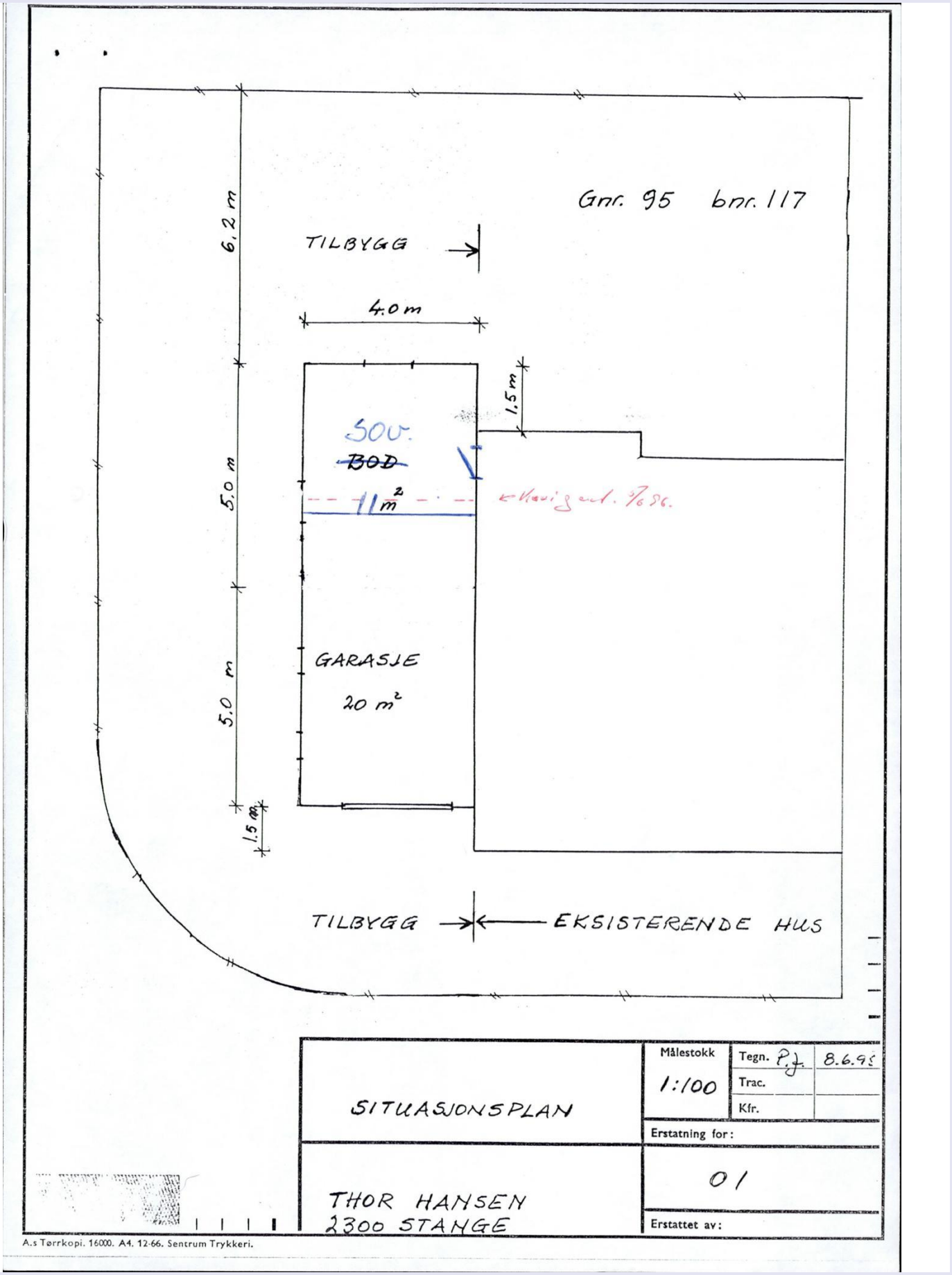
EFIT

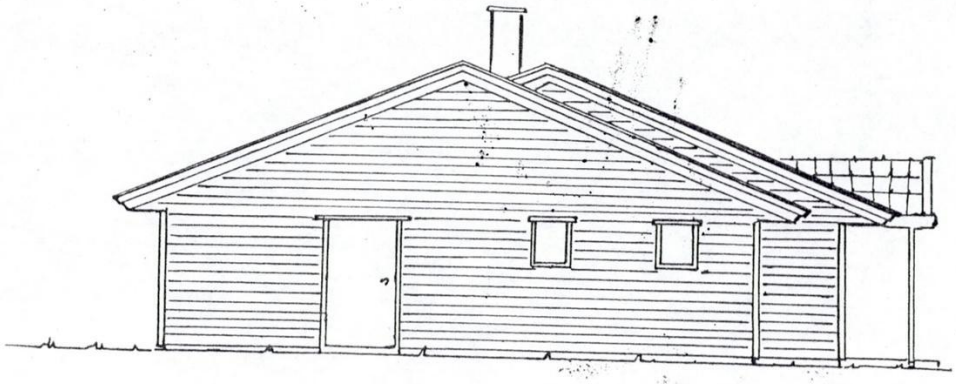
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Byggetegninger

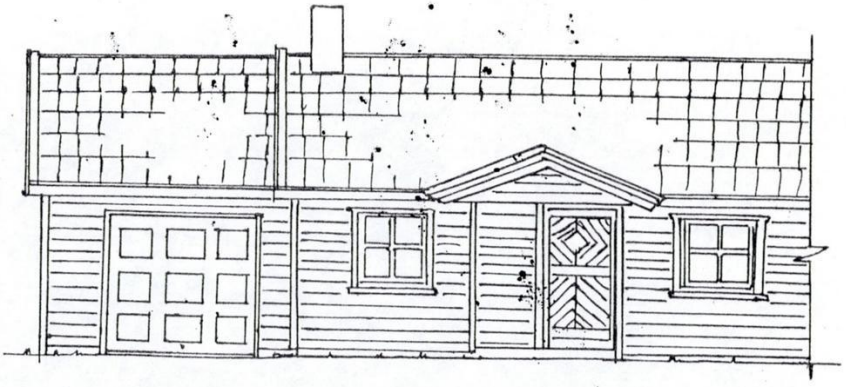


Byggetegninger





FASADE SØR

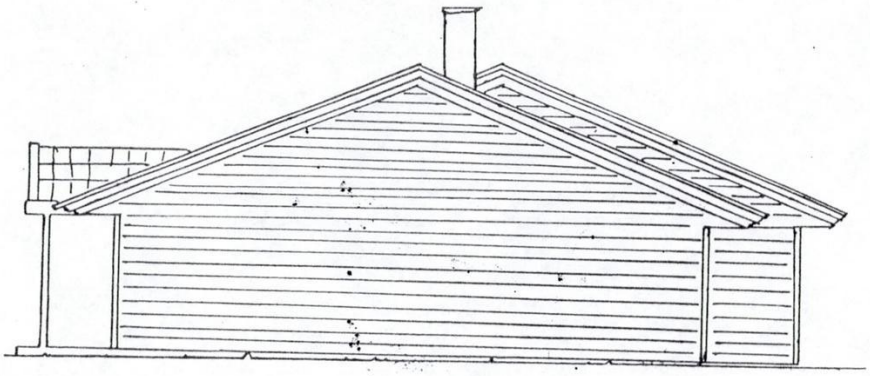


FASADE ØST

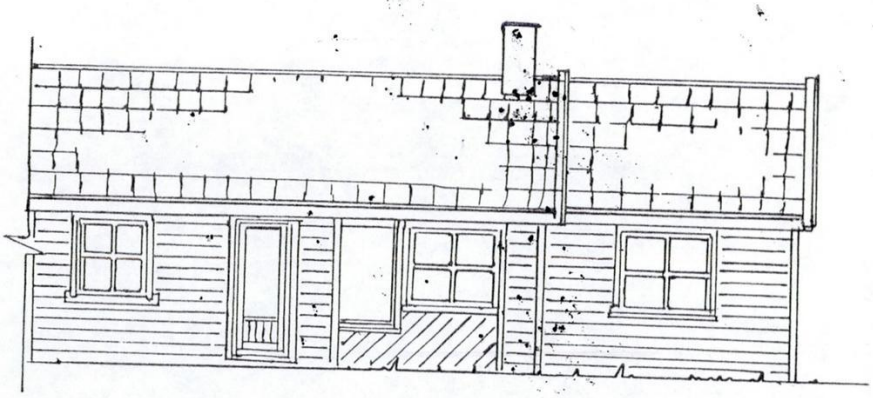
Søk 95/0272
for Bygningssjefen i Stange
Mottatt: Kval

FASADER	Målestokk 1:100	Tegn. P.J	8.6.95
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
THOR HANSEN 2300 STANGE	02		
	Erstattet av:		

...s Tørrkopi. 16000. A4. 12.66. Sentrum Trykkeri.



FASADE NORD



FASADE VEST

Sak. 95/0272
for Bygningssjefen i Stange
MettoBj. Kval

FASADER	Målestokk 1:100	Tegn. P.J	86.95
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
THOR HANSEN 2300 STANGE	03		
	Erstattet av:		

A.s Tørrkopi. 16000. A4. 12-66. Sentrum Trykkeri.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

TORSTADVEGEN 6

Nabolaget Stange sentrum/Navneberget - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Lunde Totalt 9 ulike linjer	**3 min** 0.3 km
Stange stasjon Linje RE10, RE11	**6 min** 0.5 km
Oslo Gardermoen	**47 min**

SKOLER

Stange skole (1-7 kl.) 381 elever, 24 klasser	**8 min** 0.7 km
Stange ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 31 klasser	**14 min** 1.3 km
Stange videregående skole 550 elever, 23 klasser	**11 min** 1 km
Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser	**5 min** 4.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Kiwi Stange	**3 min**
Heggedalsvegen	**7 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

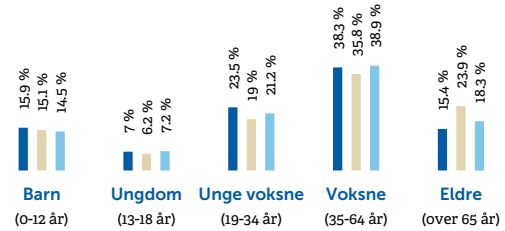
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Nerby barnehage (1-5 år) 119 barn	**10 min** 0.9 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 49 barn	**14 min** 1.2 km
Navneberget barnehage (1-5 år) 49 barn	**18 min** 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stange Bruk PostNord	**3 min** 0.2 km
Rema 1000 Stange	**4 min**

FINN 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

Nabolagsprofil

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

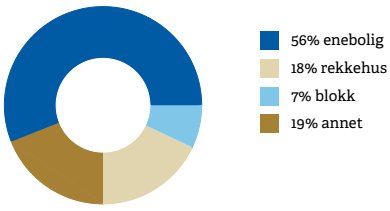
STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

SPORT

Gildbana Fotball	**6 min** 0.5 km
Nerby Aktivitetsbarnehage gymsal Aktivitetshall	**9 min** 0.8 km
FRES Fitness Stange	**7 min**
Stangehallen treningssenter	**15 min**

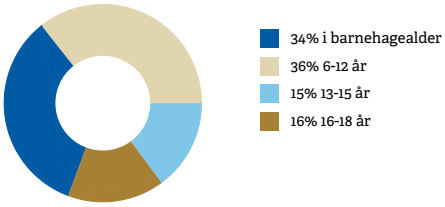
BOLIGMASSE



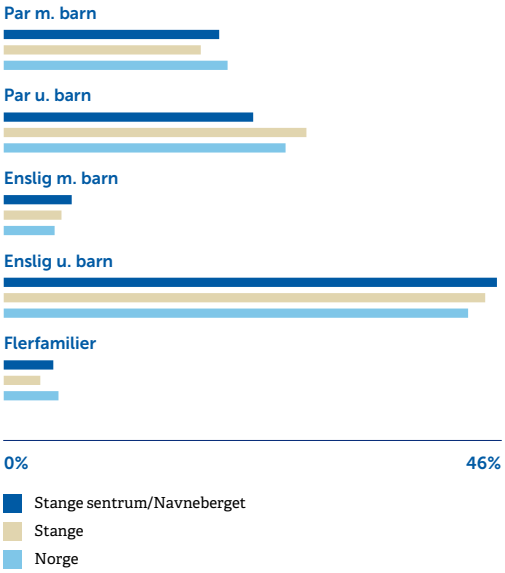
VARER/TJENESTER

Vikasenteret	**11 min**
Boots apotek Stange Bruk	**3 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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

FINN 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

Nabolagsprofil





FINN 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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Torstadvegen 6 , 2335 STANGE
STANGE kommune
gnr. 95, bnr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12043-26126 **Referansenummer:** PK7315

Autorisert foretak: Obron Øst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Kvalvik

OBRON
Kvalitet i bygg

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.

OBRON ØST AS

Obron.
Takstforetak med avdelinger i Trondheim, Hamar og Kristiansund.

Vi er en god gjeng med veldig dyktige uavhengige takstmenn
med lang erfaring fra takst-/byggebransjen.
Vi utfører de fleste typer takster på alle typer bygg og eiendommer.



Rapportansvarlig

Lars Kvalvik

Lars Kvalvik
Uavhengig Takstingeniør
lars.kvalvik@obron.no
468 37 039

Medlem av Norsk takst

OBRON Kvalitet i bygg

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Torstadvegen 6 , 2335 STANGE
Gnr 95 - Bnr 117
3413 STANGE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

Torstadvegen 6 , 2335 STANGE
Gnr 95 - Bnr 117
3413 STANGE

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Torstadvegen 6 , 2335 STANGE
Gnr 95 - Bnr 117
3413 STANGE

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.). Befaring er utført fra taket.
Helbeslått pipetopp, lakkerte stål takrenner og nedløp, beslått luftehatt, gradrenner, beslag i overgang hovedtak og garasjetak.
Taket er saltak, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Det er kaldtloft.
Vinduer med isolerglass fra byggeåret.
Det er malt hovedytterdør og terrassedør med isolerglass.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.
Garasje med støpt dekke. Oppført i bindingsverk, innvendig kledd med gips. Utvendig liggende panel. Det er montert loftsluke for tilkomst til takkonstruksjonen. Montert leddport med fjernstyrt åpner. Vinduer i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er parkett og flis. Kjøkkengulv er skiftet i forbindelse med vannlekkasje under vask.
Veggene har trepanel og malte plater. Himlingen har trepanel.
Støpt gulv, betonggulv er ikke synlig innvendig.
Radonkartet på https://geo.ngu.no/kart/radon/ viser at det er særlig høye verdier av radon i dette området.
Det er elementpipe med peisovn og sotluke/feieluke.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.
Det er foretatt en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler av bygningen med hensyn til tegn på skadedyr, treødeleggende insekter og andre fuktkrevende insekter. Vurderingen er basert på forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet. Skjulte forhold, konstruksjoner som ikke var tilgjengelige for kontroll og eventuelle tidligere angrep som ikke lenger er synlige, kan ikke utelukkes.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2005 i følge tidligere egenerklæring. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Dokumentasjonsgrunnlaget inngår i vurderingen av våtrommet sammen med opplysninger, visuelle observasjoner og øvrige undersøkelser. Eventuelle mangler eller begrensninger i dokumentasjonen er registrert.
Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm fra dør og 1 meter inn på gulvet.
Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 33 mm. Det er ingen synlig membran i sluk, derav kan ikke type membran som er brukt verifiseres.
På gulv inne i kasse for varmtvannsbereder er det lagt gulvbelegg, det er derfor ukjent om det er benyttet eksisterende gulvbelegg som tettesjikt for våtrommet.
Under vask er avløpsrør smurt med påstrykningsmembran.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon via mekanisk anlegg.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom bak dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 7,8.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn. Benkeplate framstår med slitasje men ansees som normalt med tanke på alder, bør behandles.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er i kobber.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank i kasse på badet.
El-skap med automatsikringer. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er foretatt en forenklet visuell kontroll av branntekniske forhold i boligen. Kontrollen omfatter blant annet tilgjengelig røykvarsling, brannslokkingsutstyr, rømningsforhold og åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling. Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold og er ikke å anse som en fullstendig branntekniske kontroll eller vurdering av bygningens branntekniske prosjektering.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent.
På denne type bygg med plate på mark er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrennenedløp tilkoblet overvannsrør.
Støpt ringmur med støpt gulv (støpt plate på mark). Ringmur garasje med lettklinkerblokker.
Terrenget rundt bygningen består av naturlige og/eller opparbeidede arealer med vegetasjon, plen,brostein, betongheller og stedlige masser. Overflatefall og terrengutforming er vurdert visuelt med tanke på avrenning av overflatevann og påvirkning på bygningen. Eventuelle skjulte forhold under terreng er ikke vurdert.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

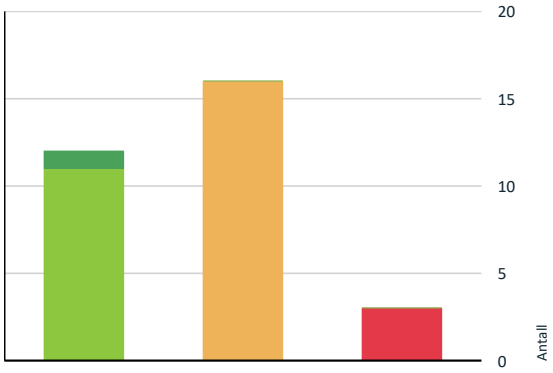
Rominndelingen er endret fra de originale byggetegningene, der bod er fjernet og kjøkken er utvidet.

Torstadvegen 6 , 2335 STANGE
Gnr 95 - Bnr 117
3413 STANGE

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

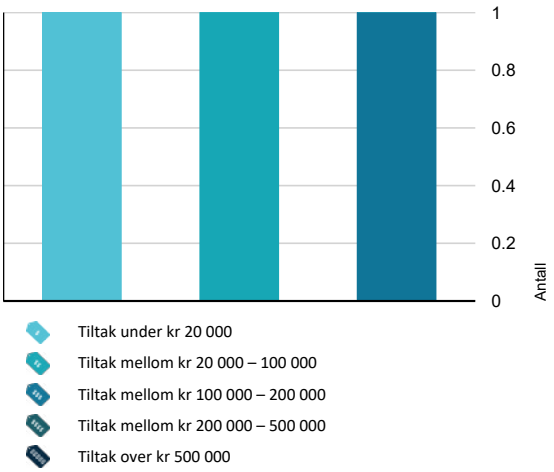
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eiendommen utgjør én del av en vertikaldelt tomannsbolig og har eget gårds- og bruksnummer. Det er tinglyst pliktig medlemskap i sameie på eiendommen.

Det er ikke fremlagt vedtekter, sameieavtale eller annen dokumentasjon som beskriver sameiets organisering, ansvarsforhold, kostnadsfordeling eller fordeling av vedlikeholdsplikt. Det er derfor ikke kjent for bygningssakkyndig hvilke nærmere rettigheter og forpliktelser som følger av sameieforholdet, herunder eventuelt ansvar for felles konstruksjoner, installasjoner og utvendig vedlikehold.

For nærmere opplysninger om sameiets organisering, økonomiske forhold, vedlikeholdsansvar og eventuelle vedtatte eller planlagte tiltak anbefales det at forholdet undersøkes nærmere hos eier/sameiet og at aktuelle vedtekter og avtaler innhentes.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist fuktskade i undertakplater ved gradrenner. Del av gipsplate mot brannskille er knekt. Det er også registrert fuktskjolder ved pipe og luftehatt.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år. Basert på avvikene funnet i gradrennene er det påregnelig med bytte av undertak og taktekking, spesielt i de områdene med fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Med tanke på fuktskadene påvist i undertak ved gradrenner og fuktskjolder rundt takgjennomføringer er det avvik i beslagsløsninger.
Beslagsløsningen i overgang mellom hovedtak og garasjetak har enkelte åpne hjørner. Dette fører til unødvendig fuktbelastning av undertak.
Deler av vindskiebord mot sør med lokal råteskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Det er påvist råteskadet toppbord på rekkverk ved inngang. Dette har ingen betydning for bæreevne eller svekket styrke på rekkverket og ansees kun som kosmetisk. Det er brukt en overflatebehandling som låser inn fuktighet og skaper råteskadet treverk på sikt. Resterende overflater fremstår med normalt vedlikeholdsbehov og værslitasje.

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Torstadvegen 6 , 2335 STANGE
Gnr 95 - Bnr 117
3413 STANGE

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Bordkledningen fremstår med noe værslitasje, enkelte sprukne ender og bord med malingsflass.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 30 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Dører fra byggeåret har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 30 år.

Utvendig > Garasje Gå til side
Vinduer har råteskader i utvendig treverk.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Målt høydeforskjell på stue på 15 mm og 13 mm på soverom mot nabo. Det registreres en del knirk i gulv på soverom bak garasje.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Enkelte forvitringsskader langs garasje, forholdet fremstår som overfladisk.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Brostein og betongheller drenerer overflatevann dårlig.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen og noe svertesopp i mykfuger.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er tett sokkel under dusjhjørnet som hindrer avrenning til sluk.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Torstadvegen 6 , 2335 STANGE
Gnr 95 - Bnr 117
3413 STANGE

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1992

Kommentar
Eiendomsverdi AS

Anvendelse

Standard
Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Vedlikehold
Greit ivaretatt.

Tilbygg / modernisering		
1995	Tilbygg	Tilbygg med garasje og soverom.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.). Befaring er utført fra taket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskade i undertakplater ved gradrenner. Del av gipsplate mot brannskille er knekt.
Det er også registrert fuktskjolder ved pipe og luftehatt.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år. Basert på avvikene funnet i gradrennene er det påregnelig med bytte av undertak og taktekking, spesielt i de områdene med fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskadde undertaksplater og knekt gipsplate bør skiftes ut, og årsaken til fuktskaden må utbedres for å hindre videre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for råte, mugg og ytterligere konstruksjonsskader.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Helbeslått pipetopp, lakkerte stål takrenner og nedløp, beslått luftehatt, gradrenner, beslag i overgang hovedtak og garasjetak.

Vurdering av avvik:
• Med tanke på fuktskadene påvist i undertak ved gradrenner og fuktskjolder rundt takgjennomføringer er det avvik i beslagsløsninger.

• Beslagsløsningen i overgang mellom hovedtak og garasjetak har enkelte åpne hjørner. Dette fører til unødvendig fuktbelastning av undertak.

• Deler av vindskiebord mot sør med lokal råteskade.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.

• Det vil være naturlig med utskifting av renner og beslag i forbindelse med et eventuelt bytte av taktekking og undertak.

Torstadvegen 6 , 2335 STANGE
Gnr 95 - Bnr 117
3413 STANGE

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Tilstandsrapport

• Årsaken til råteskadene må sjekkes ytterligere. Deler av vindskiebord med råteskade bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er saltak, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Loftet fremstår med begrenset ventilasjon. Isolasjon er ført langt ut mot raft, og det ble ikke registrert tilfredsstillende luftespalter/åpninger som sikrer gjennomlufting av loftsrommet. Taket er lektet opp over eksisterende undertak, slik at det er etablert lufting mellom undertak og taktekking. Denne luftingen ventilerer imidlertid i hovedsak konstruksjonen på oversiden av undertaket og kan ikke sidestilles med ventilasjon av selve kaldloftet. Undertaket fremstår som en eldre, lite diffusjonsåpen løsning. Mangelfull ventilasjon av kaldloft kan over tid medføre økt risiko for kondens, fuktbelastning og følgeskader.

• Det anbefales å etablere/bedre ventilasjonen av loftsrommet, samtidig som det sikres at isolasjon ikke hindrer nødvendige luftåpninger ved raft.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

• Bordkledningen fremstår med noe værslitasje, enkelte sprukne ender og bord med malingsflass.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring av sprukne bord og malingsflass bør utføres, samt overflatebehandling for å beskytte kledningen mot videre forvitring. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktopptak, råte og redusert levetid på kledningen.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 30 år.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med isolerglass fra byggeåret har usikker fremtidig funksjon, og det må påregnes redusert isolasjonsevne og behov for utskifting på sikt. Tiltak bør vurderes for å unngå varmetap og eventuelle følgeskader som følge av punkterte eller utette vinduer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og terrassedør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

Torstadvegen 6 , 2335 STANGE
Gnr 95 - Bnr 117
3413 STANGE

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Tilstandsrapport

• Dører fra byggeåret har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 30 år.

Konsekvens/tiltak
• Dører og isolerglassruter fra byggeåret bør vurderes for utskiftning, da alder medfører økt risiko for redusert isolasjonsevne, punktering av glass og dårligere funksjon. Dette kan føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og behov for utskifting på sikt.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskadet toppbord på rekkverk ved inngang. Dette har ingen betydning for bæreevne eller svekket styrke på rekkverket og ansees kun som kosmetisk. Det er brukt en overflatebehandling som låser inn fuktighet og skaper råteskadet treverk på sikt. Resterende overflater fremstår med normalt vedlikeholdsbehov og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det råteskadde toppbordet på rekkverket bør skiftes ut, og det anbefales å benytte en overflatebehandling som tillater treverket å tørke ut.
Dersom dette ikke utbedres, vil det være økt risiko for videre råteskader og forringelse av treverket, noe som på sikt kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Garasje

Beskrivelse
Garasje med støpt dekke. Oppført i bindingsverk, innvendig kledd med gips. Utvendig liggende panel. Det er montert loftsluke for tilkomst til takkonstruksjonen. Montert leddport med fjernstyrt åpner. Vinduer i tre.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har råteskader i utvendig treverk.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader bør skiftes ut eller repareres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er parkett og flis. Kjøkkengulv er skiftet i forbindelse med vannlekkasje under vask.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har trepanel og malte plater. Himlingen har trepanel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Støpt gulv, betonggulv er ikke synlig innvendig.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på stue på 15 mm og 13 mm på soverom mot nabo. Det registreres en del knirk i gulv på soverom bak garasje.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Tiltak for å fjerne knirk i gulvflater kan påregnes å måtte utføres, spesielt på soverom bak garasje. Ujevnheter og knirk kan medføre redusert komfort og økt slitasje på gulv.

⚠ Radon

Beskrivelse
Radonkartet på https://geo.ngu.no/kart/radon/ viser at det er særlig høye verdier av radon i dette området.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Torstadvegen 6 , 2335 STANGE
Gnr 95 - Bnr 117
3413 STANGE

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe med peisovn og sotluke/feieluke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er foretatt en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler av bygningen med hensyn til tegn på skadedyr, trødeleggende insekter og andre fuktkrevende insekter. Vurderingen er basert på forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet. Skjulte forhold, konstruksjoner som ikke var tilgjengelige for kontroll og eventuelle tidligere angrep som ikke lenger er synlige, kan ikke utelukkes.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2005 i følge tidligere egenerklæring. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjonsgrunnlaget inngår i vurderingen av våtrommet sammen med opplysninger, visuelle observasjoner og øvrige undersøkelser. Eventuelle mangler eller begrensninger i dokumentasjonen er registrert.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen og noe svertesopp i mykfuger.

Konsekvens/tiltak

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

• Fuger med riss eller sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre vanninntrenging bak flisene, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.
Svertesopp i mykfuger bør fjernes og fugene rengjøres eller byttes for å redusere risiko for videre soppvekst og forringelse av inneklimaet. Konstruksjonen bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av skader.





1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm fra dør og 1 meter inn på gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er tett sokkel under dusjhjørnet som hindrer avrenning til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Torstadvegen 6 , 2335 STANGE
Gnr 95 - Bnr 117
3413 STANGE

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Tilstandsrapport

Det anbefales å sette inn dusjkabinett som kompenserende tiltak, dette tar også vekk direkte vannsprut på vegg noe som er fordelaktig på dette badet med tanke på alder.
Fjernes sokkellisten vil vann kunne renne ut av dusjsonen på grunn av gulvets fall og plassering av sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 33 mm. Det er ingen synlig membran i sluk, derav kan ikke type membran som er brukt verifiseres.
På gulv inne i kasse for varmtvannsbereder er det lagt gulvbelegg, det er derfor ukjent om det er benyttet eksisterende gulvbelegg som tettesjikt for våtrommet.
Under vask er avløpsrør smurt med påstrykningsmembran.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon via mekanisk anlegg.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

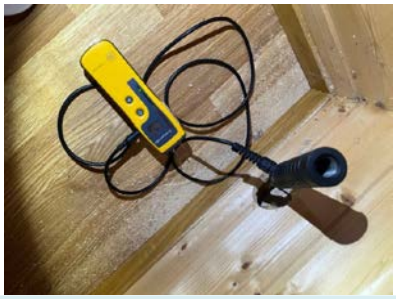
• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom bak dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 7,8.



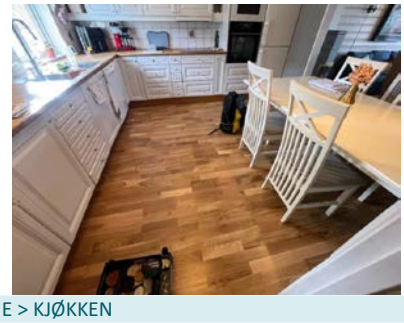
KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn. Benkeplate framstår med slitasje men ansees som normalt med tanke på alder, bør behandles.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i kobber.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Torstadvegen 6 , 2335 STANGE
Gnr 95 - Bnr 117
3413 STANGE

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Tilstandsrapport

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.
Det anbefales å få sjekket anlegget ytterligere med tanke på begrenset avtrekk fra badet.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank i kasse på badet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er foretatt en forenklet visuell kontroll av branntekniske forhold i boligen. Kontrollen omfatter blant annet tilgjengelig røykvarsling, brannslokkingsutstyr, rømningsforhold og åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling. Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold og er ikke å anse som en fullstendig brannteknisk kontroll eller vurdering av bygningens branntekniske prosjektering.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

På denne type bygg med plate på mark er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrennenedløp tilkoblet overvannsrør.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur med støpt gulv (støpt plate på mark). Ringmur garasje med lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Enkelte forvitringsskader langs garasje, forholdet fremstår som overfladisk.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring av forvitringsskadene bør utføres for å hindre videre nedbrytning av grunnmuren og redusere risikoen for fuktskader.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Torstadvegen 6 , 2335 STANGE
Gnr 95 - Bnr 117
3413 STANGE

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Tilstandsrapport

Terrenget rundt bygningen består av naturlige og/eller opparbeidede arealer med vegetasjon, plen,brostein, betongheller og stedlige masser. Overflatefall og terrengutforming er vurdert visuelt med tanke på avrenning av overflatevann og påvirkning på bygningen. Eventuelle skjulte forhold under terreng er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Brostein og betongheller drenerer overflatevann dårlig.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Torstadvegen 6 , 2335 STANGE
Gnr 95 - Bnr 117
3413 STANGE

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

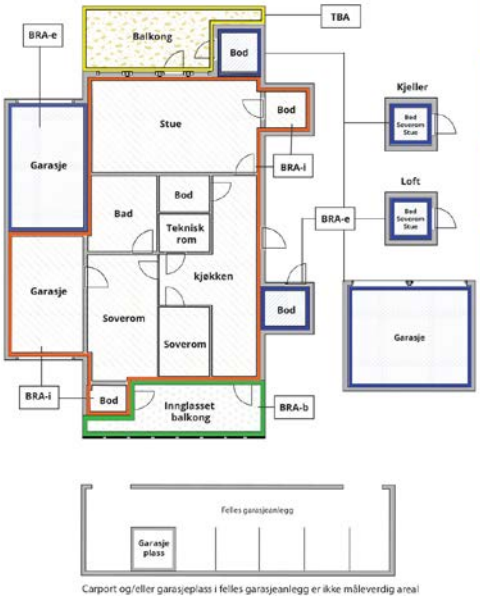
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Torstadvegen 6 , 2335 STANGE
Gnr 95 - Bnr 117
3413 STANGE

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	84	24		108	
SUM	**84**	**24**			
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Soverom, gang, bad, soverom 2, stue, kjøkken, soverom 3	Garasje	

Kommentar

Oppmålt bruksareal. Eksternt Bruksareal (BRA-e) er garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Rominndelingen er endret fra de originale byggetegningene, der bod er fjernet og kjøkken er utvidet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innstalert varmepumpe.

Torstadvegen 6 , 2335 STANGE
Gnr 95 - Bnr 117
3413 STANGE

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Lars Kvalvik	Takstingeniør
	Evy Stensby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	95	117		0	342.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Torstadvegen 6

Hjemmelshaver
Stensby Evy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Stange.
Område med variert bebyggelse.
Terrasse orientert mot vest og øst.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg og privat stikkveg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Ja
Kommuneplan: Ja.

Om tomten

Ganske flat tomt. Hageanlegg med plen og variert beplantning. Asfaltert innkjøring med steinbelagt parkering.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok:
Bestemmelse om garasje/parkering
Plikt/rett til å være med i sameiet m.m.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Støyvarselkart etter T-1442, del av eiendommen er markert med Gult nivå- Lavt støynivå fra veg og jernbane.

Torstadvegen 6 , 2335 STANGE
Gnr 95 - Bnr 117
3413 STANGE

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Energirapport	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.11.1991		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	24.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.11.1990		Gjennomgått		Nei
Tegninger tilbygg	08.06.1995		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Torstadvegen 6 , 2335 STANGE
Gnr 95 - Bnr 117
3413 STANGE

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Stensby, Evy
26.09.2026
Signed bankID

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

Evy Stensby

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2011
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Torstadvegen 6
2335 Stange

3413-95/117/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Blokkerte takrenner til tider

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Manuelt fjerning av mose pluss spyling med vann i avløp

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?
- **Ja**

Har vært lekkasje under vask på kjøkkenet

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

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Reco-bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet parkettgulv Tørking Legge nytt gulv

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, baderomsvifte 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?

• **Ja**

Rapport fra tidligere salg. Viser til hefte som ble presentert da jeg kjøpte boligen i 2011

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?

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

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Utskriftsdato: 28.09.2026

Stange kommune

Adresse: Postboks 214, 2336 STANGE
Telefon: 62 56 20 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stange kommune

Kommunenr.	3413	**Gårdsnr.**	95	**Bruksnr.**	117	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torstadvegen 6, 2335 STANGE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
02153527	883	11.03.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	29	11.03.2026
54273931	0	11.03.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	29	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 28.09.2026

Stange kommune

Adresse: Postboks 214, 2336 STANGE
Telefon: 62 56 20 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stange kommune

Kommunenr.	3413	**Gårdsnr.**	95	**Bruksnr.**	117	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torstadvegen 6, 2335 STANGE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	3 378,36 kr
Eiendomsskatt	5 002,00 kr
Feiing	452,00 kr
Renovasjon	2 738,76 kr
Vann	2 492,98 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 28.09.2026

Stange kommune

Adresse: Postboks 214, 2336 STANGE
Telefon: 62 56 20 00

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stange kommune

Kommunenr.	3413	**Gårdsnr.**	95	**Bruksnr.**	117	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torstadvegen 6, 2335 STANGE								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	2 622 000,00 kr
Skatt	4 955,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag bolig
Promillesats	2.7 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 28.09.2026

Stange kommune

Adresse: Postboks 214, 2336 STANGE
Telefon: 62 56 20 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stange kommune

Kommunenr.	3413	**Gårdsnr.**	95	**Bruksnr.**	117	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torstadvegen 6, 2335 STANGE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.10.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3413/dokumenter/11498/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202023-2035%20-%20revidert%2027.05.26.pdf
Delarealer	**Delareal** 585 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 342 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	079

Informasjon fra kommunen

Navn	Bjørge
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.11.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3413/dokumenter/216/079.doc
Delarealer	**Delareal** 342 m^2 **Formål** Boliger

Teknisk sektor g:/teknisk/regbest/079.doc
Planavdelingen

REGULERINGSPLAN FOR BJØRGE 95/14
REGULERINGSBESTEMMELSER.

Vedtatt av kommunestyet: 19.10.88

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet. er vist med reguleringsgrense

1. **Området reguleres til følgende formål:**

a) Byggeområder, (pbl. § 25.1).
- område for boliger.

b) Offentlig trafikkareal, (pbl. § 25.3).
- område for kjøretrafikk

c) Friområde, (pbl. § 25.4)
- område for idrett og sport

d) Spesialområde, (pbl. § 25.6).
- frisiktsone (restriksjonsområde)

2. **Område for boliger**

a) I området skal det oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med garasjer og boder. Det skal også anlegges fellesareal for intern trafikk, parkering, lek og opphold. Eksisterende bygning kan eventuelt disponeres til felleshus for området.

b) Før området bygges ut skal bygningsrådet godkjenne illustrasjonsplan som viser bebyggelse og grenser mellom de interne arealer.

c) Tillatt bygget bruksareal (herunder boder og garajser) er 2500 m^2 for området som helhet.

d) På eiendommen skal det anlegges 1,5 biloppstillingsplass pr. boligenhet.

e) Mot eiendommen 95/59 og 95/48 skal det i illustrasjonsplan og byggemelding tas hensyn til innsyn mellom boliger.

f) Garasjer og boder kan bare oppføres i en etasje og skal være tilpassset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farve.

.

3. **Offentlig trafikkområde**

a) I området skal det anlegges kjøreveg.

b) Vegen skal bygges etter reguleringsplanen, samtidig med utbyggingen av boligområdet, fra riksveg 222 og forbi fellesavkjørselen. Hvis utvidelsen skader idrettsplassens funksjon som fotballbane eller skøytebane, kan bygningsrådet tillate en midlertidig, redusert utforming.

4. **Spesialområde**

I frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende beplantning, gjerde e.l. som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

5. **Fellesbestemmelser**

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

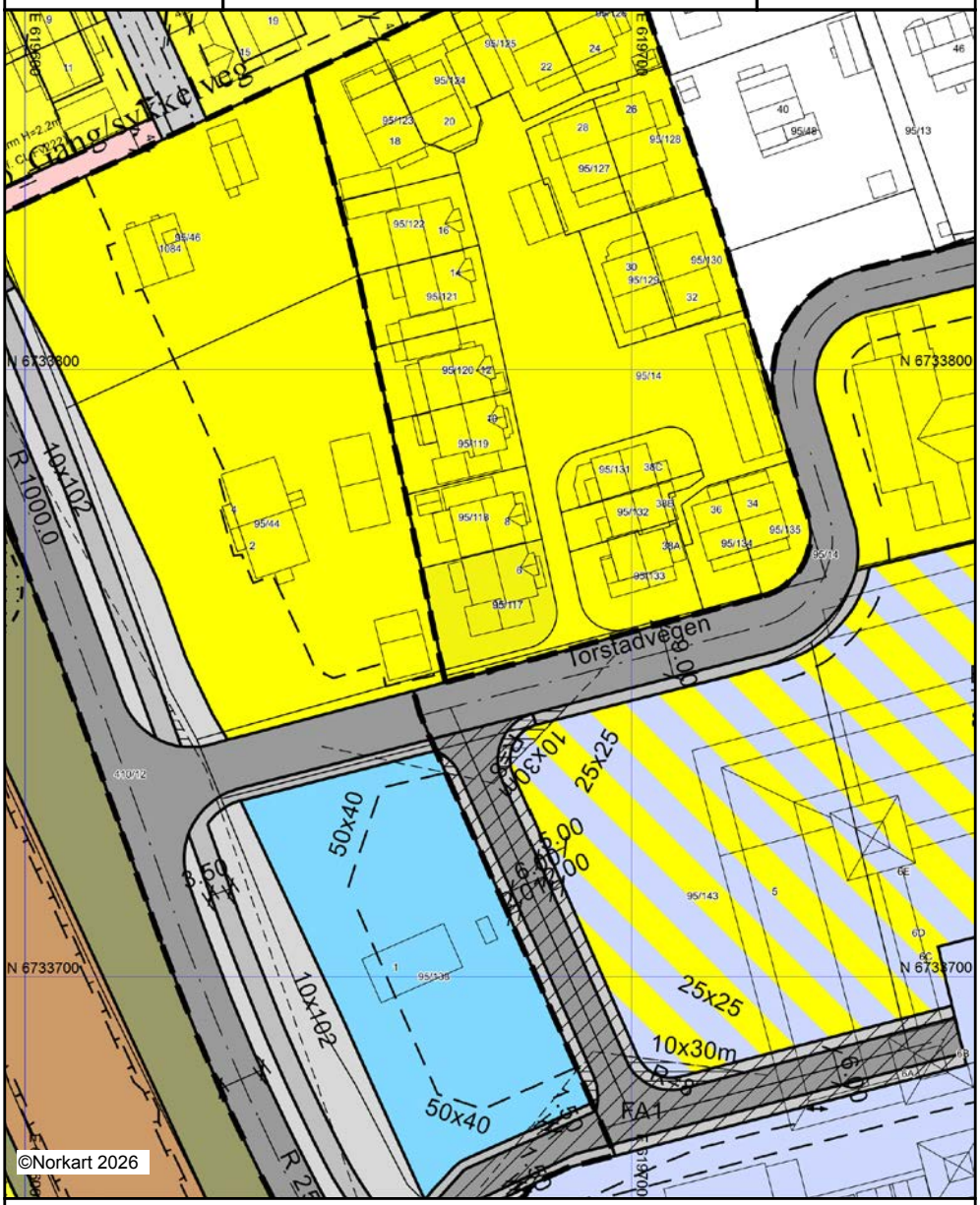
Stange kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 95/117
Adresse: Torstadvegen 6
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Informasjon fra kommunen

Stange kommune

Grunnkart

Eiendom: 95/117
Adresse: Torstadvegen 6
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 28.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3413 - 95/117//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3413-95/117, Torstadvegen 6, 2335 STANGE

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	21.09.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Støysoner	31.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

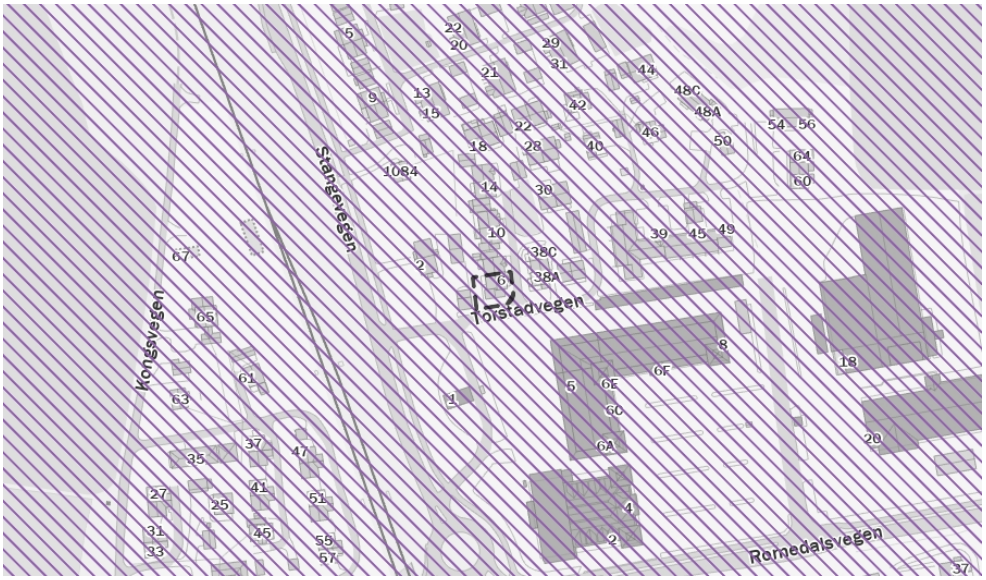
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	5.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	5.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	10.1 km
Flomfaresoner	21.09.2026	Ikke funnet	0 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	1.9 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.09.2026	Ikke funnet	0.26 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Ikke funnet	0.02 km
Kvikkleire	21.09.2026	Ikke funnet	1.2 km
Skredfaresoner	21.09.2026	Ikke funnet	39.7 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	92.2 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	21.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

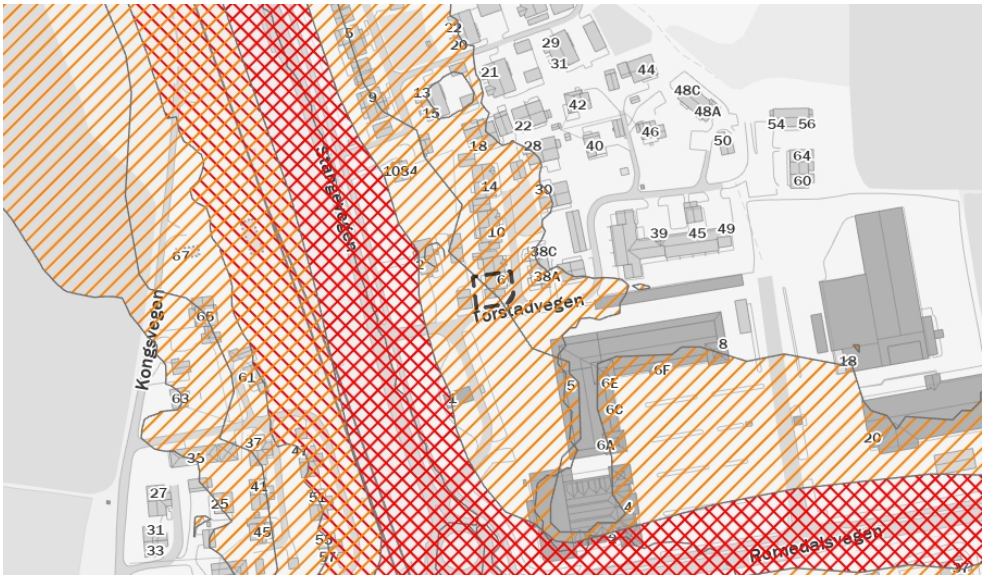
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	31.08.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Tinglyste heftelser

Returneres til:

SPAREBANKEN ROGALAND
DEPOT AVD

Skjøte[1]

Vi bekrefter at nærværende gjenpart er identisk med originalen.
for SPAREBANKEN ROGALAND

TINGLYST
9 - SEPT. 1992

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0417	Stange	95	117			1/1
		95	14			1/19

HEDMARK SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOK 11608

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[ ] FB Frittligg. enebolig [X] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 34.210,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 34.210,- (1. gangs overføring av nyoppført bygg)

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
06 05 43 [redacted]	Dag Sanner	

Doknr: 11608 Tinglyst: 09.09.1992 Emb. 011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)	Navn	Ideell andel
2 80 17 1[redacted]	Mona Sørby	
0 40 77 0[redacted]	Thor Hansen	

6. Særskilte avtaler [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Det påhviler eier et felles solidarisk vedlikeholdsansvar for sameiet, kfr. "Lov om sameie". Eier har rett og plikt til å være med i sameiet, som omfatter felles veger, parkeringsplasser og lekeplass, samt bruksrett til dette, sammen med eierne av gnr. 95 bnr. 118-135.
Felles veger, parkeringsplasser og lekeplass har gnr. 95 bnr. 14.
Eier godtar at det uten vederlag blir lagt og vedlikeholdt vann, kloakk, overvannsledninger, sluk, el.kabler, kabelskap, gatelysmaster, skjæringer, fyllinger m.m. inne på tomten, der det er nødvendig. Andel av fellesareal og tilhørende boligeiendom kan ikke avhendes hver for seg.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Tinglyste heftelser

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Stange, 25.08.92

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Dag Sanner

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

~~Som ektefelle~~ samtykker jeg i overdragelsen

~~Ektefellens~~ **underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
DAG SANNER

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Astrid A.E. Dossen ASTRID A.E. DOSSEV

Adresse
Ryvra 7A 2322 Ridabu

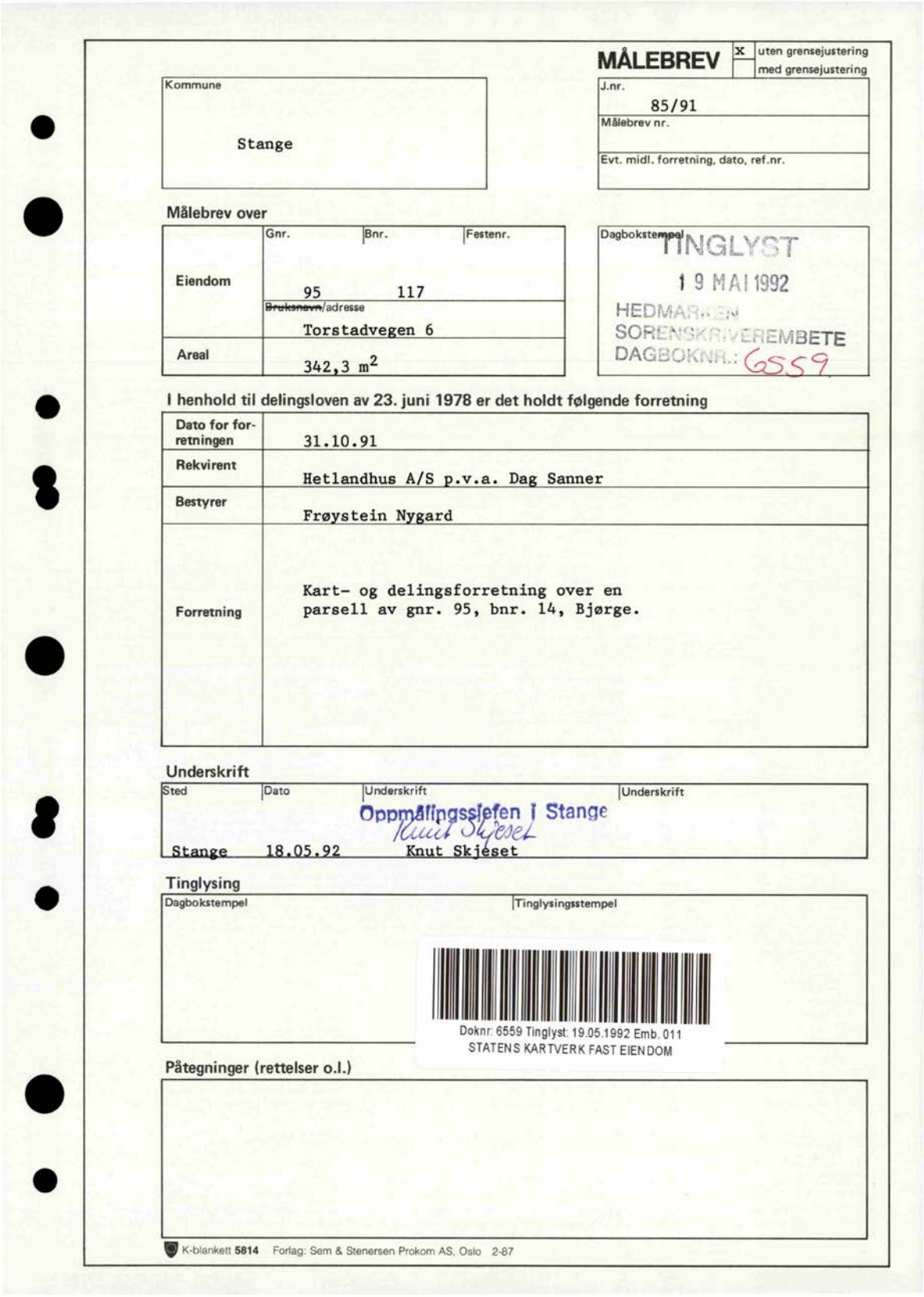
2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Oskar Flyen OSKAR FLYEN

Adresse
SOLHELLINGA 21 C 2300 HAMAR

Tinglyste heftelser

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1992/6559/11
Attesteringstidspunkt 2026-09-28 12:42



MÅLEBREV [x] uten grensejustering [ ] med grensejustering

Kommune: Stange

J.nr.: 85/91

Målebrev nr.:

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	95	117	
~~Bruksnavn~~/adresse	Torstadvegen 6		
Areal	342,3 m²		

Dagbokstempel: TINGLYST 19 MAI 1992 HEDMARKEN SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR.: 6559

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	31.10.91
Rekvirent	Hetlandhus A/S p.v.a. Dag Sanner
Bestyrer	Frøystein Nygard
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 95, bnr. 14, Bjørge.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Stange	18.05.92	Oppmålingssjefen i Stange Knut Skjeset Knut Skjeset	

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr: 6559 Tinglyst: 19.05.1992 Emb. 011 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

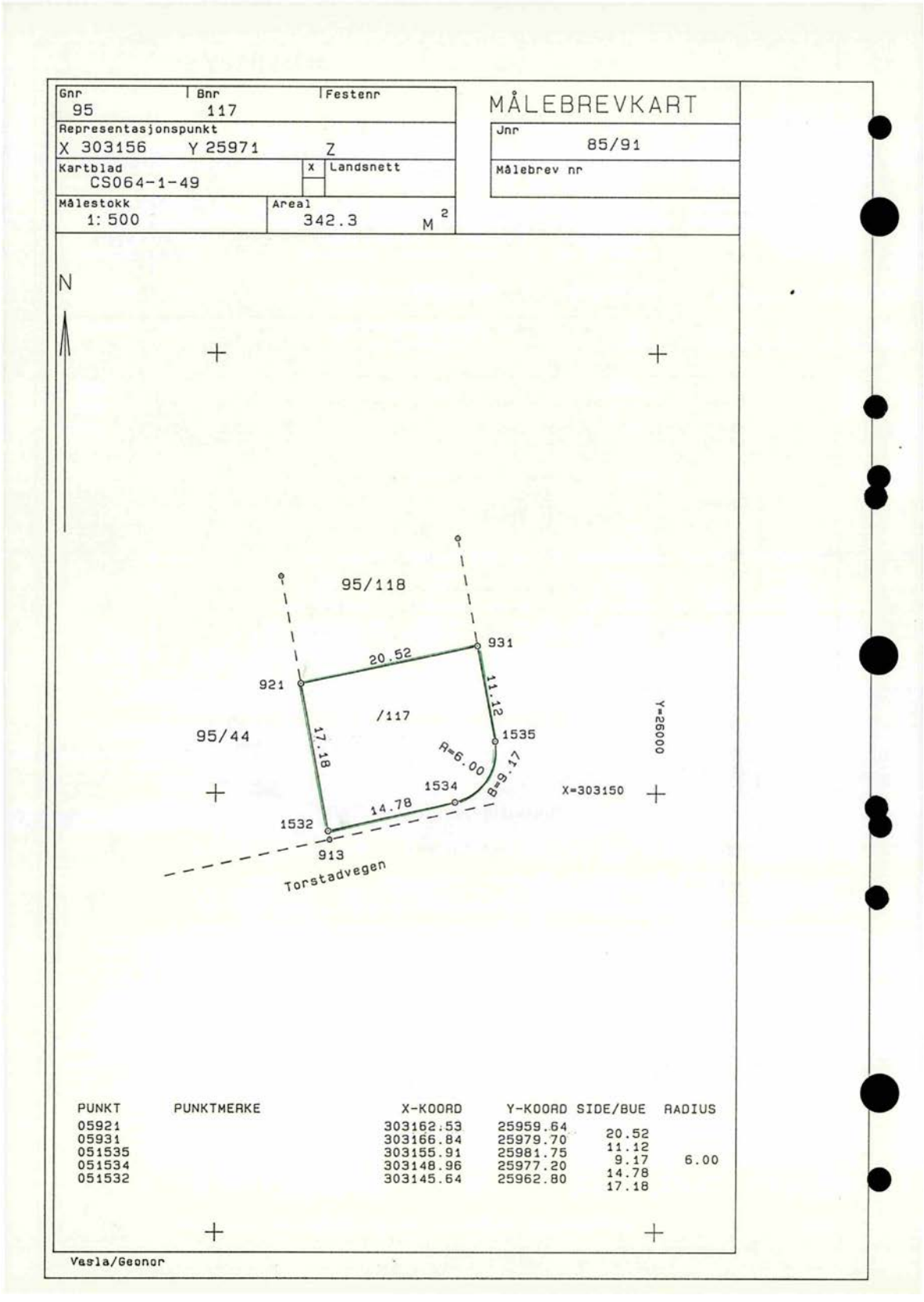
Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

Tinglyste heftelser

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1992/6559/11
Attesteringstidspunkt 2026-09-28 12:42

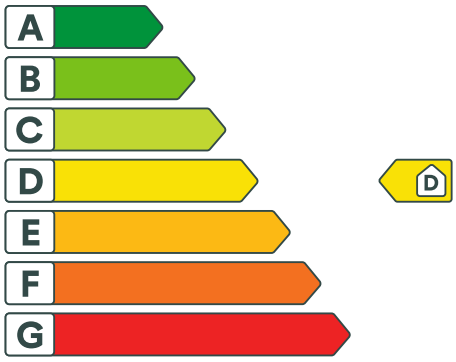


enova

Energiattest



Adresse **Torstadvegen 6, 2335 STANGE**	
Dato for energimerking **01.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362251**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7257430**
Gårdsnummer **95**	Bruksnummer **117**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1992**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **108,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **193,98**



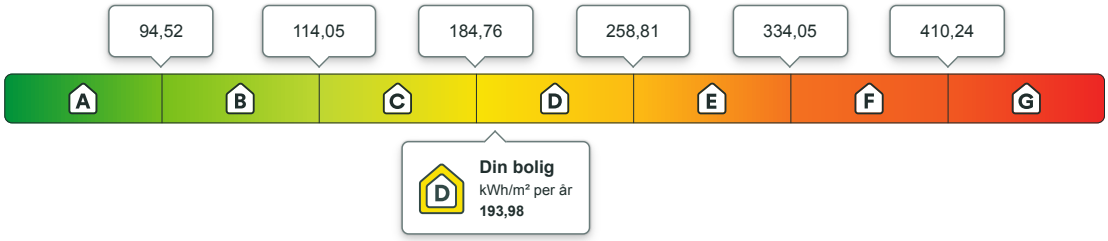
Torstadvegen 6, 2335 STANGE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
20 961,84	**249,55**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Torstadvegen 6, 2335 STANGE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Torstadvegen 6, 2335 STANGE



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Torstadvegen 6, 2335 STANGE
Gnr 95, bnr 117, , Gnr 95, bnr 14, , i Stange kommune.
Oppdragsnr. 6040260182

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6040260182
Sist oppdatert 09.10.2026

Karoline Midtsveen
eiendomsmegler MNEF

Telefon: 902 26 625
E-post: karoline.midtsveen@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet