Bøgutua 30

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Solstad Linje 671, 677	5 min 0.5 km
Stange stasjon Linje RE10, RE11	8 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	48 min

Skoler

Stange skole (1-7 kl.) 381 elever, 24 klasser	10 min 0.9 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	7 min 5.4 km

Ladepunkt for el-bil

Heggedalsvegen	8 min
Kople Kiwi Stange	14 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

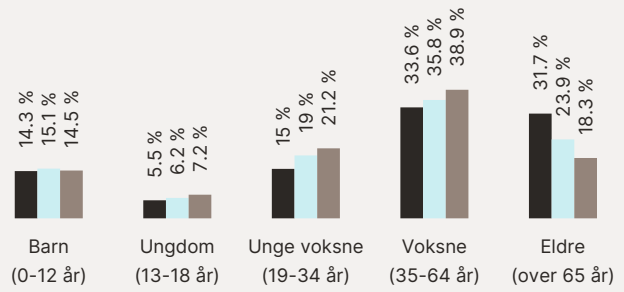
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nerby barnehage (1-5 år) 118 barn	7 min 0.7 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 49 barn	9 min 0.8 km
Navneberget barnehage (1-5 år) 52 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Mega Stange Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Kiwi Stange Bruk PostNord	13 min 1.2 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 89/100

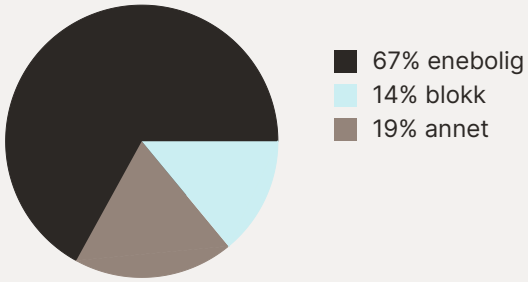
Trafikk
Lite trafikk 88/100

Gateparkering
Lett 87/100

Sport

Nerby Aktivitetsbarnehage gymsal Aktivitetshall	5 min 0.5 km	
Stange vest ballplass Ballspill	9 min 0.8 km	
FRES Fitness Stange	9 min	
Stangehallen treningssenter	14 min	

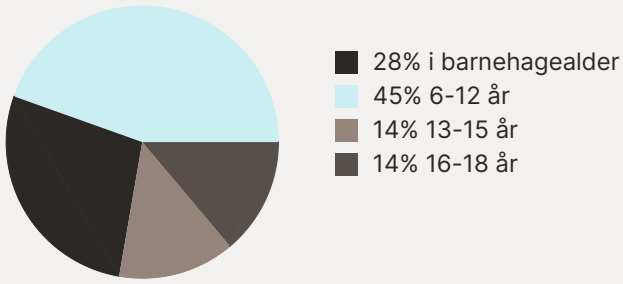
Boligmasse



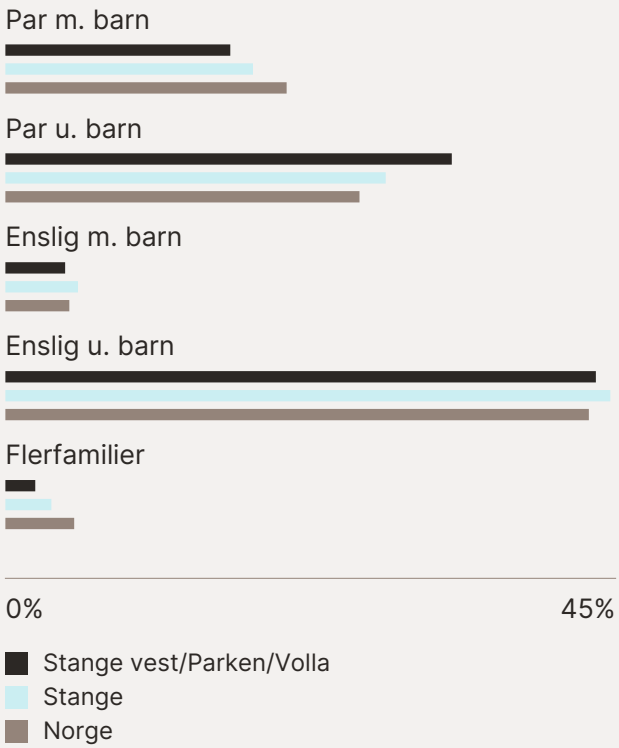
Varer/Tjenester

Vikasenteret	13 min
Apotek 1 Stange	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



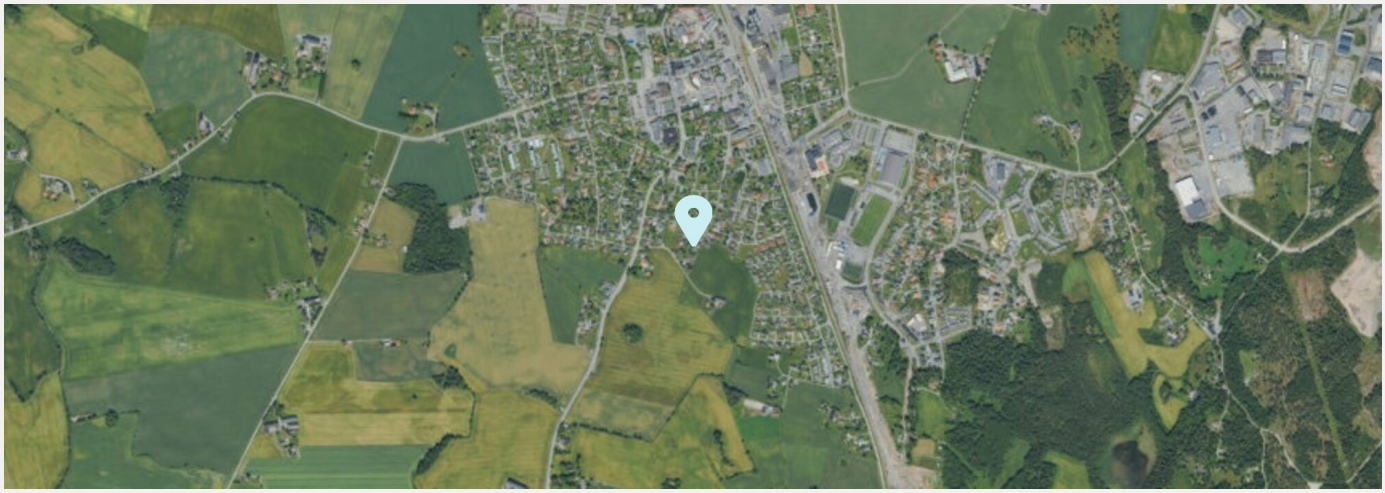
Familiesammensetning

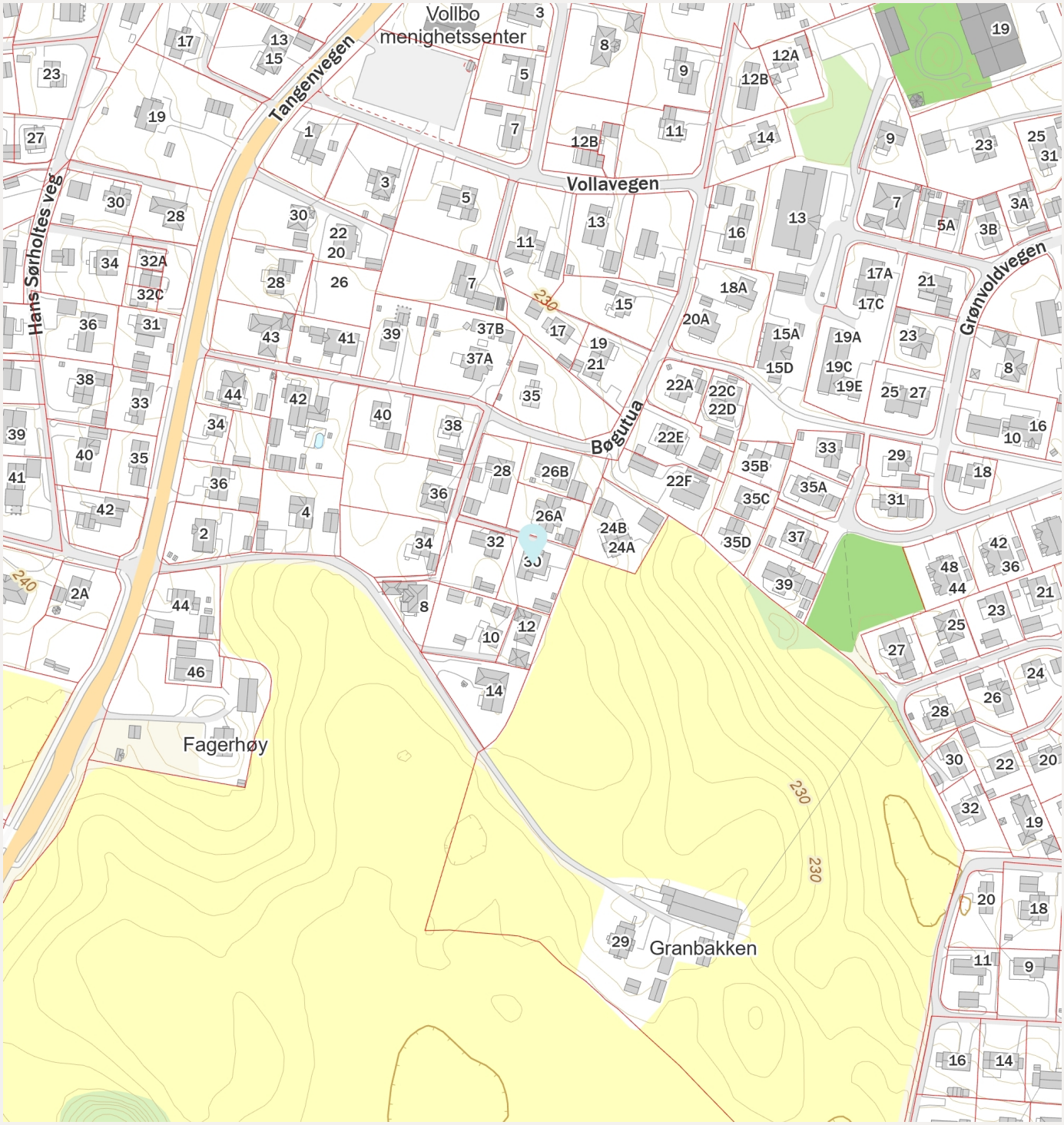


Sivilstand

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

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





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

Partners Eiendomsmegling,
Hamar

Gjensidige

Egenerklæring

Bøgutua 30, 2335 STANGE

23 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bøgutua 30	Bøgutua 30	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2022. Har flyttet ut før kun 2-3 mnd i 2024 men er tilbake og bor med familien.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 3764741

Informasjon om selger

Selger

Aziz, Nani

Selger

Aziz, Nader Abdulatif Abdullah

Selger

Aziz, Sanaa Kamal Said

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ventilasjon Jeg har kvittering av ventilasjon Men ikke selve arbeid siden det er privat snekker

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Privat snekker

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Den var veldig gammelt så vi kjøpt ny

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny sikringsskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elverum elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Ny varmepumpe
Ny vannpumpe
Ny sikringsskap
Ny badekar
Kjøpt peis til stuen
Ventilasjon til bad og kjøkken

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 51081006

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Sanaa Kamal Said Aziz	**2026-04-23**	**Nader Abdulatif Abdullah Aziz**	**2026-04-23**

Identification

Sanaa Kamal Said Aziz

Identification

Nader Abdulatif Abdullah Aziz

Name	Date
Nani Aziz	**2026-04-23**

Identification

Nani Aziz

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Sanaa Kamal Said Aziz	23/04-2026	BankID OIDC
Nader Abdulatif Abdullah Aziz	13:05:06	High
Nani Aziz	23/04-2026	BankID OIDC
	13:07:50	High
	23/04-2026	BankID OIDC
	13:00:08	High

Tilstandsrapport

Enebolig

Bøgutua 30, 2335 STANGE

STANGE kommune

gnr. 107, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 14.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22479-1074 **Eiendomsverdi ref nr:** FC1825

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST & BYGGRÅDGIVNING AS **Takstingeniør:** Marius Lien

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS
— Din lokale partner for takst og byggfaglig rådgivning i Innlandet

I Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS brenner vi for godt håndverk, ryddig kommunikasjon og fornøyde kunder. Vi kombinerer faglig tyngde med lokalkunnskap og personlig oppfølging – og det er nettopp denne kombinasjonen som gjør oss til en trygg samarbeidspartner for både privatpersoner, entreprenører og eiendomsutviklere.

Vi har mange års erfaring fra byggebransjen, både fra praktisk utførelse og teknisk rådgivning. Denne bakgrunnen gir oss et solid grunnlag for å levere takster, vurderinger og byggrådgivningstjenester som er presise, etterprøvbare og tilpasset det virkelige livet på byggeplass og eiendomsmarked.

Vi er medlemmer av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), som stiller strenge krav til fagkompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Marius Lien

post@kl-tb.com
952 99 683

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 (https://iverdi.no/).

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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 for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført i 1921 og er senere tilbygget og modernisert i flere etapper. Bygningen fremstår med normal standard og konstruksjonsutførelse ut fra alder, byggeskikk og oppføringstidspunkt, men med enkelte bygningsdeler hvor alder og slitasje tilsier behov for vedlikehold, oppgraderinger og utskiftninger over tid. Det er de senere år gjennomført enkelte moderniseringer, blant annet oppgraderinger av tekniske installasjoner, nytt sikringsskap, varmepumpe samt ventilasjon på kjøkken og bad.

Utvendig er det registrert forhold knyttet til alder og vedlikehold på taktekking, beslag, kledning, vinduer og dører. Taktekking og undertak på hovedbygningen har oppnådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og risiko for slitasjerelaterte svekkelser må forventes. Det er videre registrert enkelte løse og mangelfulle beslagdetaljer samt mosedannelse på deler av taket. Kledningen fremstår stedvis med værslitasje og enkelte råteskader, og konstruksjonen har begrenset lufting sett opp mot dagens byggeskikk, noe som er vanlig for bygningens alder og utførelse. Vinduer og dører fremstår med varierende alder og normal bruksslitasje, og løpende vedlikehold samt gradvise utskiftninger må påregnes over tid.

Innvendig fremstår boligen med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det er registrert enkelte skjevheter og høydeavvik i etasjeskiller, samt enkelte dører med behov for justering. I kjeller er det registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i grunnmur, og bygningen har eldre eller mangelfull fuktsikring og drenering sett opp mot dagens anbefalte løsninger. Det er også registrert sprekkdannelser i grunnmur, noe som er vanlig forekommende på eldre konstruksjoner, men som bør holdes under observasjon med tanke på eventuell videre utvikling.

Våtrommet i loftsetasjen er fra ca. 1993 og har oppnådd en alder hvor risiko for svikt i membran, tettesjikt og skjulte konstruksjoner er vesentlig forhøyet sammenlignet med nyere våtrom. Det er registrert sprukne gulvfliser og skader på innredning, og våtrommet vurderes å ha vesentlig redusert forventet levetid. Oppgradering og totalrenovering må påregnes.

Tekniske installasjoner fremstår med varierende alder. Innvendige vann- og avløpsledninger har oppnådd en alder hvor økt risiko for lekkasjer, svekkelser og vedlikeholdsbehov må forventes. Boligen har naturlig ventilasjon, som er typisk for byggeperioden, men med lavere luftutskiftning enn det som anbefales etter dagens standard og forventninger til inneklima.

Det er registrert enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, blant annet manglende håndløper i trapp, åpninger i rekkverk/trapp som ikke tilfredsstiller dagens krav, samt mangler ved håndslukkerutstyr. Det er heller ikke foretatt radonmålinger, og boligen er ikke kjent utført med radonsperre.

Enebolig - Byggeår: 1921

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjoner fra ulike byggeperioder og utvendig kledd med stående trepanel. Taket er utført med saltakskonstruksjon og halvvalm på hovedbygningen, tekket med betongtakstein og metalltakplater. Nedløp og beslag er utført i metall. Vinduer består hovedsakelig av 2- og 3-lags isolerglassvinduer fra ulike byggeperioder. Ytterdører består av hovedytterdør i teakutførelse, balkongdører i tre samt skyvebalkongdør i aluminium. Terrasser på mark er utført med bjelkelag og terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av trepanel, malte plater, strie, parkett, laminat og furugulv. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag. Kjeller er utført med gulv på grunn i betong, betongvegger samt trebjelkelag med stubbeloft i himling. Boligen har teglsteinspiper tilknyttet ildsteder. Innvendige trapper er utført i treverk med lakkerte og malte overflater. Innvendige dører fremstår med ulik utførelse og alder.

VÅTROM Gå til side

Badet i loftsetasjen er fra ca. 1993 og er utført med fliser på gulv og vegger. Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning. Membranløsning er ukjent. Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon i forbindelse med fuktkontroll.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjølehjørne samt opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er utført med gulvbelegg på gulv og platekledde vegger. Rommet er utstyrt med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannledninger er utført i kobberrør, mens synlige avløpsrør er utført i plast. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler og naturlig infiltrasjon gjennom bygningskroppen, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2023 er plassert i kjeller. Det elektriske anlegget består av både skjult og synlig ledningsopplegg, og sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

Boligens oppvarmingskilder består i hovedsak av elektriske panelovner, gulvvarme på bad, varmepumpe og vedfyring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er opparbeidet med plenarealer, terrasser og gruset gårdsplass. Grunnmur på hovedbygningen er utført i betong. Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret. Utvendige vann- og avløpsledninger fremstår utført i plast. Byggegrunnen er gjengravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Beskrivelse av eiendommen

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke kjent utført med radonsperre. Det er registrert mangler/skader på håndslukkerutstyr. Det mangler håndløper på vegg i innvendig trappeløp. Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp er større enn det som tillates etter dagens forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen, men det er registrert enkelte avvik mellom tegningsgrunnlaget og dagens utførelse.

I 1. etasje er overbygd terrasse inntegnet som en del av stuen. Dette er ikke gjennomført, og arealet fremstår på befaringsdagen som åpen overbygd terrasse. Videre er det inntegnet bad i 1. etasje, men dette eksisterer ikke i dagens løsning og arealet fremstår som en del av kjøkkenet.

I 2. etasje er det på fremlagte tegninger vist 2 soverom, mens det ved befaring ble registrert 3 soverom. Avviket skyldes i hovedsak oppsetting av lettvegg for oppdeling av ett rom i to separate rom. Rommenes bruk vurderes i hovedsak å være i samsvar med opprinnelig forutsatt bruk, men planløsningen fremstår endret i forhold til godkjente tegninger.

Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

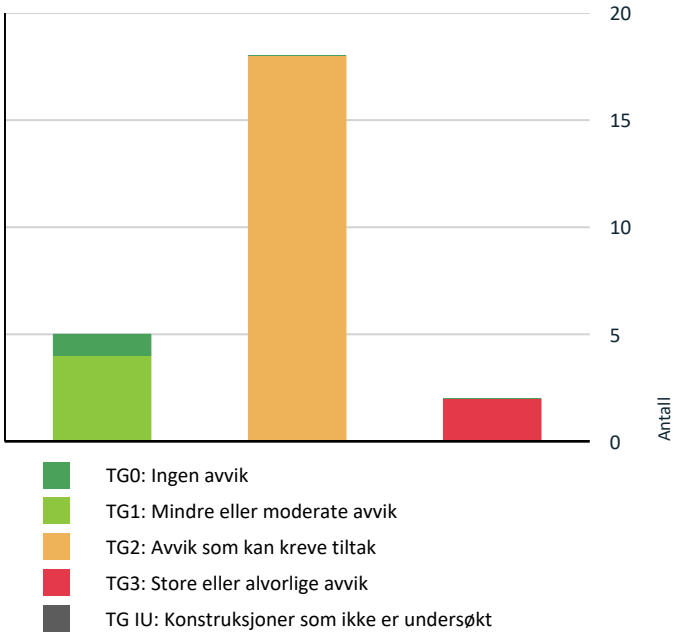
Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

Bod

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

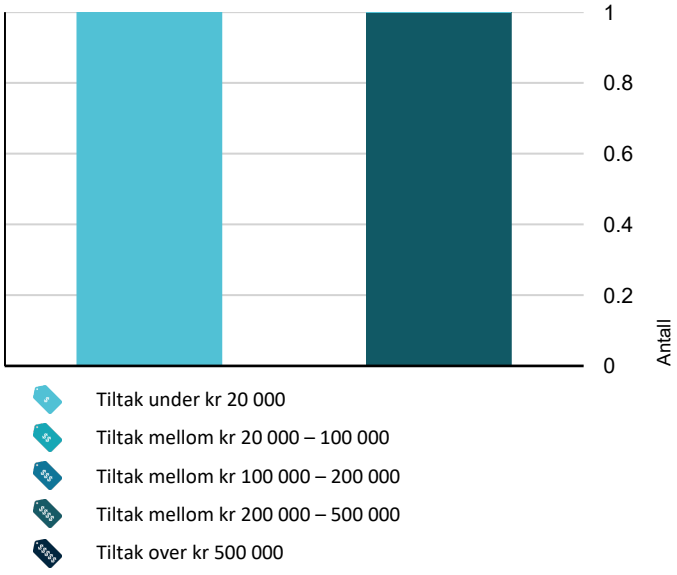
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Boligens energimerking



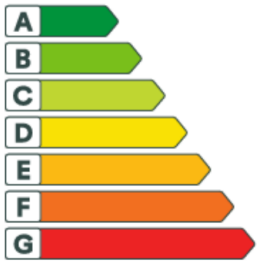
Beskrivelse

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

Energimerke



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



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1921

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

		Opplysningene under er opplysninger oppgitt fra selger;
2023	Modernisering	Nytt sikringsskap
2023	Modernisering	Ny varmepumpe
2023	Modernisering	Ny ventilasjon på kjøkken og bad
2023	Modernisering	Ny stekeovn
2023	Modernisering	Ny oppvaskmaskin
2023	Modernisering	Satt inn ny ovn i stue
2023	Modernisering	Ny vannpumpe

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har taktekking utført med betongtakstein og metalltakplater. Ifølge tidligere salgsoppgave ble taktekking med betongtakstein på hovedbygningen skiftet i 1993. Taktekking på tilbygget opplyses å være skiftet til metalltakplater i 2018.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå samt ved bruk av drone.

Årstall: 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for betongtakstein med tilhørende undertak er passert. Alder og normal slitasje medfører økt risiko for svekkelser i tekkingen og underliggende konstruksjoner.

Det er registrert en del mosedannelse på taktekkingen, noe som gir økt belastning på taksteinen.

Det er registrert avvik ved enkelte beslagløsninger i tilknytning til taktekkingen, blant annet mønebeslag som stedvis har løsnet på befaringsdagen. Blybeslag og øvrige beslagløsninger ser ut til å være fra omtekkingstidspunktet i 1993, og store deler av forventet brukstid er oppbrukt. Utettheter og videre skadeutvikling kan oppstå dersom vedlikehold og utbedringer ikke gjennomføres.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og utbedring av taktekking, undertak og beslag, spesielt der det er registrert løse eller mangelfulle beslag.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for utettheter, vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.



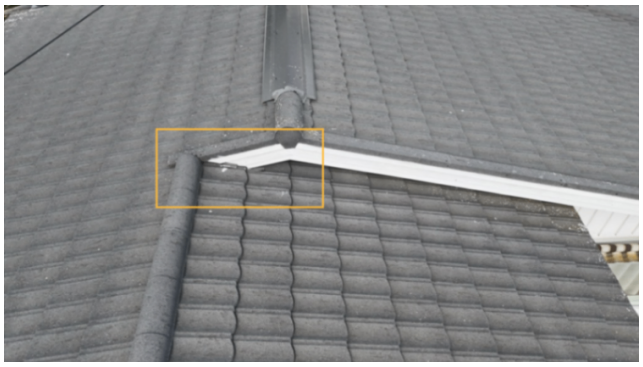
Tilstandsrapport



Beslag har løsnet, dette medfører at det er åpent rett inn på undertak.



Det er registrert en del mosedannelse på betongtaksteinen. Dette bør det iverksettes tiltak for å fjerne.



Vindskier er trukket hel ned til taktekkingen, dette medfører en økt risiko for fukt og råteskader i vindskiene.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er utført i metall. Beslagløsningene fremstår i hovedsak med tilsvarende alder som tilstøtende taktekking.
Beslag og nedløp er visuelt inspisert fra bakkenivå.

Årstall: 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke etablert tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Manglende kontrollert vannavledning kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Det er ikke etablert tilfredsstillende adkomst til pipe for feier iht. dagens krav og anbefalinger. Utbedringer bør påregnes for å sikre forsvarlig og sikker adkomst ved feiing og tilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå økt fuktbelastning mot grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales å montere snøfangere på taket for å redusere risikoen for snø- og isras som kan skade personer, gjenstander eller underliggende bygningsdeler.

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier i henhold til gjeldende krav, for å sikre forsvarlig og sikker adkomst ved feiing og tilsyn, og dermed redusere risiko for ulykker eller mangelfullt tilsyn.



Ved en eventuell lekkasje fra takrenne vil vann renne inn i veggkonstruksjonen.

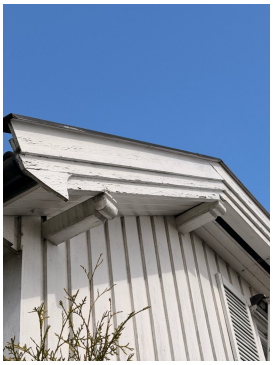


Bortledningen av vann ved grunnmur fremstår som mangelfull.

Tilstandsrapport



Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp.



Værslitte vindskier.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjoner fra ulike byggeperioder. Ytterveggene er utvendig kledd med stående trepanel, også dette fra ulike byggeperioder.

Veggkonstruksjonene er visuelt inspisert fra bakkenivå, samt delvis ved bruk av drone.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Manglende eller redusert lufting kan medføre økt risiko for fuktbelastning og redusert uttørking i konstruksjonen.

Det er registrert spredte råteskader i bordkledningen.

Videre er det registrert værslitt og oppsprukket trevirke/panel enkelte steder. Dette indikerer vedlikeholdsbehov, og stedvise utskiftninger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke etablert lufting i nedre kant av kledning i samsvar med dagens anbefalte byggeskikk og krav til konstruksjonsoppbygging. Manglende lufting kan medføre redusert uttørkingsevne og økt risiko for fuktpåvirkning og skader i konstruksjonen over tid. Det bemerkes samtidig at denne typen utførelse er vanlig for bygninger fra aktuell byggeperiode.

Ved fremtidige vedlikeholdsarbeider eller utskiftning av kledning anbefales det å etablere luftet konstruksjon i samsvar med dagens byggeskikk.

Råteskadet treverk bør skiftes ut, og værslitte/oppsprukne panelbord bør vedlikeholdes eller skiftes ved behov. Overflatebehandling og løpende vedlikehold må påregnes for å begrense videre nedbrytning og redusere risiko for følgeskader.



Det er ikke etablert lufting bak kledningen.



Det er påvist råteskader i nedrekant av kledningen over tak på tilbygget.



Det er påvist råteskader i nedrekant av kledningen over tak på tilbygget.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med mønet saltak og halvvalm på hovedbygningen.
Takkonstruksjonen er kun visuelt inspisert fra loftsluke, og inspeksjonen er derfor begrenset. Skjulte avvik eller skader i konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert begrenset ventilering av takkonstruksjonen som følge av at luftingen ved raft er tettet med isolasjon. Mangelfull ventilering kan medføre redusert uttørkingsevne og økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen.

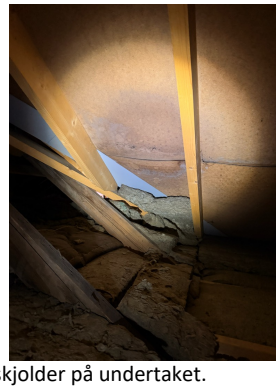
Det er videre registrert fuktskjolder på bordtaket i takkonstruksjonen. Årsaken til forholdet er ikke nærmere undersøkt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

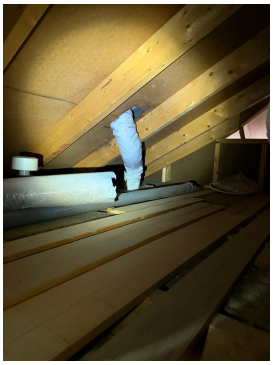
Det anbefales nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avklare årsak og omfang av registrerte fuktskjolder.

Videre bør det etableres tilfredsstillende ventilering av takkonstruksjonen, blant annet ved å åpne luftespalter ved raft, for å bedre luftgjennomstrømning og uttørking i konstruksjonen.

Mangelfull ventilering og fuktpåvirkning kan over tid medføre økt risiko for kondensproblematikk, sopp- og råteskader, samt redusert levetid på konstruksjonen dersom forholdene ikke utbedres.



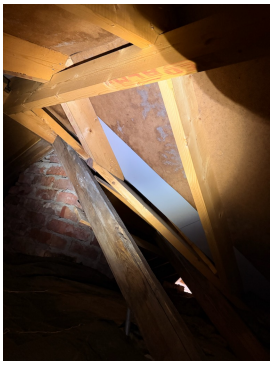
Det er registrert fuktskjolder på undertaket.



Det er registrert fuktskjolder rundt takgjennomføringer.



Lufting er tettet med isolasjon.



Fuktskjolder på undertaket.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak 2- og 3-lags vinduer fra ulike byggeperioder. Registrerte årstall på vinduene er blant annet fra 1979, 1980 og 1987. Enkelte vinduer har ukjent produksjonsår, og fremstår både eldre og nyere enn vinduene fra 1980-tallet.

Vindu i kjellerrom er fra 2015.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Det er videre registrert avvik ved innsettingsdetaljer rundt vinduene.

Enkelte vindusglass har tegn til innvendig kondensering, noe som kan indikere redusert tetthet i isolerglassene.

Vinduskarmer fremstår stedvis med slitasje og sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes vedlikehold, justeringer og stedvise utbedringer av vinduene. Vinduer med redusert funksjon bør justeres eller repareres der dette er mulig.

Avvik ved innsettingsdetaljer bør kontrolleres nærmere og utbedres ved behov for å redusere risiko for luft- og fuktinntrengning rundt konstruksjonen.

Vinduer med tegn til punkterte isolerglass må påregnes reparert eller skiftet. Slitte karmer og sprekker i trevirket bør vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov for å begrense videre nedbrytning og redusert levetid.

Som følge av alder og registrerte forhold må det påregnes løpende vedlikehold samt gradvis utskiftning av eldre vinduer over tid.



Vinduer fremstår med værslitte ytterkarmer og omramninger.







TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har hovedytterdør i teakutførelse, malt balkongdør i tre, samt skyvebalkongdør i aluminium med varme i skinnene.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert værslitasje på utvendige dørkarmer, og det forekommer sprekker i trevirket.

Håndtaket på balkongdøren fremstår løst på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales vedlikehold og overflatebehandling av værslitte karmer for å begrense videre nedbrytning av trevirket. Skadet eller oppsprukket treverk bør repareres eller skiftes ut ved behov for å unngå ytterligere forringelse og redusert levetid på dørene.

Løst håndtak på balkongdør bør festes eller utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre skade eller ulykker.

Som følge av alder og eksponering for vær og vind må løpende vedlikehold av ytterdører og tilhørende karmer påregnes for å opprettholde funksjon og forhindre ytterligere skader.



Værslitasje på balkongdør.

Tilstandsrapport



Håndtak er løst.



Skyvebalkongdør i aluminium.

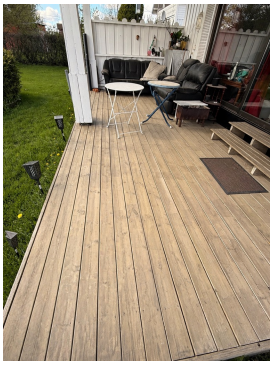


Hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser på mark er utført med bjelkelag og terrassebord.





INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i himlingen består hovedsakelig av trepanel og himlingsplater.

Innvendige overflater på vegger består hovedsakelig av trepanel, malte plater og strie.

Innvendige overflater på gulv består hovedsakelig av parkett, laminat og furugulv.

Overflatene har ulik alder og varierende vedlikeholdsbehov. Det er registrert normal slitasje og elde i henhold til alder og bruk.

Det er registrert knirk i gulvkonstruksjoner, samt stedvis laminatskjøter med antydning til svelling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført i trebjelkelag.
Det er målt høydeforskjeller i hovedetasjen på inntil ca. 25 mm.
Det er målt høydeforskjeller i loftsetasjen på inntil ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspiper tilknyttet ildsted i spisestue og stue. Sotluke er plassert i kjeller og på terrassen.

Vurdering av avvik:

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Tilstandsrapport

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Større avstand til brennbart materiale må etableres rundt ildsted og sotluke/feieluke for å redusere brannrisiko.

Pipene bør vurderes for rehabilitering, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for svekket funksjon og sikkerhet.

Kostnadsestimatet som er oppsatt omfatter kun utbedring av avstand til brennbart materiale.

Kostnadsestimat: Under 20 000



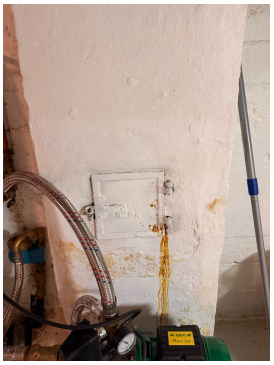
Sotluke med brennbart materiale helt inntil luke.



Pipen i tilbygget.



Ildsted i stue, for kort avstand til brennbart materiale.



Sotluke i kjeller har noe avrenning av sotvann.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er utført med gulv på grunn i betong, betongvegger samt trebjelkelag med stubbeloft i himling.
Det er ikke foretatt hulltaking da kjelleren har åpen konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er avvik:

Det er registrert indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellermur.

Det er videre registrert åpning i murkonstruksjonen som er enkelt tettet med isolasjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengning i kjellermur, samt sikre at åpningen i murkonstruksjonen blir forsvarlig tettet. Dette bør sees i sammenheng med fuktsikring og drenering.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp - og muggdannelse, samt forringelse av konstruksjonen over tid.



Det er tegn på fuktgjennomtegning i grunnmuren.

Tilstandsrapport



Åpninger i muren fremstår stedvis som fuktige på befaringstidspunktet.



Synlig fuktighet langs mur.



Oppsprekkinger i gulv.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ned til kjeller er utført i lakkert utførelse.
Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje er utført i treverk med ubehandlede trinn samt malte vanger og rekkverk.
Sikkerhetsavvik er beskrevet under punktet Helse, Miljø og Sikkerhet.



Trapp ned i kjeller.



Trapp mellom hovedetasje og loftetasjen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med ulik utførelse.

Vurdering av avvik:

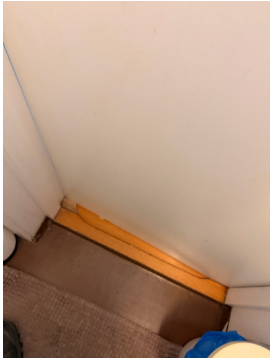
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen dører tar i terskel eller karm.
Dørene fremstår med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales justering av dører som tar i terskel eller karm for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dørblad og karm.
Dører med normal bruksslitasje bør følges opp ved behov for å unngå redusert brukervennlighet og økt risiko for skader over tid.



Dør som tar i terskel.

Tilstandsrapport



Dørblad tar i karm og terskel.



Oversiktsbilde bad.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra ca. 1993 og er utført med fliser på gulv og vegger. Membranløsning er ukjent.

Badet er utstyrt med baderomsinnredning, toalett og stort dusjkabinett.

Badet har oppnådd en alder hvor det må forventes økt risiko for svikt i tettesjikt, membran og skjulte konstruksjoner sammenlignet med nyere våtrom. Det er registrert sprukne gulvfliser samt skader på baderomsinnredningen på befaringsdagen. Omfang og utbredelse av sprukne gulvfliser kan tyde på at det har forekommet bevegelser i konstruksjonen over tid. Registrerte forhold kan videre indikere slitasje og mulig fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner.

På bakgrunn av alder, ukjent membranløsning og registrerte avvik vurderes våtrommet å ha vesentlig redusert forventet levetid, og det foreligger forhøyet risiko for skjulte skader og lekkasjeproblematikk.

Årstall: 1993 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering og dokumentasjon av nytt tettesjikt og membran, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og skjulte skader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert brukssikkerhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sprekkdannelser i gulvfliser.



Sprukne gulvfliser.



Skader på baderomsinnredningen.

LOFTSETASJE > BAD

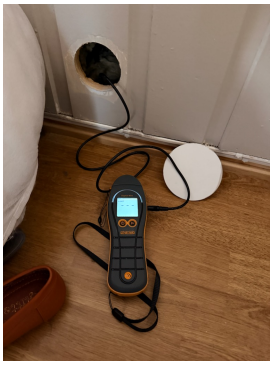
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon i forbindelse med fuktkontroll. Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale forhold i kontrollert område.

Det bemerkes at hulltaking er en stikkprøvekontroll, og skjulte skader eller avvik i øvrige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.



Fuktmåling uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjølehjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert antydning til svelling i takplate i tilknytning til kjølehjørnet. Forholdet kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning, men årsaken er ikke nærmere undersøkt på befaringsdagen.

Kjøkkeninnredningen fremstår med overflater preget av fettbelegg og manglende rengjøring/vedlikehold på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til svellingen i takplaten ved kjølehjørnet, da dette kan skyldes fuktpåvirkning og medføre risiko for ytterligere skade på konstruksjonen.

Det anbefales også å utføre grundig rengjøring og jevnlig vedlikehold av kjøkkeninnredningen for å forhindre forringelse av overflater og sikre lengre levetid på innredningen.



Oversiktbilde kjøkkeninnredning.



Oversiktbilde kjøkkeninnredning.



Oversiktbilde kjøkkeninnredning.



Antydning til fuktpåvirkning i taket, uviss årsak, bør undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport



Vesentlig fettlag på deler av kjøkkeninnredningen.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenventilatoren fungerer som tiltenkt, men det er behov for en grundig rens.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøkkenventilatoren bør renses grundig for å sikre god funksjon og redusere risiko for nedsatt luftkvalitet eller brannfare grunnet oppsamlet fett og støv.



Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er utført med gulvbelegg på gulv og plater på veggene. Rommet er utstyrt med toalett og enkel servant. Opprinnelsen til toalettrommet er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Det er avvik:

Det er registrert avvik på veggflatene, se bilder for dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilfredsstillende luftutskifting. Konsekvensen av manglende mekanisk avtrekk er økt risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og lukt.

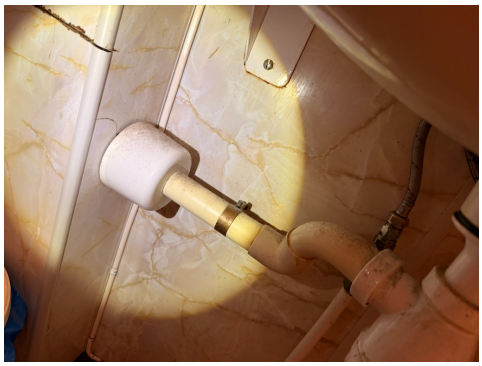
Veggflatene med registrerte avvik bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader eller andre bygningsmessige skader.



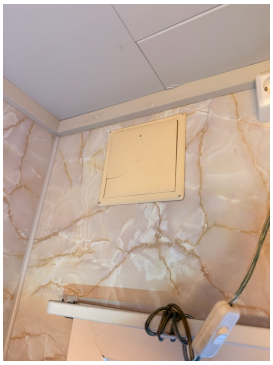
Oversiktsbilde toalettrom.



Skader på veggplater etter utskjæringer.



Tilstandsrapport



Kun naturlig ventilering av toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannledninger er utført i kobberrør.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Som følge av alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer, materialsvikt og redusert driftssikkerhet på innvendige vannledninger. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales.

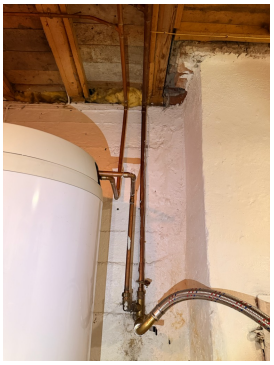
Stedvise utskiftninger eller full fornyelse av røropplegget kan bli nødvendig som følge av alder og videre slitasjeutvikling, for å unngå vannskader og følgeskader på bygningen.



Ny vannpumpe i kjeller, montert i 2023. Denne er montert på grunn av for lavt vanntrykk på vanninntaket.



Hovedstoppekran.



Vannledninger utført i kobberrør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er utført i plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Som følge av alder må det påregnes økt risiko for svekkelser, lekkasjer, tilstoppinger og redusert driftssikkerhet på innvendige avløpsledninger. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales.

Stedvise utbedringer eller utskiftning av avløpssystemet kan bli nødvendig som følge av alder og videre slitasjeutvikling.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler og naturlig infiltrasjon gjennom bygningskroppen. Avtrekk skjer via mekaniske avtrekksvifter på bad og kjøkken.

Ventilasjonsløsningen er i hovedsak typisk for bygningens alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det bemerkes likevel at eldre boliger med naturlig ventilasjon ofte har lavere luftutskiftning enn det som anbefales etter dagens krav og forventninger til inneklima.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2023, plassert i kjeller.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Det elektriske anlegget består av både skjult og synlig ledningsopplegg. Sikringsskap er utstyrt med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1973 Opplysning fra tidligere salgsoppgave.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Byttet sikringsskap

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Undertegnede er ikke elektrofaglig sakkyndig. På bakgrunn av anleggets alder anbefales det en utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Generell kommentar

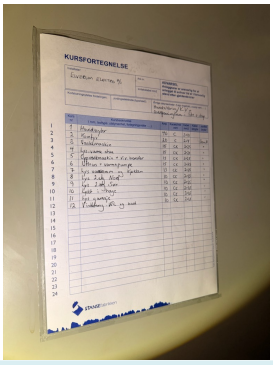
Undertegnede er ikke elektrofaglig sakkyndig og har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover det som følger av forskrift til avhendingslova. Kontroll utført av sertifisert el-kontrollør eller elektrofaglig takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av Det lokale eltilsyn (DLE) innenfor de siste fem år. For det elektriske anlegget er det kun foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som fremgår av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18.

Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet (DLE) eller registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Den bygningssakkyndige har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er gjengravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres ny utvendig fuktsikring og drenering av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til fuktskader, muggdannelse og redusert levetid på konstruksjonen.



Ingen synlige tegn til fuktsikring av grunnmuren utvendig.





Deler av nedløpssystemet er tilkoblet det som antas å være et eldre dreneringssystem, tilstand på dette er ukjent.



Ingen synlig fuktsikring av grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren på hovedbygningen er utført i betong.
Grunnmur og fundamentering på tilbygget er ukjent, da konstruksjonene er tildekket og ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringsdagen. Konstruksjonsoppbygging, utførelse og tilstand lot seg derfor ikke verifisere, og skjulte avvik eller skader kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekkdannelser i grunnmuren. Sprekkene kan være relatert til bevegelser, alder eller belastninger i konstruksjonen. Omfang og årsak er ikke nærmere undersøkt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å holde sprekkdannelsene under observasjon med tanke på eventuell videre utvikling eller bevegelser i konstruksjonen. Ved tegn til økende sprekkutvikling, setninger eller fuktgjennomtrengning bør nærmere undersøkelser utføres av fagkyndig.

Sprekker i grunnmuren kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og redusert bestandighet i konstruksjonen over tid. Stedvise utbedringer og tetting kan bli nødvendig for å unngå ytterligere skader.


Sprekkdannelse i grunnmuren utvendig.


Sprekkdannelse i grunnmuren innvendig.


Sprekkdannelse i grunnmuren innvendig

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er opparbeidet med plenarealer, terrasser og gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, for å unngå vannansamlinger som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger fremstår utført i plast. Alder på stikkledningene er ukjent.
Ukjent alder medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid, tidligere belastning og eventuelt vedlikeholdsbehov, og skjulte skader eller svekkelser kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alder på utvendige vann- og avløpsledninger er ukjent. Dette medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og teknisk tilstand. På grunn av ukjent alder og begrensede kontrollmuligheter kan skjulte svekkelser eller skader ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige vann - og avløpsledningene for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svekkelser.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner som følge av alder og ukjent tilstand.

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:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger innenfor et område med aktsomhetsgrad «særlig høy» iht. tilgjengelige aktsomhetskart for radon.

Det er registrert mangler/skader på håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler håndløper på vegg i innvendig trappeløp.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp er større enn det som tillates etter dagens forskriftskrav. Forholdet medfører økt risiko for fall- og klemskader, særlig for små barn.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å kartlegge eventuelle radonverdier i boligen. Ved forhøyede måleverdier kan radonreduserende tiltak bli nødvendig, for å redusere risiko for helseskader som følge av forhøyet radonnivå.

Håndslukkerutstyr bør kontrolleres og utbedres/skiftes i samsvar med gjeldende krav til brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannberedskap og redusere risiko for person- og materielle skader ved brann.

Det anbefales å etablere håndløper på vegg i innvendig trappeløp for å bedre sikkerhet og brukervennlighet, og redusere risiko for fallulykker.

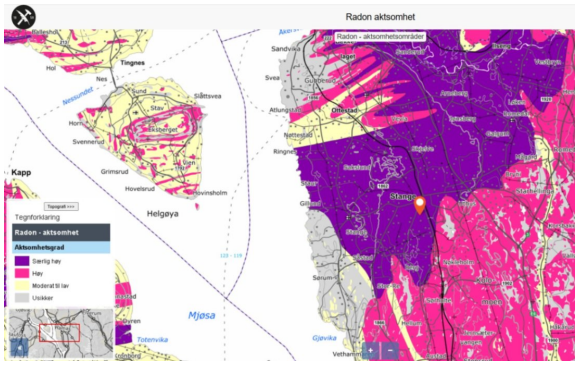
For å redusere risiko for fall- og klemskader, spesielt for små barn, anbefales det å etablere rekkverks- og trappeløsninger som i større grad tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.



For store åpninger i rekkverk.



For store åpninger mellom trinn.



Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad - Særlig høy.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Oppbevaring, lagring.

Byggeår
1985

Kommentar
Basert på opplysninger fra kommunens arkiver.

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

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Boden er oppført med bindingsverkskonstruksjon og gulv på grunn. Bygningen har saltakskonstruksjon tekket med metalltakplater og er utvendig kledd med stående bordkledning.
Boden er oppdelt i 3 separate bodrom, med egen adkomst til hvert rom.

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

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

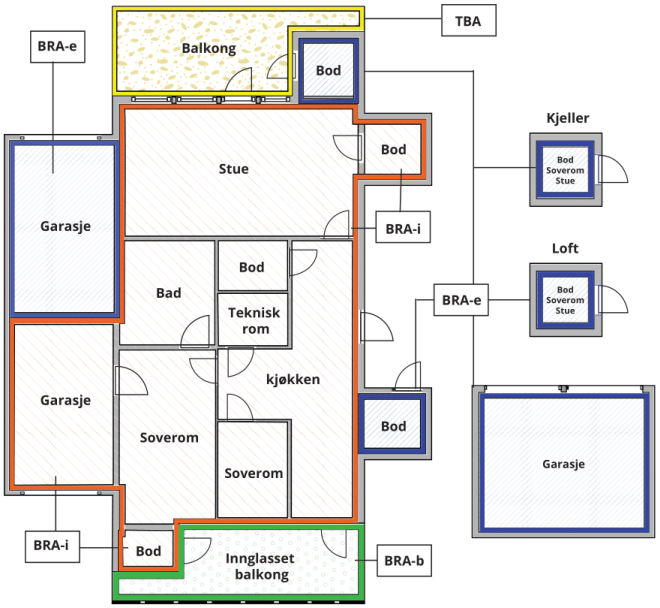
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	114	20		134	45
Loftsetasje	55			55	
Kjeller					
SUM	**169**	**20**			**45**
SUM BRA	**189**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue, spisestue med trapp, toalettrom, kjøkken, vindfang	Car-port	
Loftsetasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang		
Kjeller	Ikke målbart kjellerom		

Kommentar

Kjellerarealet er ikke måleverdig grunnet manglende takhøyde iht. gjeldende måleregler, men arealet er skjønnsmessig estimert til ca. 22 m².

Arealet for utvendig car-port er betegnes som BRA-e.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Arealmålingene er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger, og gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Håndholdt lasermåler kan ha måleavvik som kan bidra til avvik i oppmålt areal. Arealer er målt med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler. Vanlige avrundingsregler er benyttet, og mindre avvik som følge av avrunding kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen, men det er registrert enkelte avvik mellom tegningsgrunnlaget og dagens utførelse.

I 1. etasje er overbygd terrasse inntegnet som en del av stuen. Dette er ikke gjennomført, og arealet fremstår på befaringsdagen som åpen overbygd terrasse. Videre er det inntegnet bad i 1. etasje, men dette eksisterer ikke i dagens løsning og arealet fremstår som en del av kjøkkenet.

I 2. etasje er det på fremlagte tegninger vist 2 soverom, mens det ved befaring ble registrert 3 soverom. Avviket skyldes i hovedsak oppsetting av lettvegg for oppdeling av ett rom i to separate rom. Rommenes bruk vurderes i hovedsak å være i samsvar med opprinnelig forutsatt bruk, men planløsningen fremstår endret i forhold til godkjente tegninger.

Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se pkt. Tilbygg / modernisering.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Utvendig bod er oppdelt i 3 separate bodrom. Samlet areal for boddelene utgjør ca. 27 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Marius Lien	Takstingeniør
	Nader Abdulatif Abdullah Aziz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	107	23		0	1085.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bøgutua 30

Hjemmelshaver

,,

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og etablert boligområde i Stange kommune med nærhet til skole, barnehage, servicetilbud og rekreasjonsområder. Området fremstår som rolig og familievennlig, med gode muligheter for friluftsliv og pendling til omkringliggende arbeids - og handelsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023–2035 for Stange kommune. Det anbefales at interessenter gjør seg kjent med gjeldende bestemmelser, arealformål og eventuelle hensynssoner som kan ha betydning for bruk og utvikling av eiendommen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, plenarealer og beplantning. Eiendommen fremstår med naturlig fallforhold og normale terrengtilpasninger for området. Adkomst fra privat veg.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er en selveierbolig oppført på eiet tomt. Det er ikke opplyst om forhold utover det som fremgår av grunnboken. Eventuelle tinglyste servitutter, rettigheter og heftelser følger eiendommen og kan få betydning for bruk og utnyttelse av eiendommen.

Det anbefales at interessenter gjør seg kjent med grunnboksutskrift og eventuelle tinglyste dokumenter for nærmere opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.05.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Egenerklæring	10.05.2026	Selgers egeneklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.05.2026	Ferdigattest for tilbygg i 1976.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	10.05.2026	Grunnboksutskrift for eigendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	10.05.2026	Offentlige planer eigendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.05.2026	Situasjonskart over eigendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.05.2026	Byggemeldte tegninger for boligen. Herunder etappevise tilbygg / påbygg.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Energiattest



Adresse **Bøgutua 30, 2335 STANGE**	
Dato for energimerking **10.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293432**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **152976585**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **23**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1921**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **169,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **169,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **298,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **397,67 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **67 206 kWh**



Bøgutua 30, 2335 STANGE

Detaljering

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

Bøgutua 30, 2335 STANGE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: 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 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

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 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 24: 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.

Tiltak 25: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 27: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 28: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Arkiv
107/23

STANGE KOMMUNE
Bygg.nr. 01/853/98 | Saksbeh.
05.06.

Stange den 19/5-98

Bekreftelse

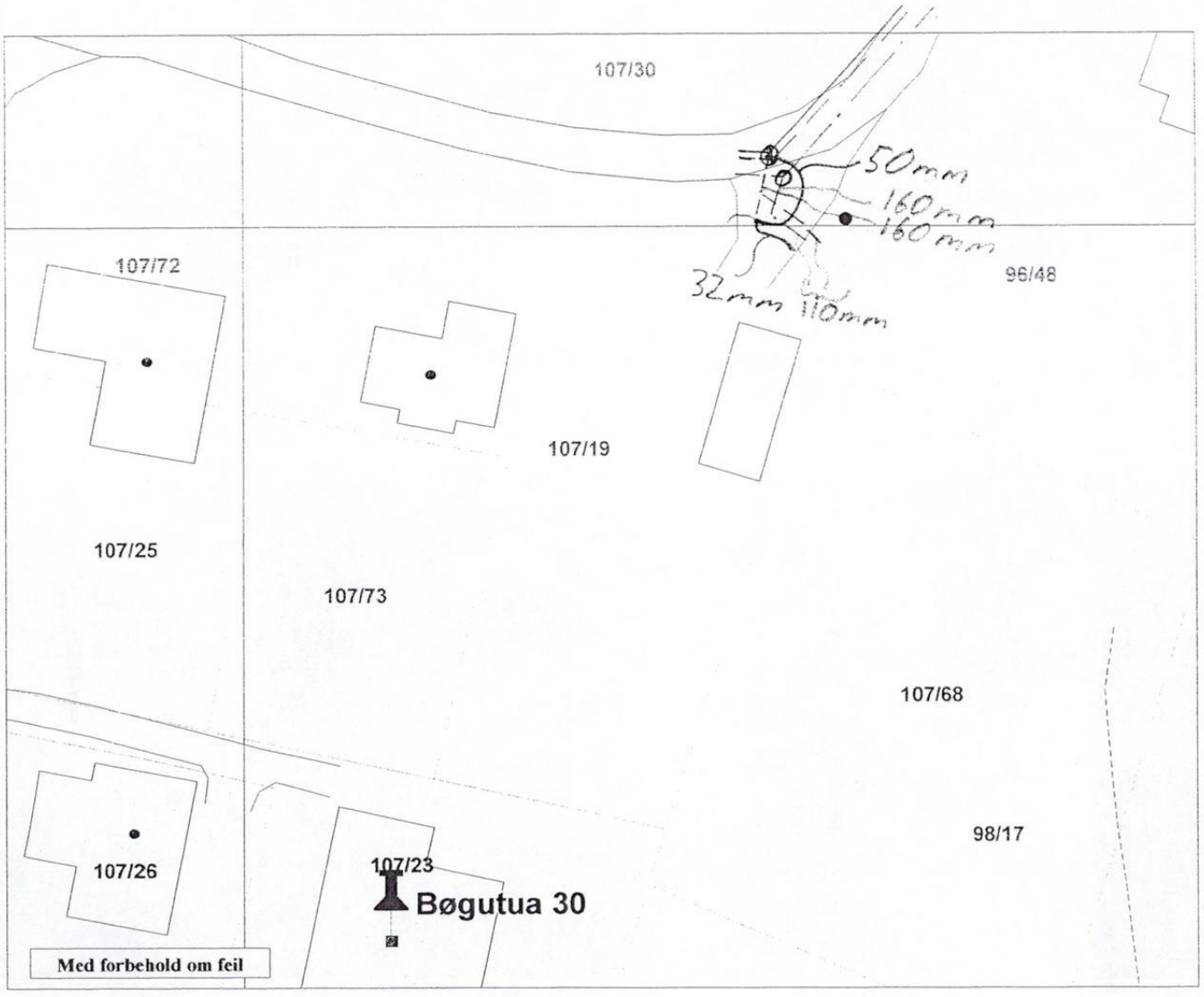
Arkivkode P MAT 107/27
Arkivkode S L42
98/02116 Dok.nr.

Vi Even og Grethe Mikallsen på eigendom 107-23 godtar at Harald og Erna Hoel på eigendom 107-27 utvider sin bolig. Avstanden på ny bygget til vår eigendom blir 2m.

Sak 98/0329
Bygningsjefen i Stange
HDS

Underskrift.
Grethe Mikallsen

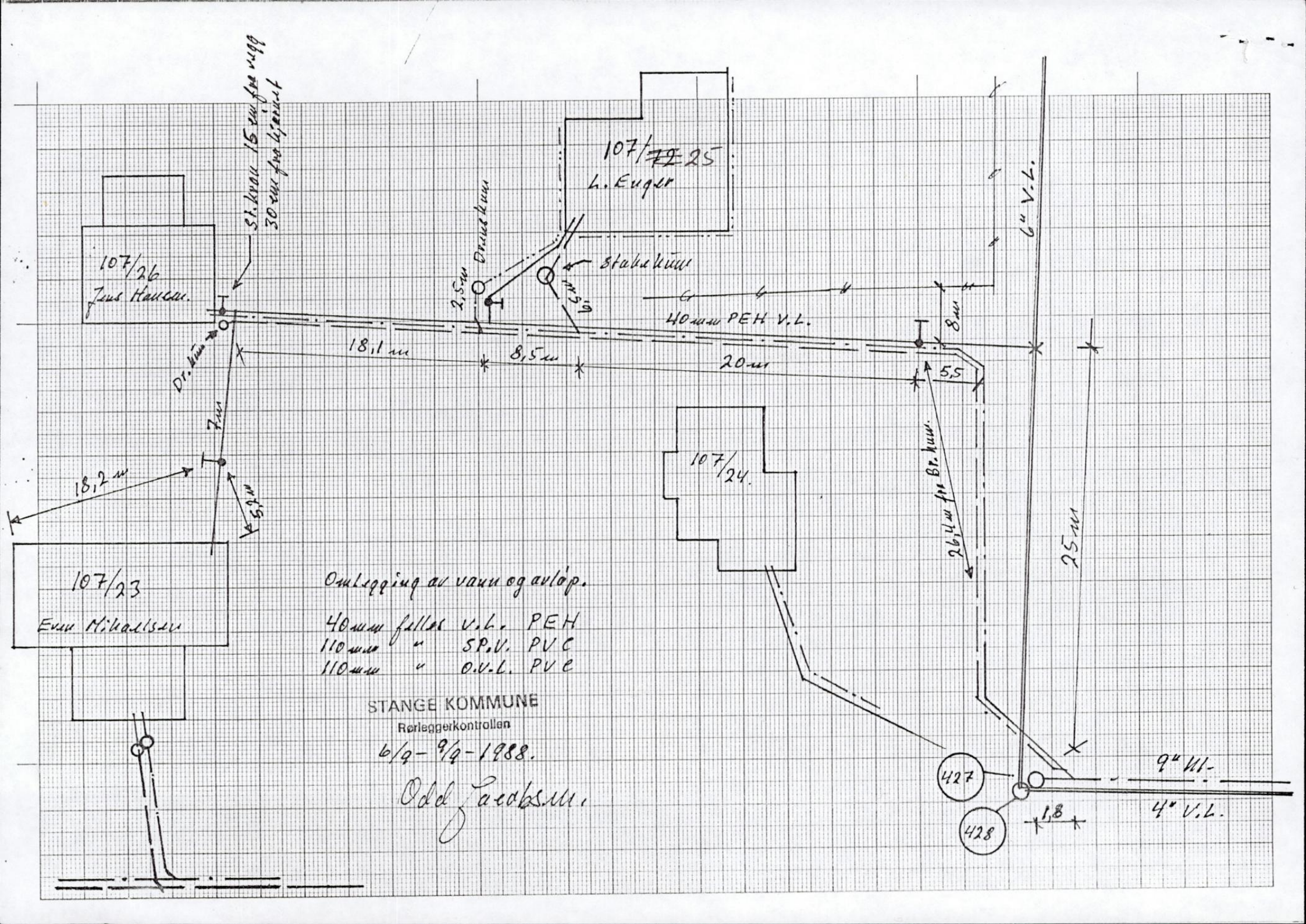
Stikkledning



SCALE 1 : 500

10 0 10 20 30

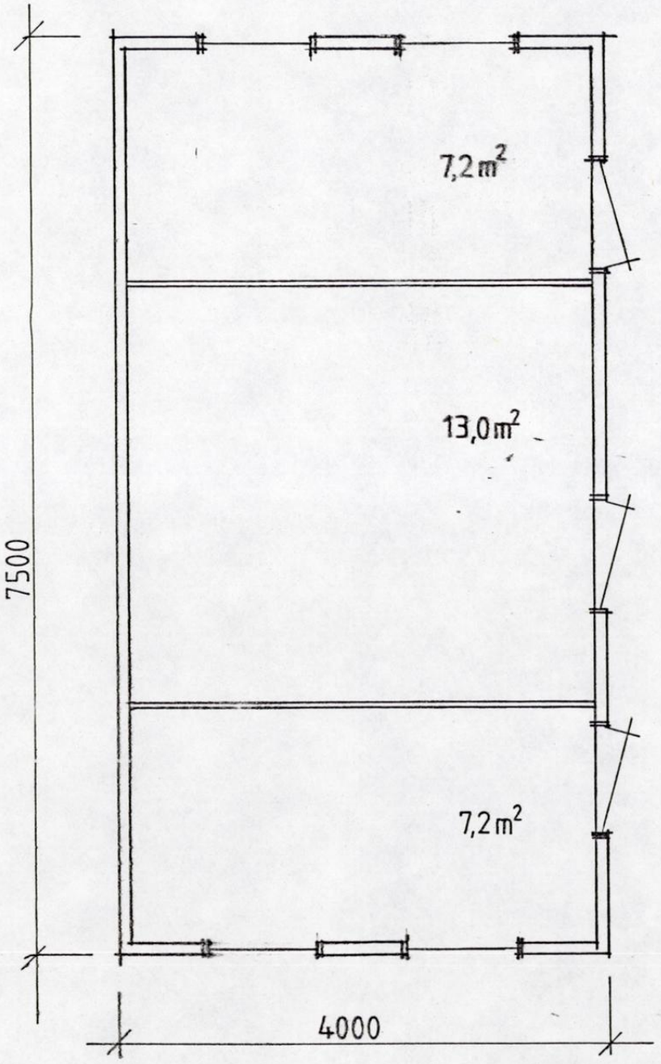
METERS



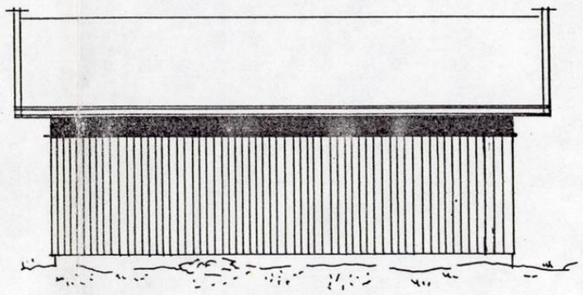
Oppleggning av vann og avløp.

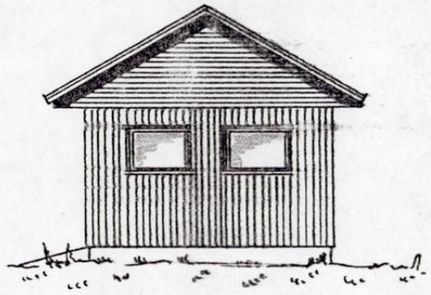
40 mm fallrør V.L. PEH
110 mm " SP.V. PVC
110 mm " O.V.L. PVC

STANGE KOMMUNE
Rørleggerkontrollen
6/9 - 9/9 - 1988.
Odd Jacobsen.

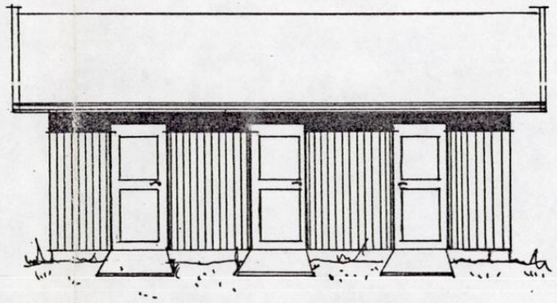


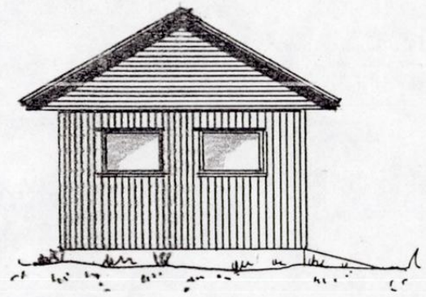
Plan 1:50



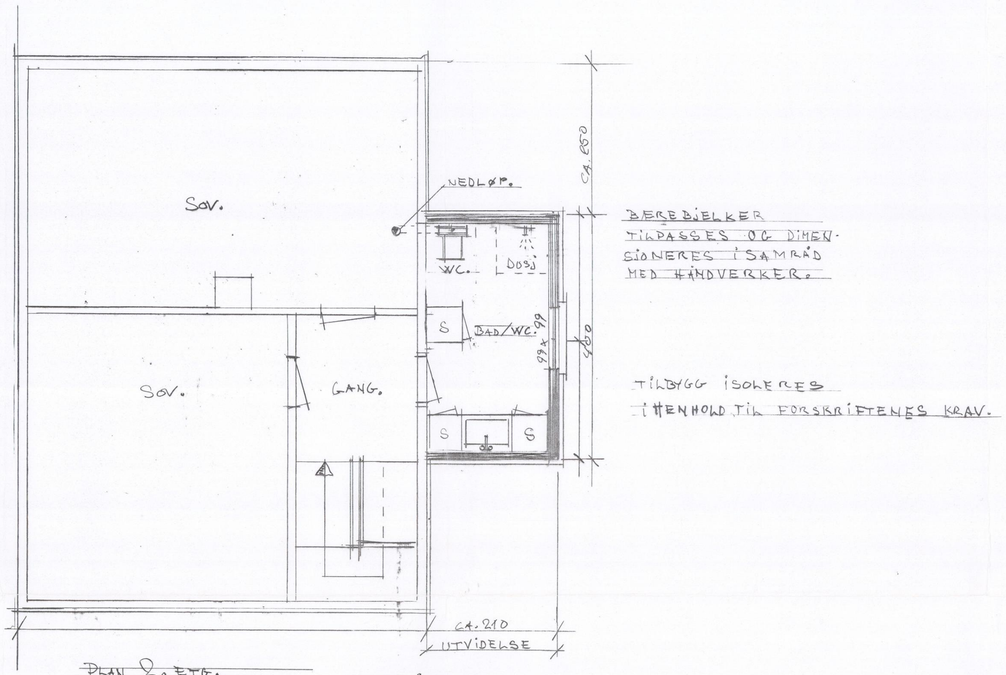


Sak 200-158/85
for Bygningssjefen i Stange
Mottatt.





ROLV EDVINSEN		2310 STANGE
Plan og fasader	1:50 1:100	15.02.85 HK



BÆREBJELKER TILPASSES OG DIMENSJONERES I SAMRÅD MED HÅNDVERKER.

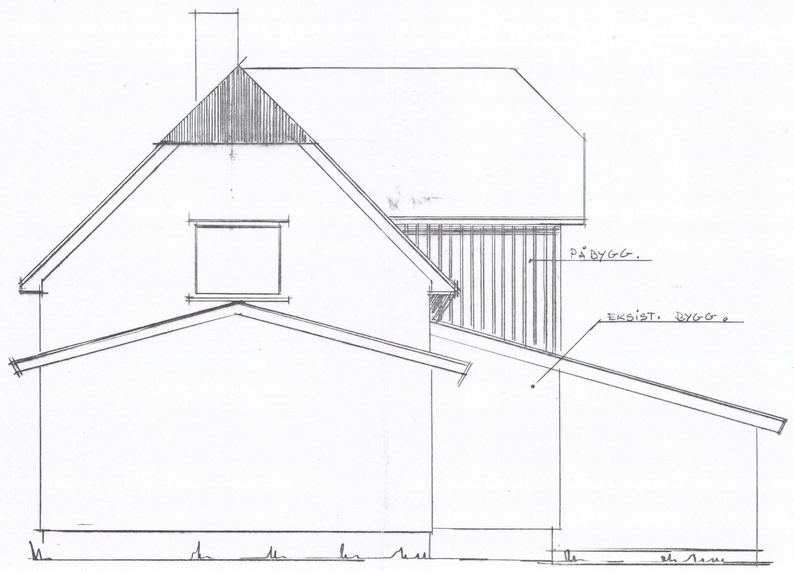
TILBYGG ISOLERES I HENHOLD TIL FORSKRIFTENES KRAV.

PLAN 2. ETG.

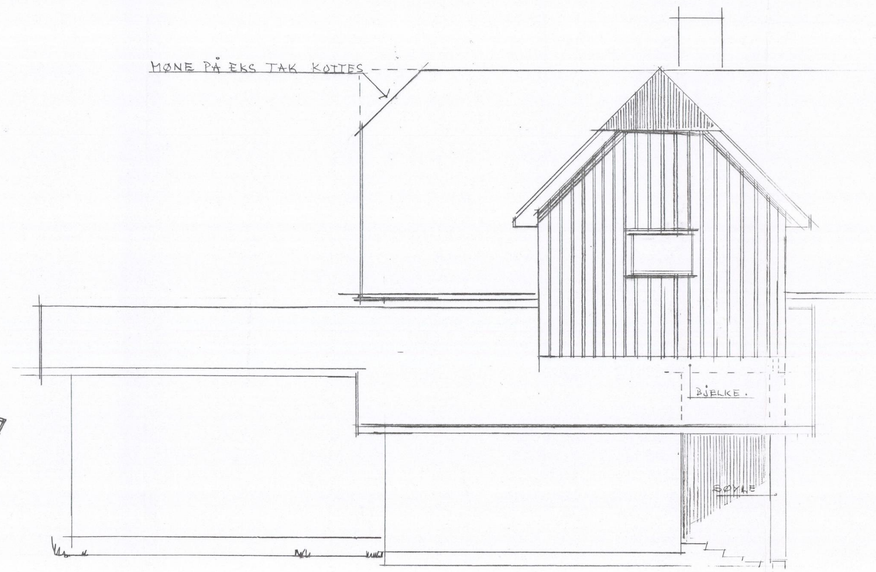
TILBYGG.

EKS. BYGG.

ALLE MÅL KONTROLLERES OG TILPASSES EKS. BYGG.



FASADE SYD.

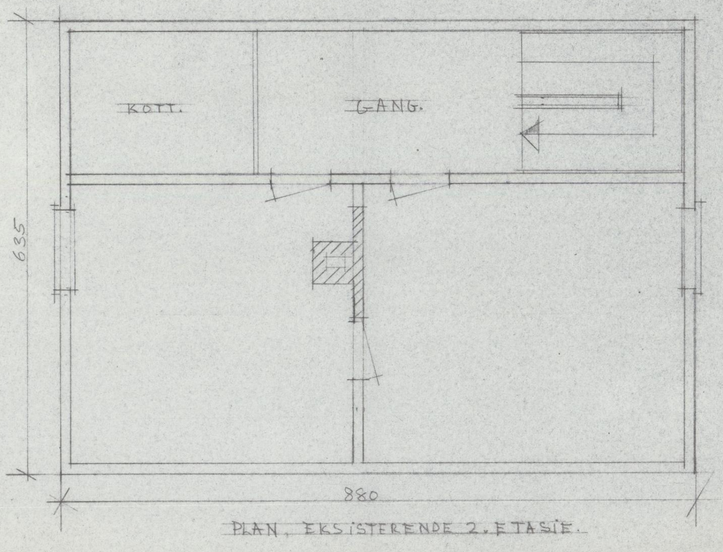


FASADE ØST.

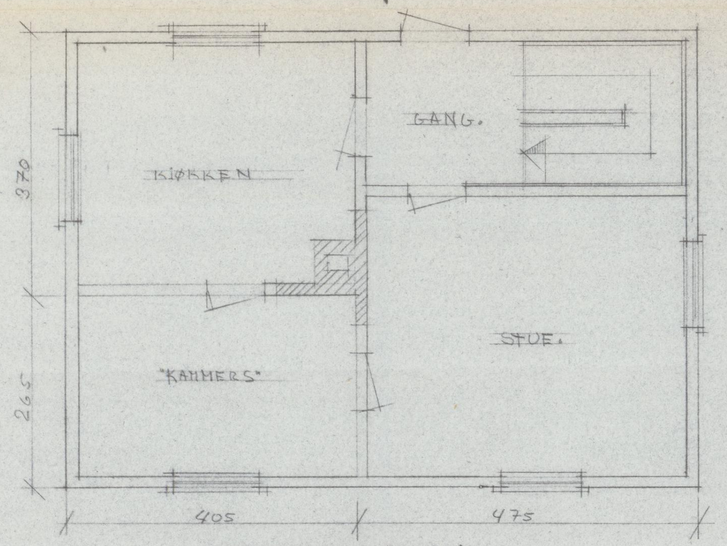
GRETHE OG EVEN MIKALSEN, STANGE

FASADEENDRING OG PÅBYGG I 2. ETG. - ANMELDELSESTEGNING.

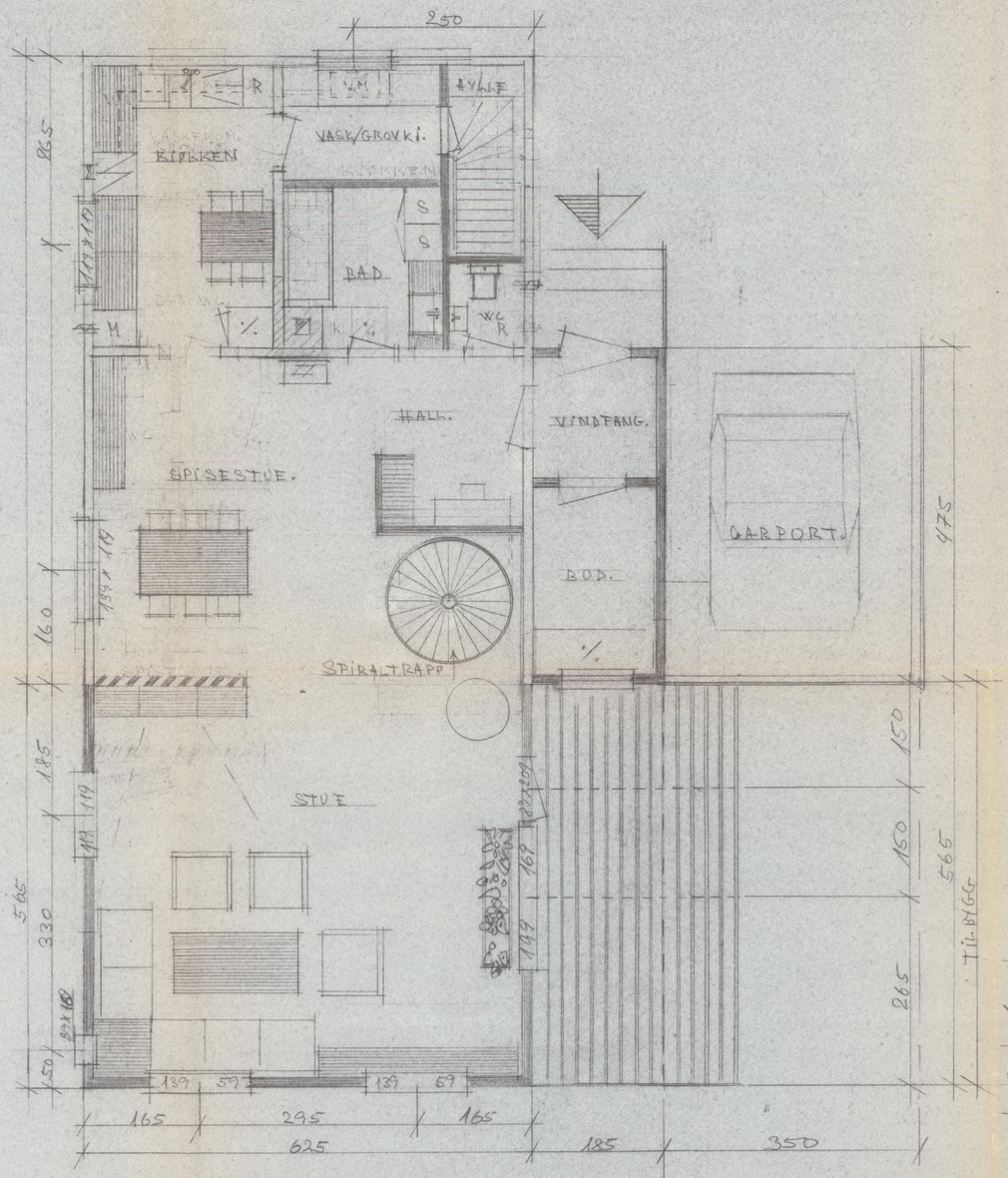
M = 1:50.



PLAN, EKSISTERENDE 2. ETASJE.



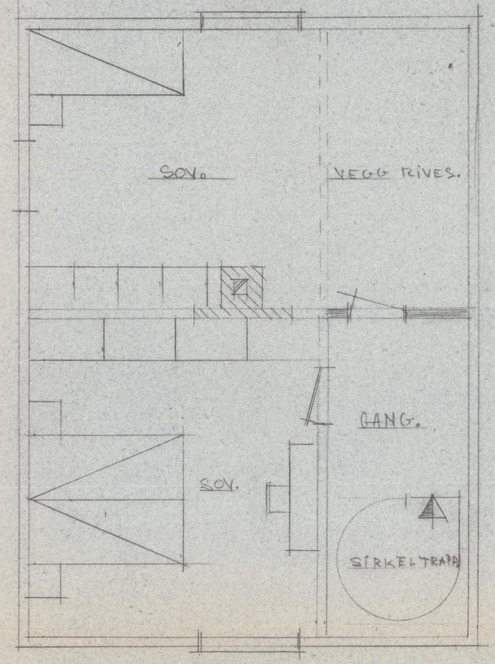
PLAN EKS. 1. ETASJE.



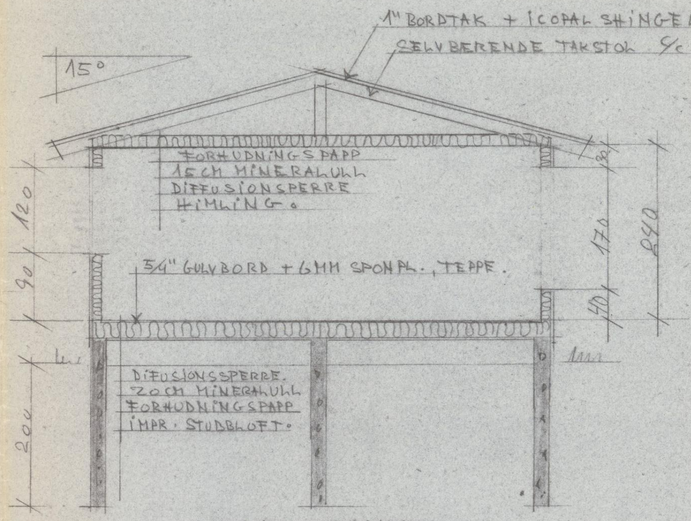
PLAN 1. ETASJE.

NY VEGG

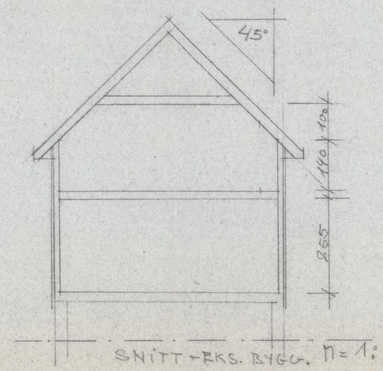
EKS. VEGG.



2. ETASJE.



SNITT - TILBYGG.



SNITT - EKS. BYGG. M = 1:100.

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET OG TILPASSES EKS. BYGG!

ANMELDELSESTEGNING

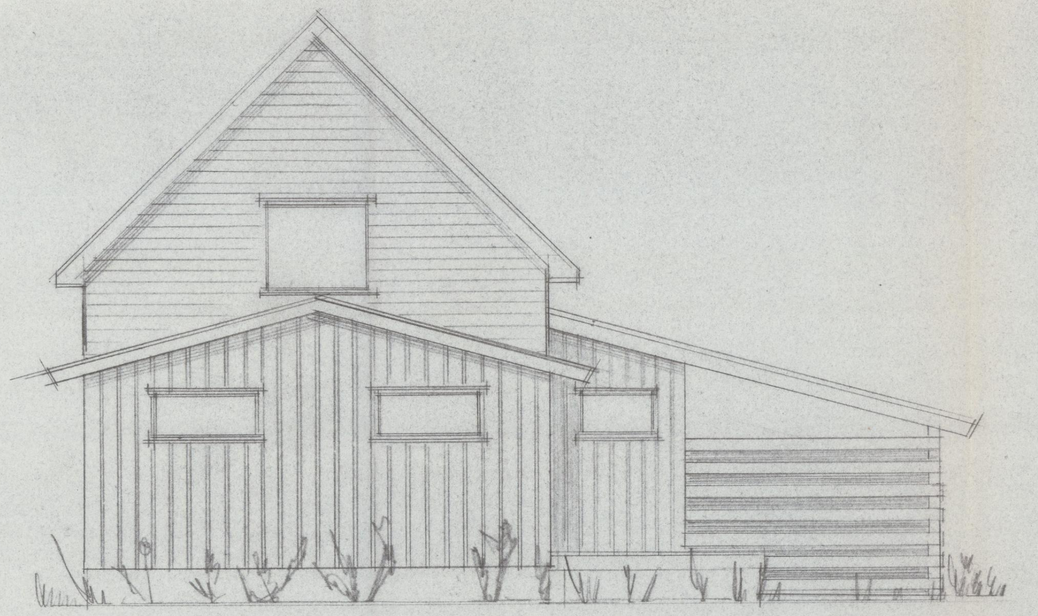
Sak 62-23/76
Bygningssjefen i Stange
K. K.

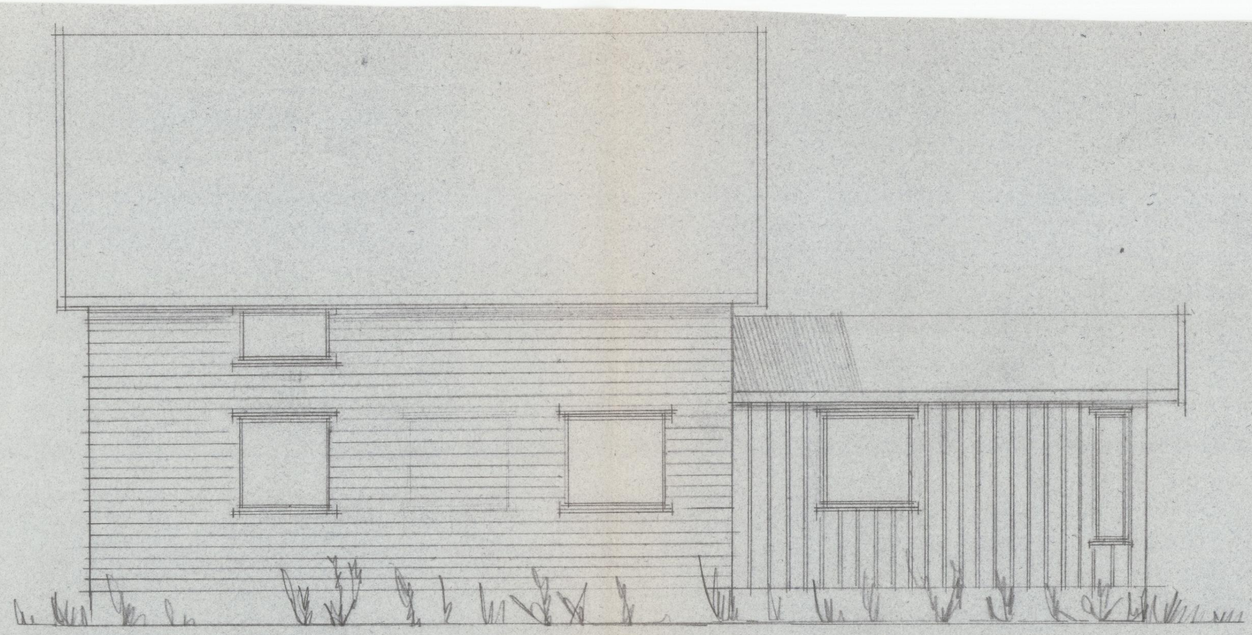
ROLV EDVINDSEN, 2310 STANGE.

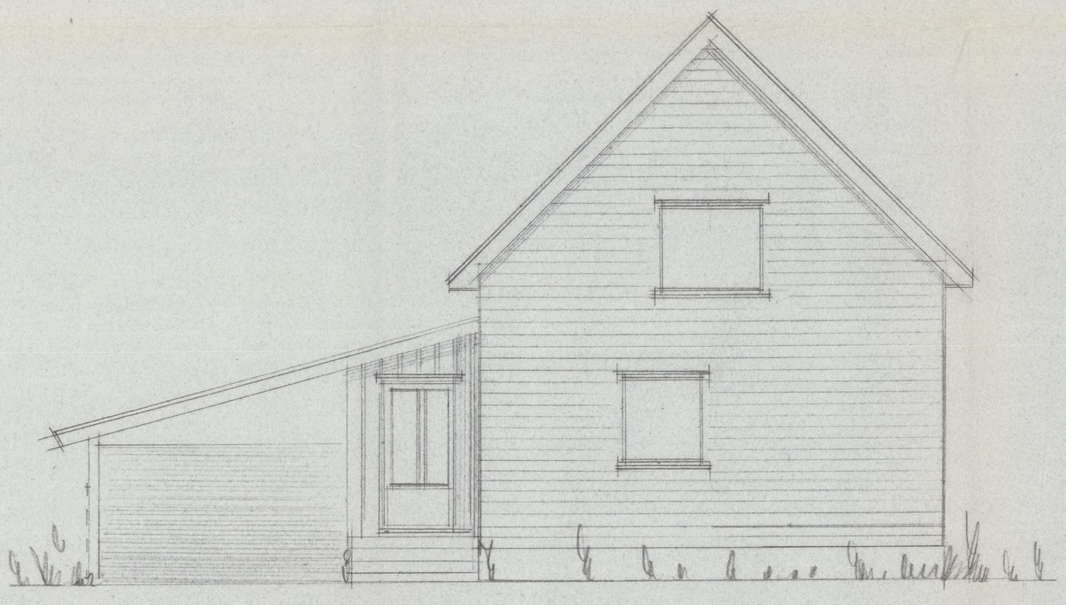
TILBYGG TIL ENEBOLIG, STANGE.

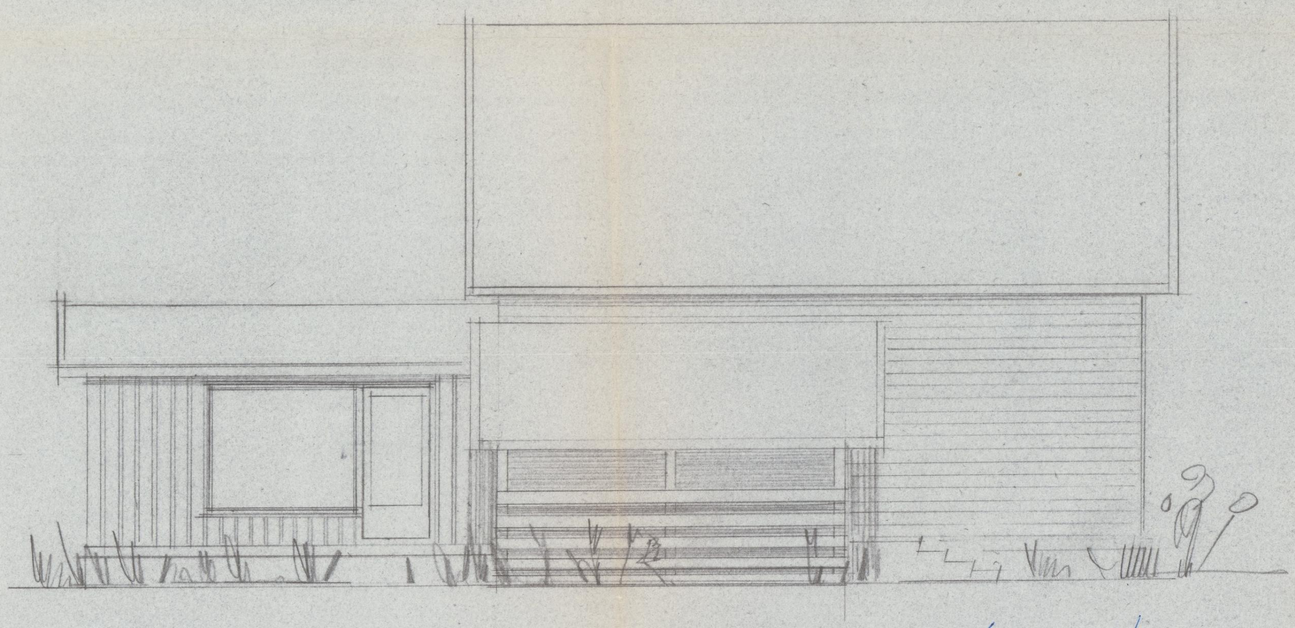
TEGNING NR. 1. - PLANER OG SNITT M = 1:50

VALSET, FEBRUAR - 76. 1.4.









Saks 62-23/76
Bygningssjefen i Stange
K. K.

ROLV EDVINDSEN, 2310 STANGE.
TILBYGG TIL ENEBOLIG, STANGE.
TEGNING NR. 2 – FASADER. M = 1:50.
VALLSET, FEBR. -76 -J.Y.

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Arnsekk, 2310 Stange		107	23	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Doligbygg	2/3-76	dato 6/4-76 sak 62-23/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Rolf Edvinsen	2310 Stange	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arne Akre	2310 Stange	

Tilbygg

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Stange den 4/10-76

for H. Bryhni

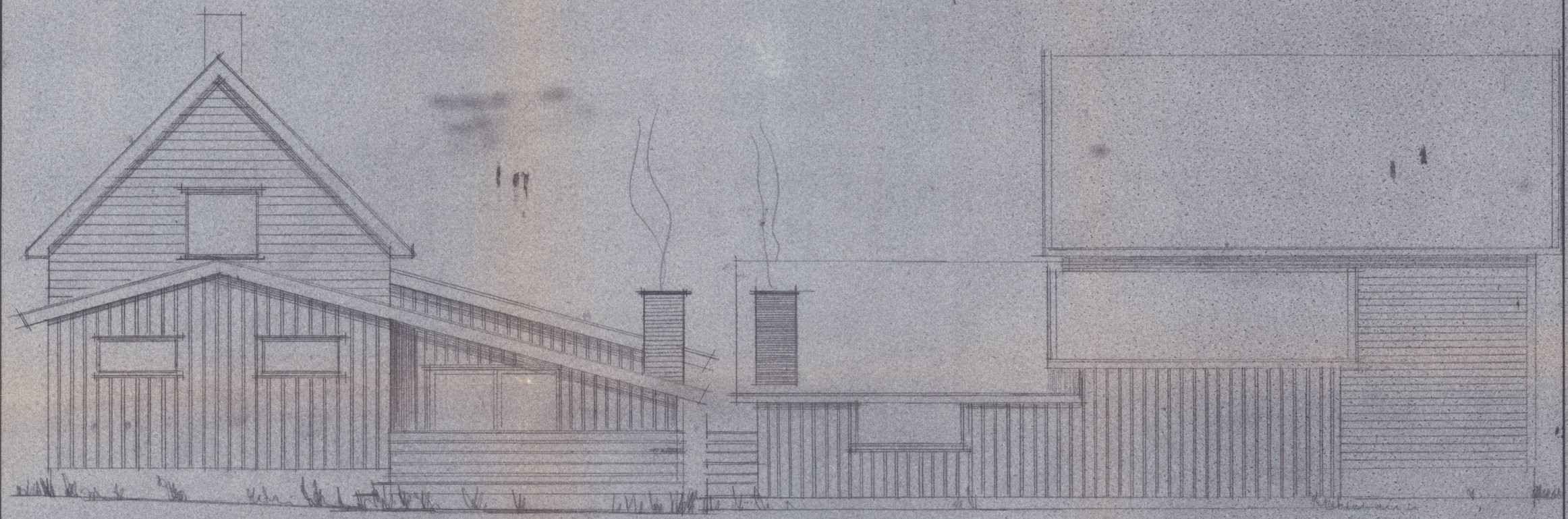
~~bygningssjefen~~

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo



Sak 31-2/80
Bygningssjefen i Stange
5. OKT. 80

ROLF EDVINDSEN, STANGE

TILBYGG TIL BOLIGHUS

ANMELDELSESTEGNING
NR. 2

Målestokk	Tegn.	
1:50	Trac.	
	Kfr.	

Erstatning for:
VALSET, ARKIV-79

Erstattet av:

A.S Tenkop A2

Stange kommune

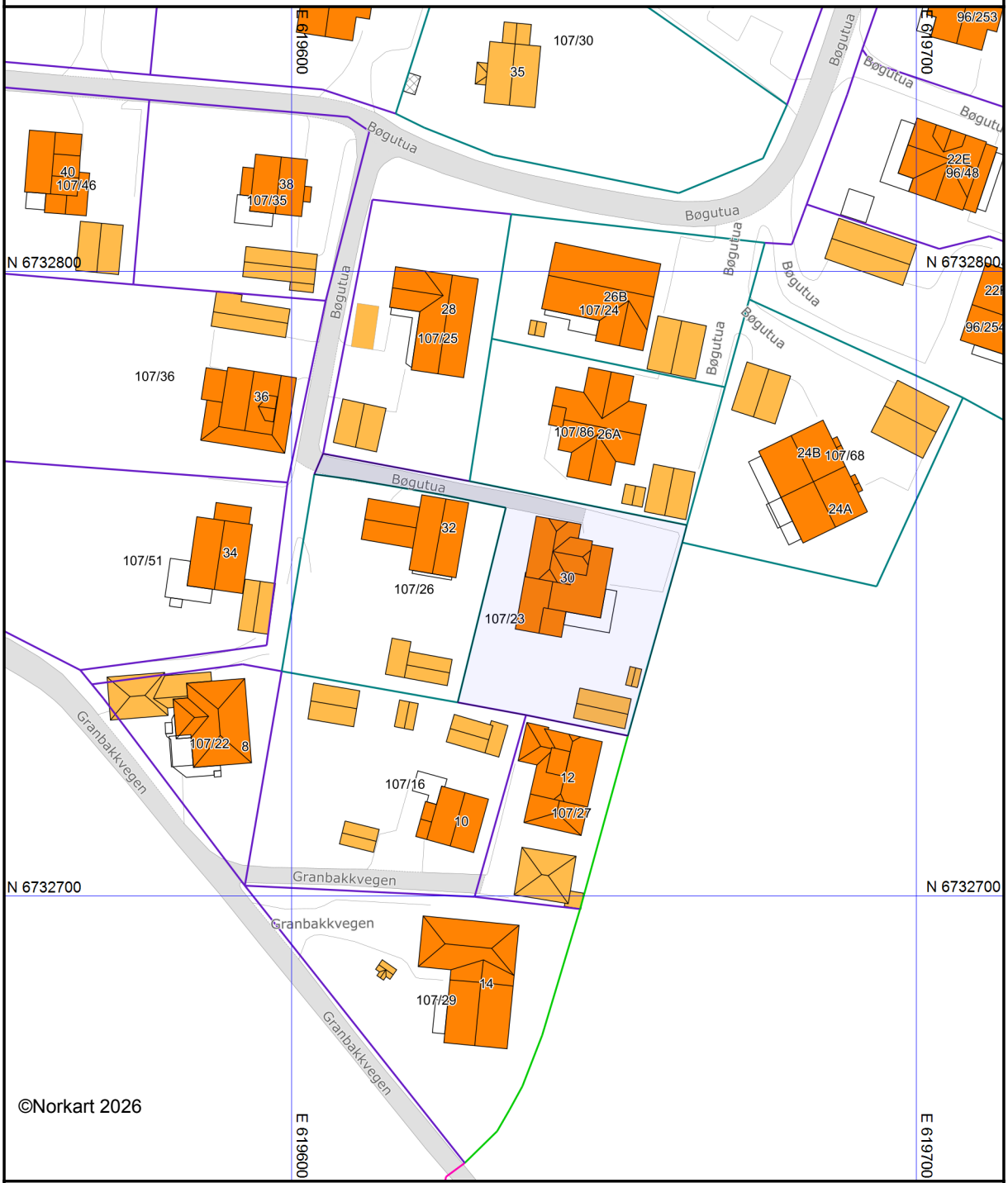
Grunnkart

Eiendom: 107/23
Adresse: Bøgutua 30
Dato: 16.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen