



aktiv.

Øståsvegen 485, 2324 VANG PÅ HEDMARKEN

Stor og solrik eiendom i rolige, landlige omgivelser. Koselig enebolig med sydvendt terrasse, garasjeuthus og uthus.



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

E-post sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Omkostn.: Kr 50 140,-
Total ink omk.: Kr 2 000 140,-
Selger: Helen Lidahl
Jonny Lidahl
Marit Torgersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 159/252 kvm
Tomtstr.: 1495.1 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 140, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1213260077

Ditt nye hjem?

Velkommen til Øvre Vang og Øståsvegen 485!

En stor og solrik eiendom på ca. 1,5 mål med rolig beliggenhet i landlige omgivelser. Eiendommen "Åsmo" er bebygd med en enebolig fra 1967, et garasjeuthus fra 1968 og et uthus fra 1987. Boligen har en god planløsning med romslige stue, separat kjøkken, 2 soverom og bad i 1. etasje. I tillegg er kjelleren innredet med en kjellerstue og diverse rom, men disse rommene er ikke godkjente for varig opphold. Eiendommen er også bebygd med garasjeuthus på 54m² som består av garasje, vedskjul og lagerrom, samt et uthus på 39m² som består av garasje og bod.

Eiendommen ligger i Øvre Vang i Hamar kommune med skogen og naturen som nærmeste nabo. Det er kun ca. 2,5 km til Gåsbu som på vinterstid er en inngang til fantastiske skiløyper på Hedmarksvidda. Det er ca. 5 km til matbutikk, barnehage og skole.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	38
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	73
Budskjema	81

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 159 kvm

BRA - e: 93 kvm

BRA totalt: 252 kvm

TBA: 20 kvm

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 74 kvm

Beskrivelse: Kjellerstue, kjølerom, lagerrom og 2 kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 85 kvm

Beskrivelse: Vindfang, kott, bad, stue/spisestue, kjøkken og 2 soverom.

TBA: 20 kvm

Beskrivelse: Terrasse- og balkongareal.

Uthus

1. etasje

BRA-e: 39 kvm

Beskrivelse: Garasje og inntilbygget bod.

Garasjeuthus

1. etasje

BRA-e: 54 kvm

Beskrivelse: Garasje, vedskjul og lagerrom.

Ikke målbare arealer

Kjølerom har ikke målverdig areal. Ca. areal: 3 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Ovennevnte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av

bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktet «Ferdigattest/bruksstillatelse».

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

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

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

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

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA under.

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (se over).

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 495,1m². Svakt hellende tomt mot sør. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Gruset innkjøring og parkering. Delvis innhegnet med gjerde.

Det gjøres oppmerksom på at garasjeuthus er plassert over tomtegrensen.

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

Beliggenhet

Eiendommen i Øståsvegen ligger landlig og idyllisk til i naturskjønne og rolige omgivelser. Eiendommen ligger i Øvre Vang i Hamar kommune med skogen og naturen som nærmeste nabo. Det er kun ca. 2,5 km til Gåsbu. På vinterstid er Gåsbu en inngang til fantastiske skiløyper på Hedmarksvidda. I sommerhalvåret er det mange fine turstier med grillplasser, utsiktstårn og gapahuker.

Fra eiendommen er det ca. 4,8 km til Vang barnehage og ca. 5,8 km til Lunden barneskole. Ener ungdomsskole ligger ca. 11,9 km unna. Til Jønsberg landbrukskole er det ca. 17,1 km og til Hamar katedralskole er det ca. 15,7 km.

Spar Vang ligger ca. 4,8 km unna boligen og her er det post i butikk. Joker Brenneriroa

ligger ca. 11,2 km unna og har søndagsåpent.

Til Hamar sentrum er det Det er ca. 15,5 km ned til Hamar sentrum som byr på et yrende byliv med et godt utvalg av ulike restauranter, butikker og andre servicefasiliteter. I Hamar finner du blant annet kulturhus med kino, bibliotek og kjøpesentrene CC Stadion og Maxi Storsenter. Fra Hamar stasjon er det gode togforbindelser til Trondheim, Røros og Oslo lufthavn

Bygningssakkyndig

Sørile Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1967.

Eneboligen er oppført i 1967 på en byggegrunn bestående av jord- og morenemasser. Grunnmuren består av støpte kjelleryttervegger med istøpte plater av porebetong. Fuksikringen er utført med grunnmursplast av ukjent alder, og det ble etablert drenering og fuksikring på deler av kjellerytterveggen på 1980/1990-tallet. Ytterveggene er konstruert i bindingsverk, isolert med mineralull og kledd med tømmermannspanel. Boligen har en saltakkonstruksjon utført som en sperretakkonstruksjon med bordet undertak. Himlingen er etterisolert med mineralull og delvis med kutterflis. Over inngangen er det en overbygget takkonstruksjon som er understøttet av tresøyler. Taket er tekket med betongtakstein. Det er montert malte ståltakrenner og nedløp, samt beslag i gradrenner. Pipen har fotbeslag og toppbeslag, og det er en beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Etasjeskille består av et trebjelkelag isolert med mineralull, og i kjelleren er det støpt gulv.

Boligen har kjellervinduer med 1+1 glass og 2-lags isolerglass fra 1984 og 1991. Øvrige vinduer har 2-lags isolerglass fra 1981, 1982, 1991 og 2004, samt et vindu med 3-lags isolerglass fra 1993. Ytterdøren i kjelleren er en malt dør, mens hovedytterdøren i første etasje har to glassfelt. Det er en terrassedør med 3-lags isolerglass fra 1985. Ved stuen er det en terrasse fundamentert på trepilarer, med impregnerte gulvkonstruksjoner og terrassebord. Ved inngangen er det en mindre terrasse, også fundamentert på trepilarer med terrassebord og rekkverk. Adkomst til disse områdene skjer via utvendige trapper. I tillegg finnes en utvendig støpt trapp med støpte vegger.

Utthus - Byggeår: 1987.

Innvendig: Støpt gulv i garasjerom. Del med tregulv. Oppført i bindingsverk, ukjent vedrørende isolasjon. Overflater med panel og malte plater. Himling med panel. Lukket og kledd takkonstruksjon. Varevindu, 1+1 glass. Vindu med 2 lags isolerglass. Lys og strøm. Montert vippeport. Terrassedør med ettlags glass.

Inntilbygget bod: Gulvflater med tregulv. Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakkonstruksjon.

Utvendig: Støpte ringmurer. Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er dekket med bølgeblikkplater. Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Avvik: Ikke etablert undertak. Mangler takrenner og nedløp. Flassing på takplatene. Det er påvist råteskadet undertak. Solslitt panel, behov for vedlikehold. Dårlig festet panelbord. Skjevheter i takkonstruksjon. Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitringer og skader.

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

Garasjeuthus - Byggeår: 1968.

Innvendig: Gruset gulv. Del med jordgulv og støpt gulv. Oppført i trekonstruksjoner.
Uisolert. Tretakkonstruksjoner.

Utvendig: Støpt ringmur. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Saltakkonstruksjon.
Takflatene er dekket med bølgeblikkplater. Del med malte takrenner og nedløp. To stik leddporter. Vindu med ettlags glass. Plassbygget ytterdør.

Avvik: Mangler del med takrenner og nedløp. Skjevheter i takkonstruksjon og yttervegger. Små hull i takplatene. Skjevheter i utvendig grunnmur. Det er påvist råteskader nederst i utvendig panelbord. Ikke etablert undertak. Rust på takplatene i undertak.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 05.05.2026, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandsvækkelser (tilstandsgrader-TG).

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist knekte takstein ved gradrenne.

Takstein ligger ujevnt.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist andre avvik:

Enkelte råteskader i panelender.

Svertesopp på utvendig panel.

Solslitt panel. Panel har behov for vedlikehold.

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

Svertesopp i gesims.

Vepsebol på loft.

Synlige fuktskjelder i undertak ved luke. anbefaler ytterligere undersøkelser.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist andre avvik:

Fuktmerker i utforing i kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Det er påvist sprekker i utforing til vindu på ett soverom.

Det er påvist fuktmerker i treverk til vindu i kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Mangler del med utvendig kitt på kjellervindu. Eldre kjellervinduer bør kittes på nytt.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Behov for justering av terrassedør.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Avvik: Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist skjevheter i treplarer.

- Utvendig - Utvendige trapper - 1

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist større sprekker i vegger til støpt trapp.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv på ett soverom i 1. etasje.

Knirk i gulv i stue/spisestue og kjøkken.

Det er påvist glipper i parkett i stue.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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 ca. 1,5 cm på kjøkken.

Det er synlig byggsaum i overgang murkrone og himling.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rust på sotluke i kjeller.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

Avskalinger i gulv i lagerrom.

Eier opplyser: Det er synlig vann i kjellerrom etter vannsøl.

- Spesialrom - Kjeller > Kjellerrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker nederst i panel.

- Spesialrom - Kjeller > Kjellerrom > Teknisk anlegg

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Det er irr på rør.

Det er dårlig trykk på vann.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist andre avvik:

Rust på varmtvannsbereder.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmursplast er ikke festet i topplist.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss/sprekker i murpuss.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

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

Rust på fotbeslag til pipe.

Mangler del med takrennenedløp.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskader i flere terrassebord.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Generell

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

Vindu i våtsonen.

Ikke etablert tilluftspalte.

Det er påvist sprekker i servant.

Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitningskader i belegget.

Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.

Skadet løfteknapp til flottør.

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende for 1997.

Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Ja.

Firmanavn: Ufaglært, 2021.

Beskrivelse: Byttet taksten.

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

Ja.

Beskrivelse: Råte i på terrassen.

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

Ja.

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

Ja.

Firmanavn: Ikke godkjent av kommunen.

Beskrivelse: Laget kjellerstue.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger (eventuelt fullmektig). Egenerklæringsskjema er også utfyllt/besvart av arvingene (eventuelt fullmektig). Utfyller har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

Eiendommen "Åsmo" er bebygd med en enebolig fra 1967, et garasjeuthus fra 1968 og et uthus fra 1987.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Vindfang med kott, kjøkken, stue med utgang til terrasse, 2 soverom og badrom.

Kjeller: Kjellerstue og diverse kjellerrom.

Garasjeuthuset har et bruksareal på 54m² som består av garasje, vedskjul og lagerrom.

Uthuset har et bruksareal på 39m² som består av garasje og inntilbygget bod.

Standard

Enebolig - Byggeår: 1967.

Tilbygg med med overbygget takkonstruksjon over inngang i 1988. Generelt med standard fra 1980/1990 tallet. Vedlikehold er greit ivaretatt.

Uthus - Byggeår: 1987.

Standard fra byggeåret. Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Garasjeuthus - Byggeår: 1968.

Standard fra byggeåret. Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasjer eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2006, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2026.

Tilsyn ble sist gang utført 05.11.2021, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

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

Formuesverdi

Formuesverdi primærbolig kr. 547.125,- pr. 31.12.2024.

Formuesverdi sekundærbolig kr. 2.188.500,- pr. 31.12.2024.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisovn fra ca. 2021 i stue.

Elektrisk oppvarming med panelovner, samt stråleovn på badetrom. Montert solcellepanel på yttervegg. Vifte i vegg.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 950 000

Omkostninger kjøper

1 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

48 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

50 140 (Omkostninger totalt)

67 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 000 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 017 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 019 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 8 853,49,- i 2025. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 140, bruksnummer 4 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

* Erklæring/avtale, tinglyst den 06.04.1966, dagboknummer 1370. Bestemmelse om kloakkledning. Vegvesenets betingelser vedtatt.

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 21.05.1984, dagboknummer 4072.

Rettighetshaver: Gnr. 137, bnr. 3 i Hamar kommune.

Følgende tinglyste rettigheter vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om vann/kloakkledning, tinglyst den 10.09.2008, dagboknummer 732978. Rettighet hefter i: Gnr. 137, bnr. 1 i Hamar kommune.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg uthus i 1987.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eneboligen eller for garasjeuthuset.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av eneboligen. I byggetegninger er kjellerstuen definert som boder/disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Kjellerstuen er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). Det er også avvik på den innvendige trappen som i tegningene er plassert i entréen, men som i dag er flyttet til stuen. I tegningene var det opprinnelig et soverom der hvor trappen er i dag. Toalettrom og baderom er i dag slått sammen til ett bad. Det er også avvik på det overbygde inngangspartiet og terrassen utenfor stuen som ikke fremkommer av tegningene.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av uthuset. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger av garasjehuset. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygning er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Det er mulighet for å tilkoble kommunalt vann i kjeller.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone for radon (H330_), mens 770m² ligger i gul hensynsone for støy (H220_).

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Planlegging igangsatt av kommuneplanens arealdel 2028-2049, id: 2025008. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

av hjemmel.

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsvalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokattforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokattforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokat hjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

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



En stor og solrik eiendom på ca. 1,5 mål med rolig beliggenhet i landlige omgivelser.



Eiendommen "Åsmo" er bebygd med en enebolig fra 1967, et garasjeuthus fra 1968 og et uthus fra 1987.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig inngangsparti. Tilbygg med med overbygget takkonstruksjon over inngang i 1988.



Når du entrer boligen, kommer du inn i et praktisk vindfang med oppbevaringsplass i kott.



Videre kommer du inn i en gang med plass til komode. Gangen har moderne enstavs gulv og lysmalte overflater.



Boligen har en god planløsning med romslige stue, separat kjøkken, 2 soverom og badrom i 1. etasje.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og hyggelig rom.



Fra stuen har du utgang til en solrik sydvendt terrasse på ca. 16m².



Terrassen har impregnerte terrassebord på gulv, malt rekkverk og god plass til sittegruppe etter eget ønske. Det er også montert markise.



Stuen er romslig og kan fint innredes med ulike soner og flere sittegrupper.



Stuen har vinduer mot totalt tre ulike himmelretninger som gir fint naturlig lysinnslipp.



Vinduer fra 1981, 1982, 1991, 1993 og 2004. Vinduene har brede vinduskarmer som passer fint til planter og dekor.



I stuen er det en koselig peisovn fra ca. 2021 som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



I tilknytning til kjøkkenet er det naturlig plass til et spisebord.



Velholdt kjøkkeninnredning fra HTH fra 1990-tallet. Her er det god med både skap- og benkeplass!



Innredningen har lyse glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum.



På kjøkkenet er det plass til frittstående komfyr og kjøleskap med frysedel.



Praktisk med vinylbelegg i benkeryggen og flere overskap.



Koselig hovedsoverom av god størrelse.



På soverommet er det plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt god oppbevaringsplass i flere plassbygde garderobeskap.



Soverom 2 passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor. Også dette rommet har oppbevaringsplass i plassbygde garderobeskap.



Boligen har et lyst eldre badерom som ble modernisert i ca. 1983. Baderommet har våtromsbelegg på gulv, våtromsplater på veggene og stråleovn.



Baderommet er utstyrt med vegghengt servant med speilskap over, badekar med forheng og gulvstående toalett.



I kjelleren er det i dag innredet med en stor kjellerstue. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Ny takteking ble lagt i ca. 2021. Kledningen er sist overflatebehandlet i ca. 2015.



Garasjehuset har et bruksareal på 54m² som består av garasje, vedskjul og lagerrom.



Uthuset har et bruksareal på 39m² som består av garasje og inntilbygget bod.



Boligen ligger i Øvre Vang i Hamar kommune med skogen og naturen som nærmeste nabo. Det er kun ca. 2,5 km til Gåsbu som på vinterstid er en inngang til fantastiske skiløyper på Hedmarksvidda. Ca. 5 km til matbutikk, barnehage og skole.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øståsvegen 485 , 2324 VANG PÅ HEDMARKEN

 HAMAR kommune

 gnr. 140, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 14566-2024

Eiendomsverdi ref nr: UE8310

Autorisert foretak: Sørлие Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørлие



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein. Bordet undertak. Ukjent alder på undertak.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Ny takteking ble lagt i ca.2021. Utført av: egeninnsats.

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Malte ståltakrenner og nedløp.

Beslag i gradrenner.

Takstige.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2015

Innvendig trappeåpning er flyttet og utført omgjøring av rominndelinger på 1990 tallet.

Saltakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon.

Himling etterisolert med mineralull. Del med kutterflis.

Bordet undertak.

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.

Kjellervindu, 1+1 glass.

Kjellervinduer med 2 lags isolerglass fra 1984 og 1991.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1981, 1982, 1991 og 2004.

Vindu med 3 lags isolerglass fra 1993.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Kjeller:

Malt ytterdør.

1.etasje:

Ytterdør med to glassfelt.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1985.

Adkomst til terrasse fra stue.

Fundamentert på trepilarer.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 16m² ved stue.

Terrasse ved inngang.

Fundamentert på trepilarer.

Utført med terrassebord og rekkverk.

Areal på ca. 3m²

Utvendig tretrapp ved inngang.

Utvendig tretrapp med adkomst til terrasse.

Utvendig støpt trapp med støpte vegger.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med lakkert tregulv, vinylbelegg, parkett og tregulv.

Overflater med panel, malte plater og malt panel.

Himlinger med malte plater, panel og folierte takessplater.

Støpt gulv i kjeller.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal.

Adkomst til sotluke via kjeller.

Peisovn i stue fra ca.2021

Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Støpt gulv. Oppforet kjellergulv i kjellerstue.

Støpte kjelleryttervegger med istøpt plater av porebetong.

Himling med panel.

Utforet kjelleryttervegg i kjellerstue.

Påforede kjelleryttervegg og kjellergulv er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Lakkert tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk på en side.

Laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje modernisert i ca.1983

Ingen dokumentasjon.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 4 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Overflater med våtromsplater.

Himling malte plater.

Bad med servant, ettgrep blandebatteri, toalett, sluk, badekar og forheng.

Montert stråleovn.

Ventilasjon igjennom veggventil og takventil. Naturlig avtrekk.

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH innredning fra 1990 tallet.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, vinylbelegg i benkerygg, skuffer, del med glassdører, to rustfrie kummer med benkebeslag og ettgrep blandebatteri. Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom i kjeller.

Gulvflater med tregulv.

Overflater med panel.

Himling med panel.

Kjøleromsaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler i kjellerrom.

Vannledninger av kobber.

Avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.
Montert solcellepanel på yttervegg. Vifte i vegg.

Eldre varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Elskap med skrusikringer (porselensikringer), montert på vegg i kott i 1.etasje.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med jord - morenemasser.

Fuktsikring med grunnmursplast. Ukjent alder.

Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Opplyst av fullmektig:

Drenering og fuktsikring etablert på deler av kjelleryttervegg på 1980/1990 tallet.

Støpte kjelleryttervegger med istøpt plater av porebetong.

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold

Terrasse

Utvendig trapp

Innvendig trapp

Brannteknisk forhold

Rømningsvei

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendring til kjellerstue i kjeller.

Uthus

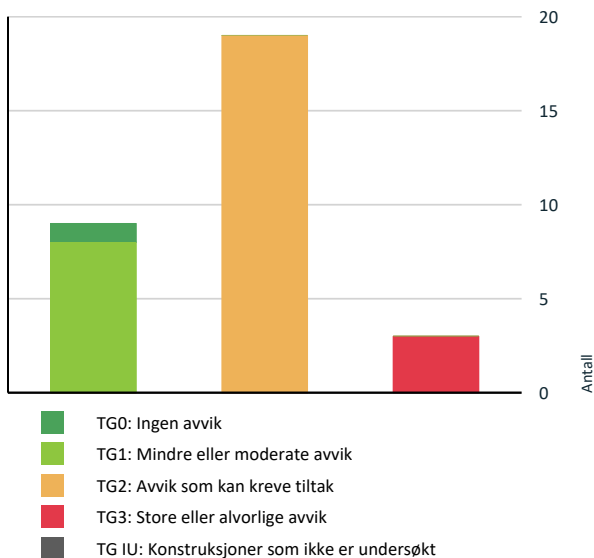
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasjeuthus

- Det foreligger ikke tegninger

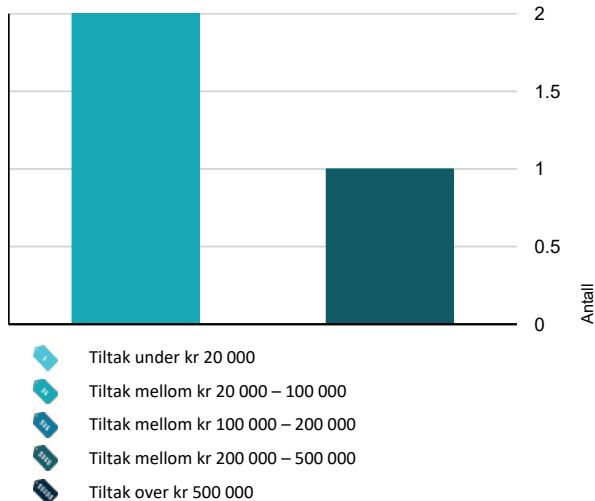
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Takstmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Arving som var med på befaringen har liten eller ingen kjennskap til tilstanden til komponentene i huset. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun bolighuset. Garasjeuthus og uthus er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗ Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
❗ Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
❗ Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg	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 ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOBIG



Byggeår

1967

Kommentar

Opplyst av fullmektig.

Anvendelse

Enebolig for tiden ubebodd.

Standard

Generelt med standard fra 1980/1990 tallet.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Greit ivarett.

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Med overbygget takkonstruksjon over inngang. Kilde: Opplyst av fullmektig.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med betongtakstein. Bordet undertak. Ukjent alder på undertak.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Ny taktekking ble lagt i ca.2021. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist knekte takstein ved gradrenne.

Takstein ligger ujevnt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og planlegge utskifting av undertaket når dette blir nødvendig, for å unngå risiko for vannlekkasjer og følgeskader i konstruksjonen. Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker sannsynligheten for svikt i undertaket. Knekte takstein ved gradrenne bør skiftes ut snarest for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på undertak og takkonstruksjon. Takstein som ligger ujevnt bør justeres for å sikre tett og funksjonell takflate, og for å redusere risikoen for vannlekkasjer og skade på underliggende konstruksjoner.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Malte ståltakrenner og nedløp.
Beslag i gradrenner.
Taktige.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Rust på fotbeslag til pipe.

Mangler del med takrennenedløp.

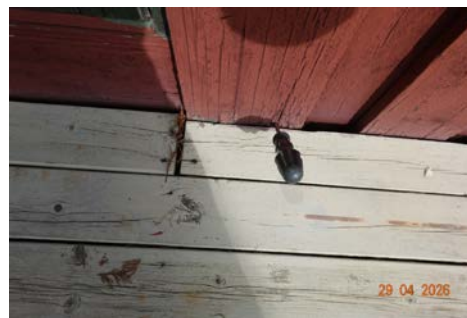
Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2015
Innvendig trappeåpning er flyttet og utført omgjøring av rominndelinger på 1990 tallet.

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 påvist andre avvik:

Enkelte råteskader i panelender.

Svertesopp på utvendig panel.

Solslitt panel. Panel har behov for vedlikehold.

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

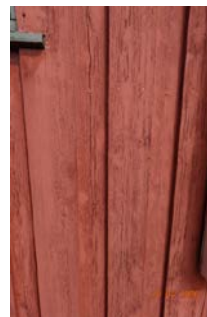
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør foretas utbedring av råteskader i panelender, samt utskifting av skadet panel.

Overflatebehandling og vedlikehold av panel bør utføres for å hindre videre nedbrytning og soppvekst.

Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader og råte i trekonstruksjonen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon.

Himling etterisolert med mineralull. Del med kutterflis.

Bordet undertak.

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Svertesopp i gesims.

Vepsebol på loft.

Synlige fuktskjolder i undertak ved luke. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

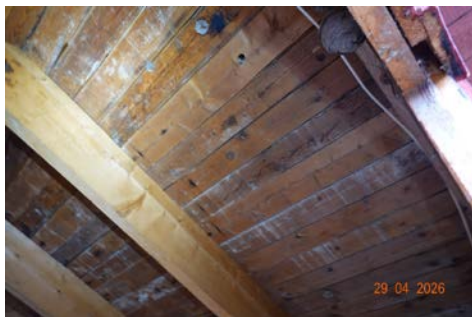
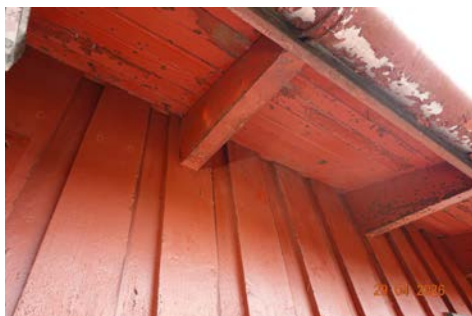
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader, svertesopp og muggvekst i takkonstruksjonen.

Vepsebol bør fjernes for å unngå skadedyr.

Tilstandsrapport



TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Kjellervindu, 1+1 glass.
Kjellervinduer med 2 lags isolerglass fra 1984 og 1991.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1981, 1982, 1991 og 2004.
Vindu med 3 lags isolerglass fra 1993.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Fuktmerker i utforing i kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Det er påvist sprekker i utforing til vindu på ett soverom.

Det er påvist fuktmerker i treverk til vindu i kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Mangler del med utvendig kitt på kjellervindu. Eldre kjellervinduer bør kittes på nytt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør gjennomføres utbedring av fuktmerker og sprekker i utforingene for å hindre videre skadeutvikling.



TO 2 Dører

Beskrivelse

Kjeller:
Malt ytterdør.
1.etasje:
Ytterdør med to glassfelt.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Behov for justering av terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Terrassedøren bør justeres for å sikre korrekt funksjon og tetting. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert energieffektivitet, trekk, eller inntrenging av fukt som kan skade omkringliggende konstruksjon.

TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Adkomst til terrasse fra stue.
Fundamentert på trepilarer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 16m² ved stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskader i flere terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadde terrassebord bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for personskafe eller ytterligere skader på terrassen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert bæreevne og forkortet levetid for terrassen.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av bjelker under terrassebord. Må påregne råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Terrasse ved inngang.
Fundamentert på trepilarer.
Utført med terrassebord og rekkverk.
Areal på ca. 3m²

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist skjevheter i trepilarer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av skjevhetene i trepilarene for å sikre stabilitet og levetid på terrassen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skjevhetene forverres over tid og medføre økt risiko for følgeskader på konstruksjonen.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp ved inngang.
Utvendig tretrapp med adkomst til terrasse.

TG 2 Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Utvendig støpt trapp med støpte vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist større sprekker i vegger til støpt trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene bør utbedres ved reparasjon og tetting for å hindre videre forvitring og vanninntrenging.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere skader, redusert levetid og mulig frostsprengning i konstruksjonen.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med lakkert tregulv, vinylbelegg, parkett og tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv på ett soverom i 1. etasje.

Knirk i gulv i stue/spisestue og kjøkken.

Det er påvist glipper i parkett i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk i gulv og glipper i parkett bør utbedres for å hindre videre slitasje og redusere risiko for økt skadeomfang over tid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt sjenerende lyd, samt at glipper kan føre til ytterligere skade på gulvflaten og redusert levetid.

TG 1 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater med panel, malte plater og malt panel.

Himlinger med malte plater, panel og folierte takessplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv i kjeller.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

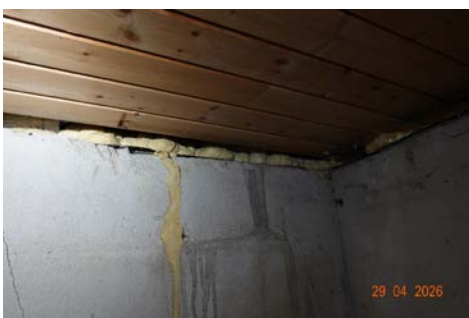
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm på kjøkken.

Det er synlig byggsaum i overgang murkrone og himling.

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 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt teglpipe ett løp med luftkanal.

Adkomst til sotluke via kjeller.

Peisovn i stue fra ca.2021

Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rust på sotluke i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Støpt gulv. Oppforet kjellergulv i kjellerstue.

Støpte kjelleryttervegger med istøpt plater av porebetong.

Himling med panel.

Utforet kjelleryttervegg i kjellerstue.

Påforede kjelleryttervegg og kjellergulv er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystallisert saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

Avskålinger i i gulv i lagerrom.

Eier opplyser: Det er synlig vann i kjellerrom etter vannsøl.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge

omfanget av fuktproblematikken og eventuelle skader i konstruksjonen.

Tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellermur og kjellergulv bør vurderes, for å unngå utvikling av fuktskader, råte og muggsopp, som kan medføre helsemessige og bygningsmessige konsekvenser.



TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Lakkert tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk på en side.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Laminerte innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad modernisert i ca.1983

Ingen dokumentasjon.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 4 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Overflater med våtromsplater.

Himling malte plater.

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, toalett, sluk, badekar og forheng.

Montert stråleovn.

Ventilasjon igjennom veggventil og takventil. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Vindu i våtsonen.

Ikke etablert tilluftspalte.

Det er påvist sprekker i servant.

Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.

Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.

Skadet løfteknapp til flottør.

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering bør det sikres at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtzone, sluk og rørgjennomføringer dokumenteres.

Manglende tilluftspalte og vindu i våtsonen kan føre til utilstrekkelig ventilasjon og økt risiko for fuktskader.

Sprekker i servant og forvitring av eldre gulvbelegg kan medføre lekkasjer og ytterligere skader på konstruksjonen.

Rørgjennomføringer i gulvbelegget svekker gulvets tetthet og øker risikoen for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for fukt- og vannskader, samt redusert levetid og funksjon på badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH innredning fra 1990 tallet.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, vinylbelegg i benkerygg, skuffer, del med glassdører, to rustfrie kummer med benkebeslag og ettgreps blandebatteri.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom i kjeller.
Gulvflater med tregulv.
Overflater med panel.
Himling med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker nederst i panel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene nederst i panelet.

Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte, soppdannelse og forringelse av konstruksjonen.

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleromsaggregat.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran og vannmåler i kjellerrom.
Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Det er dårlig trykk på vann.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

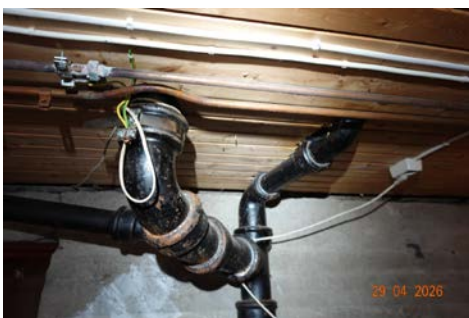
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.
Montert solcellepanel på yttervegg. Vifte i vegg.



! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Eldre varmtvannsbereider plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Rust på varmtvannsbereider.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsbereideren, da rust kan føre til lekkasje og påfølgende vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Eldre beredere har økt risiko for plutselig svikt, noe som kan medføre uforutsette kostnader og skader.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elskap med skrusikringer (porselensikringer), montert på vegg i kott i 1. etasje.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent ledningsnett.

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.

Ukjent alder.

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

Ukjent

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

Nei

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

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 sikringskap 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 På grunn av eldre el.anlegg og anbefales en utvidet kontroll av elektrofaglig personell.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med jord - morenemasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring med grunnmursplast. Ukjent alder.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Oppløst av fullmektig:
Drenering og fuktsikring etablert på deler av kjelleryttervegg på 1980/1990 tallet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmursplast er ikke festet i topplist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres topplist for å feste grunnmursplasten. Manglende topplist kan føre til at vann trenger inn bak grunnmursplasten, noe som øker risikoen for fuktskader på grunnmuren.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte kjelleryttervegger med istøpt plater av porebetong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er påvist andre avvik:
Det er påvist riss/sprekker i murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Riss og sprekker i murpuss bør utbedres.



Tilstandsrapport



- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av radonsikring/radonforhold
Terrasse
Utvendig trapp
Innvendig trapp
Brannteknisk forhold

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 ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

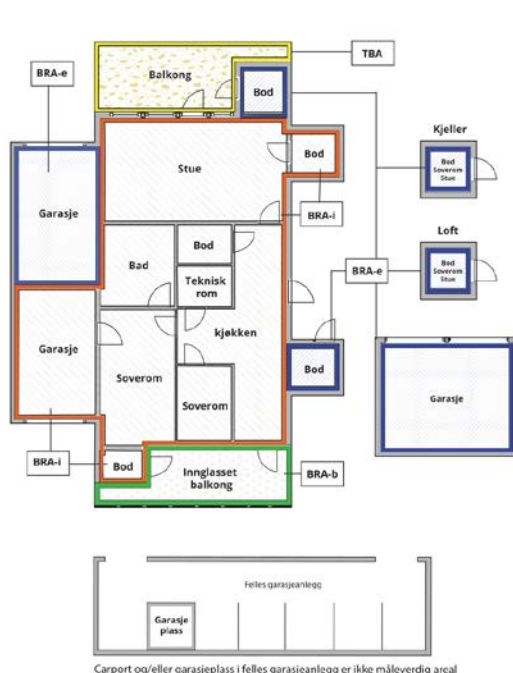
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	74			74		3	77
1.etasje	85			85	20		85
SUM	159				20	3	162
SUM BRA	159						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, kjellerrom, kjellerrom 2, kjølerom, lagerrom		
1.etasje	Vindfang, kott, soverom, soverom 2, bad, stue/spisestue, kjøkken		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Kjølerom har ikke målverdig areal. Ca. areal: 3m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendring til kjellerstue i kjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasjeuthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		54		54	
SUM		54			
SUM BRA	54				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Erik Sørli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	140	4		0	1495.1 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Øståsvegen 485

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Helge Lidahl (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Øvre Vang i Hamar kommune.
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.
Solrik og landlig beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør.
Hamar sentrum ca. 15,5 km

Adkomstvei

Innkjøring fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.
Det bør jevnlig tas vannprøver av private vannkilder.
Det er mulighet for å tilkoble kommunalt vann i kjeller.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: nei.
Kommuneplan: ja.

Om tomten

Svakt hellende tomt mot sør.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Gruset innkjøring og parkering.
Delvis innhegnet med gjerde.

Tinglyste/andre forhold

Garasjeuthus er plassert over tomtegrensen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				
Kommentar Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Lager, biloppstilling.

Byggeår

1987

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Beskrivelse**Innvendig:**

Støpt gulv i garasjerom. Del med tregulv.
Oppført i bindingsverk, ukjent vedrørende isolasjon.
Overflater med panel og malte plater.
Himling med panel.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Varevindu, 1+1 glass.
Vindu med 2 lags isolerglass.
Lys og strøm.
Montert vippeport.
Terrassedør med ettlags glass.

Inntilbygget bod:

Gulvflater med tregulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakkonstruksjon.

Utvendig:

Støpte ringmurer.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Avvik:

Ikke etablert undertak.
Mangler takrenner og nedløp.
Flassing på takplatene.
Det er påvist råteskadet undertak.
Solslitt panel, behov for vedlikehold.
Dårlig festet panelbord.
Skjevheter i takkonstruksjon.
Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.

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

Garasjeuthus



Anvendelse

Lager, biloppstilling.

Byggeår

1968

Kommentar

Opplyst av fullmektig.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Innvendig:

Gruset gulv. Del med jordgulv og støpt gulv.

Oppført i trekonstruksjoner. Uisolert.

Tretakkonstruksjoner.

Utvendig:

Støpt ringmur.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.

Del med malte takrenner og nedløp.

To stk leddporter.

Vindu med ettlags glass.

Plassbygget ytterdør.

Avvik:

Mangler del med takrenner og nedløp.

Skjevheter i takkonstruksjon og yttervegger.

Små hull i takplatene.

Skjevheter i utvendig grunnmur.

Det er påvist råteskader nederst i utvendig panelbord.

Ikke etablert undertak.

Rust på takplatene i undertak.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	03.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jonny Lidahl

Boligen

Øståsvegen 485
2324 Vang På Hedmarken

3403-140/4/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Byttet taksten

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Råte i på terrassen

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Laget kjellerstue

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Øståsvegen 485

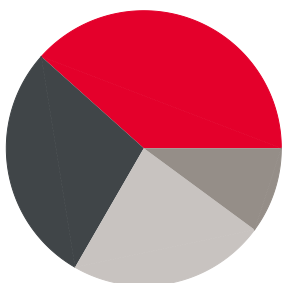
Offentlig transport

🚏 Bekken	5 min 🚶
Linje 658, 660	0.4 km
🚉 Løten stasjon	14 min 🚶
Linje R60	13.2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 3 min 🚶

Skoler

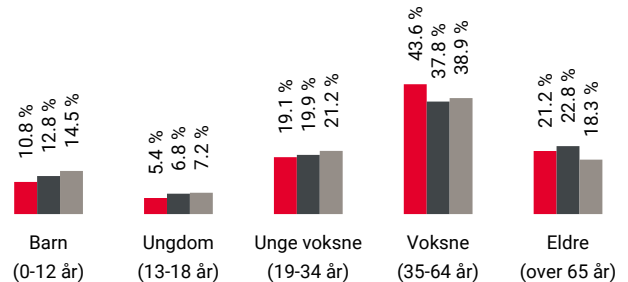
Lunden skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
220 elever, 15 klasser	5.8 km
Ingeberg skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
179 elever, 13 klasser	11.2 km
Ener ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min 🚶
347 elever, 25 klasser	11.9 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min 🚶
318 elever, 23 klasser	14.2 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min 🚶
353 elever, 24 klasser	15.2 km
Jønsberg landbruksskole	16 min 🚶
219 elever, 6 klasser	17.1 km
Hamar katedralskole	20 min 🚶
1300 elever	15.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 38% i barnehagealder
- 28% 6-12 år
- 10% 13-15 år
- 23% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Østås	241	121
🟤 Kommune: Hamar	31 999	16 259
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vang barnehage (1-6 år)	6 min 🚶
53 barn	4.8 km
Skramstad barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
31 barn	6 km
Vangli barnehage AI (1-5 år)	11 min 🚶
39 barn	9.1 km

Dagligvare

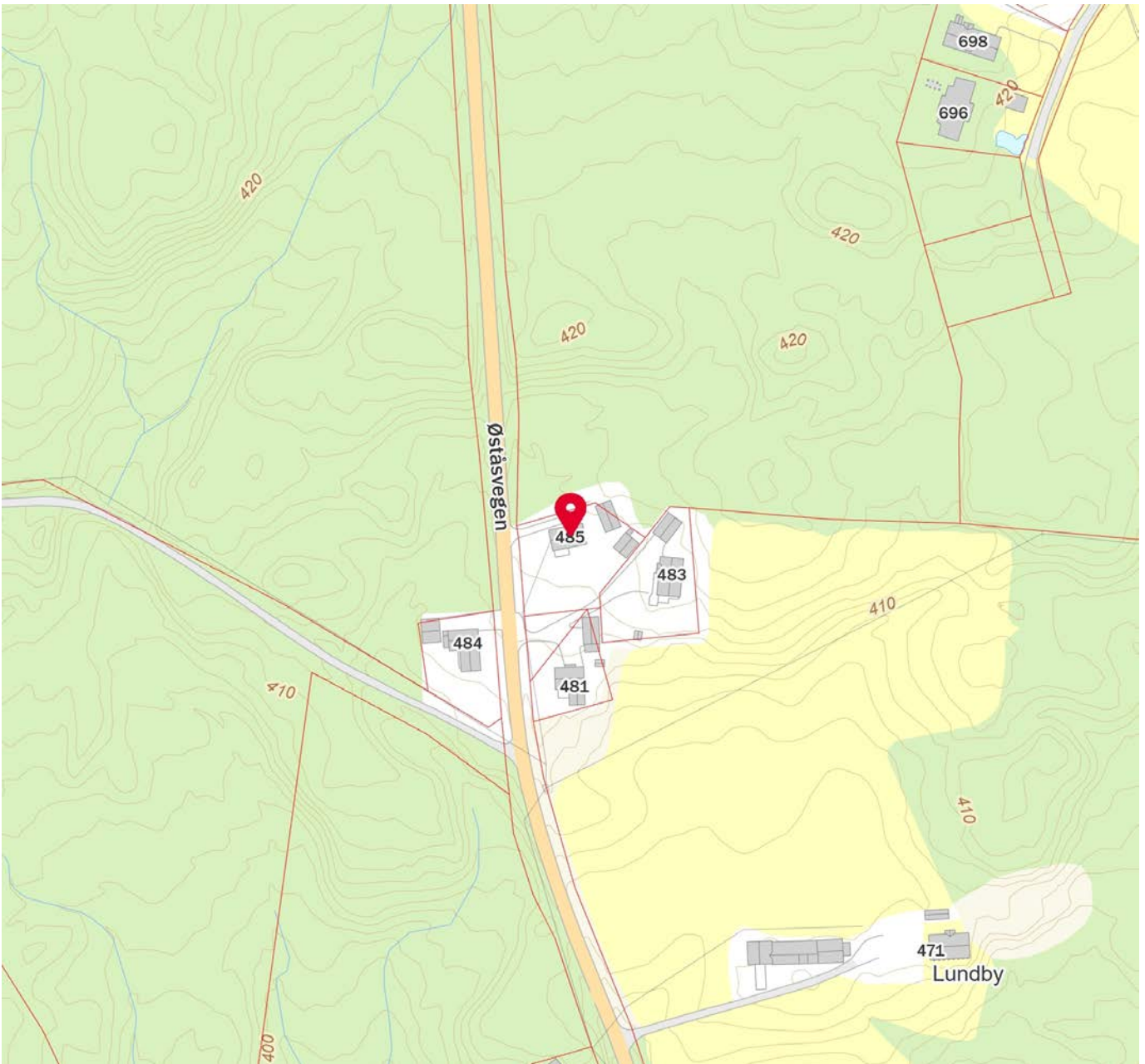
Spar Vang	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord	4.8 km
Joker Brenneriroa	10 min 🚶
Post i butikk, søndagsåpent	11.2 km

Sport

⚽ Gåsbu	3 min 🚶
Langrenn, akebakke, lysløype	2.5 km
⚽ Grefthenmoen Ballplass	4 min 🚶
Ballspill	3.2 km
🏊 Tren Løten	14 min 🚶
🏊 PDL Center Hamar	19 min 🚶



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Øståsvegen 485
2324 VANG PÅ HEDMARKEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia**Telefon:** 915 95 510
E-post: sindre.ilseth.heia@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre