

aktiv.

Vanglivegen 37B, 2322 RIDABU

VANGLI



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-

Total ink omk.: Kr 2 800 000,-

Selger: Cecilia Anna Toth og Gabor Szabo

Salgsobjekt: Tomannsbolig

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1971

BRA-i/BRA Total 74 kvm/100 kvm

Tomtstr.: Felles eiertomt, 961 kvm

Soverom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 175, bnr. 31

Snr. 2

Oppdragsnr.: 1213260029

DITT NYE HJEM?

Velkommen til en lys og innbydende halvpart av tomannsbolig med en praktisk planløsning - alt på én flate. Boligen byr på entré, tre gode soverom, bad og separat vaskerom, samt en romslig og åpen stue- og kjøkkenløsning med direkte utgang til en herlig, skjermet terrasse på ca. 37 m². Her kan du nyte gode solforhold i en pent opparbeidet hage, perfekt for barna å utfolde seg. Boligen fremstår som velholdt med lyse og delikate overflater som gir en moderne og hyggelig atmosfære. Til eiendommen følger både garasje med innvendig bod og praktisk carport. Beliggenheten er landlig, rolig og barnevennlig, samtidig som du kun er ca. 7 km fra Hamar sentrum. Det er gode bussforbindelser i nærheten, kun noen hundre meter til barnehage og noen få minutters kjøring til dagligvarebutikk.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	63
Energiattest	70
Nabolagsprofil	71
Budskjema	80

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 kvm

BRA - e: 26 kvm

BRA totalt: 100 kvm

TBA: 45 kvm

Halvpart av tomannsbolig

1. etasje

BRA-i: 74 kvm Entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad og vaskerom.

TBA

45 kvm Terrasse.

Garasje

BRA-e: 26 kvm Garasje og bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasjen har en tilknyttet carport oppmålt til 14 m² åpent areal.

Tomt

Felles eiertomt for to de seksjonene på ca. 961 m². Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer. Hver enkelt seksjon disponerer det som naturlig tilfaller hver enkelt enhet.

Beliggenhet

Boligen ligger på et etablert boligfelt på Vangli, ca. 7 km fra Hamar sentrum. Området er barnevennlig med fine turområder i landlige omgivelser. Det er kun ca. 300 meter til Vangli barnehage og ca. 3 km til Ridabu barneskole. Til Lovisenberg skole er det ca. 4,1 km og til Lunden skole er det ca. 3,5 km. For de litt større er det ca. 3,7 km til Ener ungdomsskole og ca. 8,2 km til Hamar katedralskole. Rema 1000 ligger ca. 2,2 km unna boligen og til Kiwi Ridabu er det ca. 5 minutters kjøretur.

Noen hundre meter fra boligen er det bussholdeplass med hyppige avganger til Hamar sentrum. Her finner du en rekke flotte restauranter og kaféer. Basarene, Victoriahaven og Nagomi er eksempler på hyggelige steder hvor god mat kan nytes. Kafé Larsen og Kai og Mattis er svært populære kaféer med lun atmosfære. Hamar kulturhus med et rikt tilbud av aktiviteter, ligger like rundt hjørnet. Her finner du bibliotek, kino og en rekke konserter og underholdningstilbud året igjennom. I Hamar sentrum ligger også jernbanestasjonen med hyppige avganger til Oslo og Trondheim.

Fra sentrum i Hamar tar du deg raskt til Mjøsas bredder. Her kan strand- og båtliv nytes om sommeren, og ellers er det flotte turstier året rundt. Koigen er et flott friområde med blant annet sandstrand, sandvolleyballbaner, basketballbane, skateanlegg og ikke minst det Norgeskjente stupetårnet. Her kan både store og små kose seg. Langs vannkanten er det også flere serveringssteder i sommerhalvåret. Med ca. et kvarters kjøring er du på Gåsbu, herfra er det et stort og flott løypenett om vinteren og fine turstier ellers i året. Om vinteren, når snømengden tillater det, kan du spenne på deg skiene på jordene like ved boligen og gå hele vegen opp til fjellet og innover viddene.

Byggemåte

Utvendig:

Taktekkingen er av pappshingel og er fra 2017 i følge tidligere salgsoppgave. Renner og nedløp i metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 37 m². terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning. Gulvflater er belagt med terrassebord. Utgang fra entré til nordvendt terrasse på 8 m². Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvflater belagt med terrassebord.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stålpipes fra ukjent årstall. Det er montert ildsted i stue. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendige dører i glatt utførelse

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av E&K Takst v/ Magnus Karlstad .

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

TG 2 (vesentlige avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:
- Veggkonstruksjon: Det registreres at det ikke er montert musesperre bak kledningen. Forholdet innebærer økt risiko for at smådyr kan trenge inn i konstruksjonen, med konsekvens for skader på isolasjon og andre bygningsdeler.

- Takkonstruksjon/Loft: Det ble målt forhøyet fuktinnhold i treverk på kaldtloftet, med målt verdi på 18,6 vektprosent. Forholdet vurderes å ha sammenheng mangelfull ventilering av kaldtloftet. Forholdet innebærer økt risiko for fukt- og muggsoppdannelse i trekonstruksjonen dersom fuktbelastningen vedvarer, med konsekvens for skadeutvikling i takkonstruksjonen.
- Vinduer: Det registreres enkelte vinduer med høy alder. Forholdet innebærer økt risiko for slitasje, redusert tetthet og skadeutvikling i vinduskonstruksjonen, med konsekvens for luftlekkasjer og mulig fuktpåvirkning på tilstøtende bygningsdeler.
- Innvendig overflater: Det registreres sprekker i overgang mellom vegg og himling, samt i en skjøt på yttervegg. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen gjennom årstidene. Forholdet innebærer økt risiko for videre sprekkeutvikling i overflatene, med konsekvens for redusert estetisk kvalitet på vegg- og himlingsflater.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det ble målt en høydeforskjell på ca. 30 mm i gulvet i stuen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser eller ujevnheter i etasjeskille eller underliggende konstruksjon.
- Pipe og ildsted: Det registreres sprekke i ildfast plate inne i ovnen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med varmpåkjøring og slitasje over tid. Forholdet innebærer økt risiko for videre oppsprekking og redusert beskyttelse av ovnens indre konstruksjon.
- Kryp kjeller: Det ble registrert tegn til soppdannelse på undertaket i himlingen i krypkjelleren, og overflater bærer preg av å ha vært fuktutsatt over tid. Forholdet innebærer økt risiko for videre biologisk vekst og skadeutvikling i trekonstruksjonene, med konsekvens for svekket materialtilstand dersom forholdet vedvarer.
- Innvendige dører: Det registreres dører som bærer preg av alder og slitasje. Forholdet vurderes å ha sammenheng med lang brukstid og normal belastning over tid. Forholdet innebærer økt risiko for redusert funksjon og videre overflateslitasje, med konsekvens for svekket estetisk og bruksmessig kvalitet.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Sluket er uoversiktlig, og utførelsen kan derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll. Membranen vurderes å ha passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktinntrenging i konstruksjonen, med konsekvens for skadeutvikling i gulv og tilstøtende bygningsdeler.
- Overflater gulv på bad: Det registreres at gulvflaten ikke har tilstrekkelig fall mot sluk. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utførelse av gulvkonstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for at vann blir stående på gulvflaten, med konsekvens for fuktpåvirkning og mulig skadeutvikling i gulv og tilstøtende konstruksjoner.
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom: Det er ukjent om det er etablert membran i våtrommet, og det er ikke observert synlig membran som oppkant på vegg. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utførelsen av rommet. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen, med konsekvens for skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende bygningsdeler.
- Ventilasjon på vaskerom: Det er kun naturlig avtrekk på vaskerommet. Forholdet innebærer økt risiko for opphopning av fuktig luft, med konsekvens for kondensdannelse og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

- Overflater og innredning på kjøkken: Det registreres avflassing av maling i himling over platetopp. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fukt- og varmpåkjønning fra matlaging. Forholdet innebærer økt risiko for videre nedbrytning av overflaten, med konsekvens for redusert overflatetilstand i området.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder har ukjent alder, og det er ikke etablert lekkasjesikring. Forholdet innebærer økt risiko for skjult lekkasje og vannspredning til omkringliggende konstruksjoner, med konsekvens for vannskader dersom berederen har passert anbefalt brukstid.
- Fuktsikring og drenering: Kryprommet under boligen bærer preg av å være utsatt for et fuktig klima og det er ikke etablert drenering mot kryprommet. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning fra grunnen og manglende bortledning av vann. Forholdet innebærer økt risiko for fuktpåvirkning og biologisk vekst i trekonstruksjonene, med konsekvens for skadeutvikling i bjelkelag og øvrige konstruksjoner over tid.

Det er ikke gitt TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

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

- Taktekking: Taktekkingen er av pappshingel og er fra 2017 i følge tidligere salgsoppgave. Yttertaket er ikke kontrollert grunnet snø. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av yttertaket når dette er snøfritt.
- Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019.

Beskrivelse av arbeidet: Vinduene ble justert fordi ikke alle var tilpasset til rammen godt. Noen vinduslisten ble byttet ut av estetiske grunner. Vi lagt ekstra isolasjon på loftet

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Beskrivelse av arbeidet: Hele huset ble malt utvendig, og delvis garasjen. Terrasse, platting til søppeldunker og benker foran terrassen er olje behandlet.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019.

Beskrivelse av arbeidet: Garasjen ble bygd av forrige eieren i sommer 2013. Da vi kjøpte huset, var det bare en åpen carport. Vi satte inn vinduer og monterte garasjeport. Så ble det en låsbar garasje.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020.

Beskrivelse av arbeidet: Den eksisterende garasjen ble utvidet med en bod på ca. 16 kvm. Fundamenteringen metode er det samme som ble brukt til garasjen: gravde ned, lagt duk, pukk oppå, isolasjon, beton, rigmur og reisverk bygd videre derfra. Kledning ble malt sommeren etter.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?: Ja. Opprinnelig var dette en enebolig, og senere ble det bygget på og omgjort til tomannsbolig. Hvor den gamle og den nyere bygningsdelen møtes, er det noen hårfine sprekker i veggen. Da vi flyttet inn i 2018, var disse allerede til stedet. Vi malte og utbedret dem den gangen, men etter noen år har det delvis blitt synlige igjen på veggen ved siden av ovnen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ref. tidligere eier: "lekkasje i varmtvannsbereder i nov/2016 ga fuktskade på kjøkken. Forsikringsselskapet leide et firma som tok seg av tørking og bytting av skadde materialer"

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.

Beskrivelse av arbeidet: Montert hagekran, arbeidet ble utført av ufaglært under tilsyn av en fagperson.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?: Ja. Bakvegg av stein i ovn har sprekke, det påvirker ikke funksjonen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.

Firmanavn: Maxbo Hamar.

Beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe, topmodell fra Mitsubishi kaiteki. Det fungerer helt fint uansett hvor mange minus er ute.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013.

Firmanavn: Brødrene Melby AS.

Beskrivelse av arbeidet: Ref. forrige eier: innlagt strøm i garasjebod.

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

"Terrasse og garasje ble bygd sommer og høst i 2013."

Er tiltaket godkjent av kommunen?: Ja. Garasjen søkt og godkjent av Hamar Kommune. Tilbygget bod til garasje i 2020, krever ikke ferdigattest, fordi det ikke er et søknadspliktig tiltak.

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?: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.

Beskrivelse av arbeidet: Bygget tak over terrasse På siden av terrassen bygde vi blomsterkasser og en sittebank.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Beskrivelse av arbeidet: Bordskift på terrasse Vi bygde et gjerde langs siden av tomten der det tidligere ikke var noe, og året etter malte vi det.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?: Ja. Den digitale skjermen på ovnen viser deler av tallene utydelig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?: Nei, ikke som jeg kjenner til.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?: Ja. Når det kommer svært mye snø om vinteren og den smelter raskt, samler det seg noen ganger vann i overgangen mellom gresset og betongveien foran postkassen eller foran boden. Denne sporadiske ulempen påvirker heler ikke huset eller garasjebygningen. Årsaken er at, sluket ligger i hjørnet av hagen, ved enden av gjerdet. Det hender at isen blokkerer avløpet, og da må isen brytes opp slik at vannet kan renne bort.

Innhold

Eiendommens bygningsmasse består av halvpart av tomannsbolig oppført i 1971 på ca. 74 m² og garasje fra 2013 med bod på ca. 26 m².

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 74 m²

BRA-e: 26 m²

BRA totalt: 100 m²

TBA: 45 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 74 m². Entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad og vaskerom.

Boligens øvrige areal:

TBA: 45 m². Terrasse.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 26 m². Garasje med bod.

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

Arealbegreper:

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

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje, carport eller på gårdsplass.

Diverse

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

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

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

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2017, 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 2027.

Feiing ble utført siste gang i 2025. Tilsyn ble sist gang utført i 2025, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet:

- Luft-til-luft varmepumpe i stue.
- Varmekabler i gulv på bad.

Vedfyring:

- Peisovn i stue.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 800 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 14 469,- i 2025. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 3 492,-
- Forbruk vann: Kr 42,71,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 47,45,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 4 090,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 868,- (feiing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 5 279,-.

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 564 296 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 257 182 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Offentlige/kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/2

Sameiet

Det er ingen formel drift rundt sameiet med de to seksjonene. Hver enkelt seksjonseier har selv ansvar for sin del av bygget og alle kostnader rundt dette.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 175, bruksnummer 31, seksjonsnummer 2 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eierseksjonen:

- Dagboknr. 2629, tinglyst den 11.05.1971. Gjelder rettigheter iflg. skjøte. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Da eiendommen ble etablert vedtok kjøper kommunens vannforsynings- og kloakkreglement.
- Dagboknr. 5332, tinglyst den 23.04.2007. Gjelder erklæring/avtale.

Det er tinglyst seksjonering med dagboknr. 5332, den 23.04.2007.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for enebolig i 1971, midlertidig brukstillatelse for tilbygg av bolig i 1994, ferdigattest for bruksendring og fasadeendring av tomannsbolig i 2006 og ferdigattest for carport med bod i 2018.

Det er mottatt flere byggetegninger fra kommunen fra 1971 og frem til 2005. Dette omhandler den opprinnelige eneboligen og nye byggetegninger i forbindelse med endring til tomannsbolig i 2005/2006. Innholdet i de siste byggetegninger fra 2005 for tomannsbolig samsvarer med dagens bruk av seksjonen. Terrasse med vegger og tak fremkommer ikke av byggetegninger. På fasade mot sør er det i byggetegninger 3 vinduer ved spisestue/kjøkken, men det kun er to slik bygget står i dag.

Det er mottatt byggetegninger for carport med bod fra 2013. Det er i senere tid satt inn garasjeport i carporten og tilbygget en carport på baksiden av bygget som ikke fremkommer av mottatte byggetegninger.

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 vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Vangli, fra 1987. Reguleringsformål for eiendommen er boliger. Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Eiendommen ligger i hensynsone H330 for radon og H220 for gul støysone. Ny kommuneplan for 2028-2049 er under arbeid. Per salgsoppgavedato er det ikke kjent med at dette planarbeidet medfører endringer for eiendommen.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar, markedspakke (kr 25 000,-), søk i eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2 190,-), innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 18 045,-) samt gebyr for betalingsutsettelse (kr 4 750,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelsehonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

14.04.2026



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Velkommen til Vanglivegen 37 B! Foto: Christian Aas.



Dette er en pen og lys halvpart av tomannsbolig med alt på en flate.



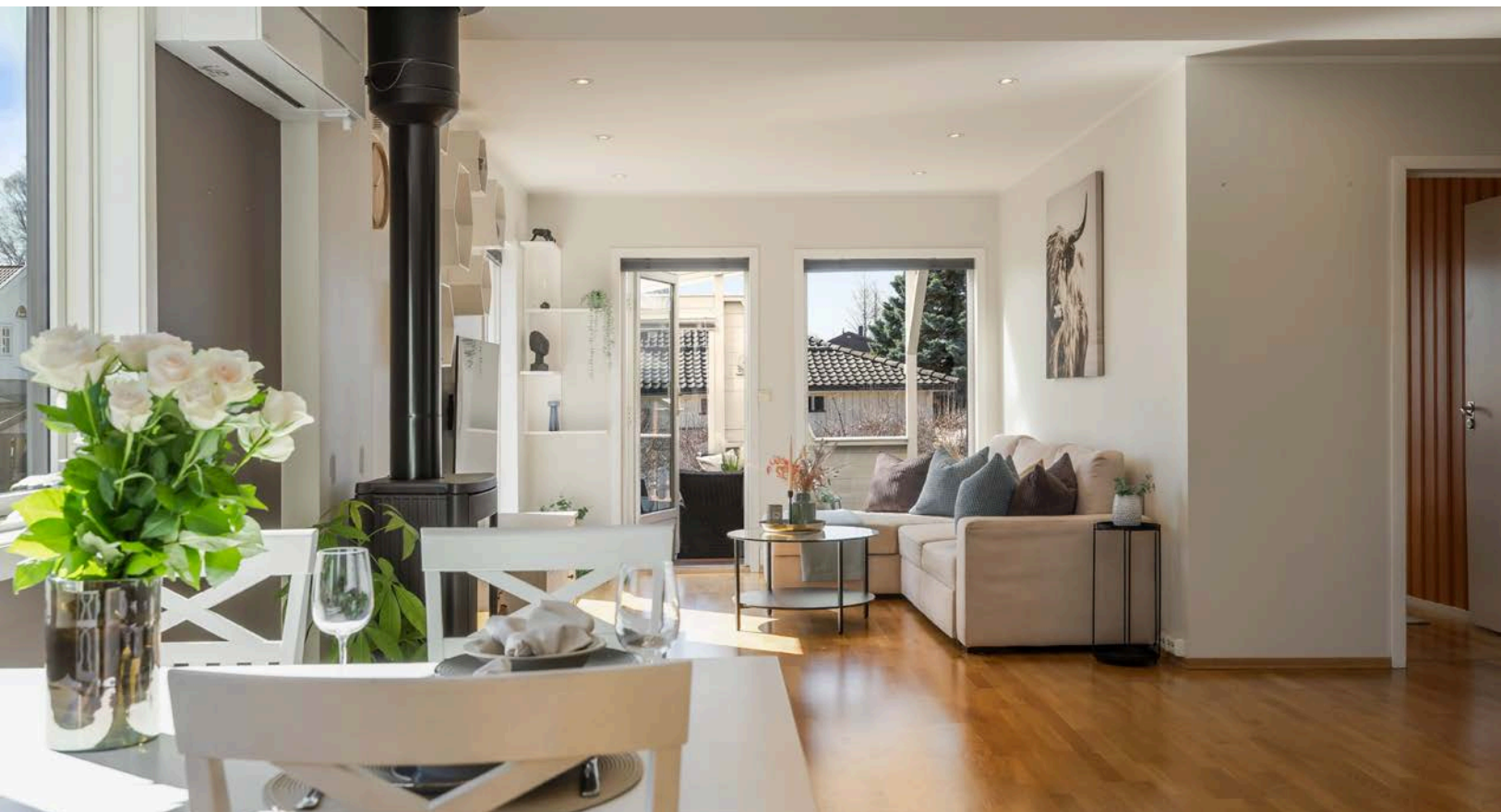
Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Vangli, ca. 7 km øst for Hamar sentrum.



Lys og innbydende stue med delikate farger og materialvalg.



Stue har en åpen løsning mot kjøkkenet med plass til spisestue i mellom.



Det er installert både peisovn og varmepumpe i stua.



Det er plass til sofagruppe med tilhørende TV-møblement.



Fra stua er det utgang til terrasse.



Terrassen er på ca. 37 m² og er delvis overbygd.



Her er det god plass til utemøblement, grill og annet ønskelig for å skape et hyggelig utemiljø.



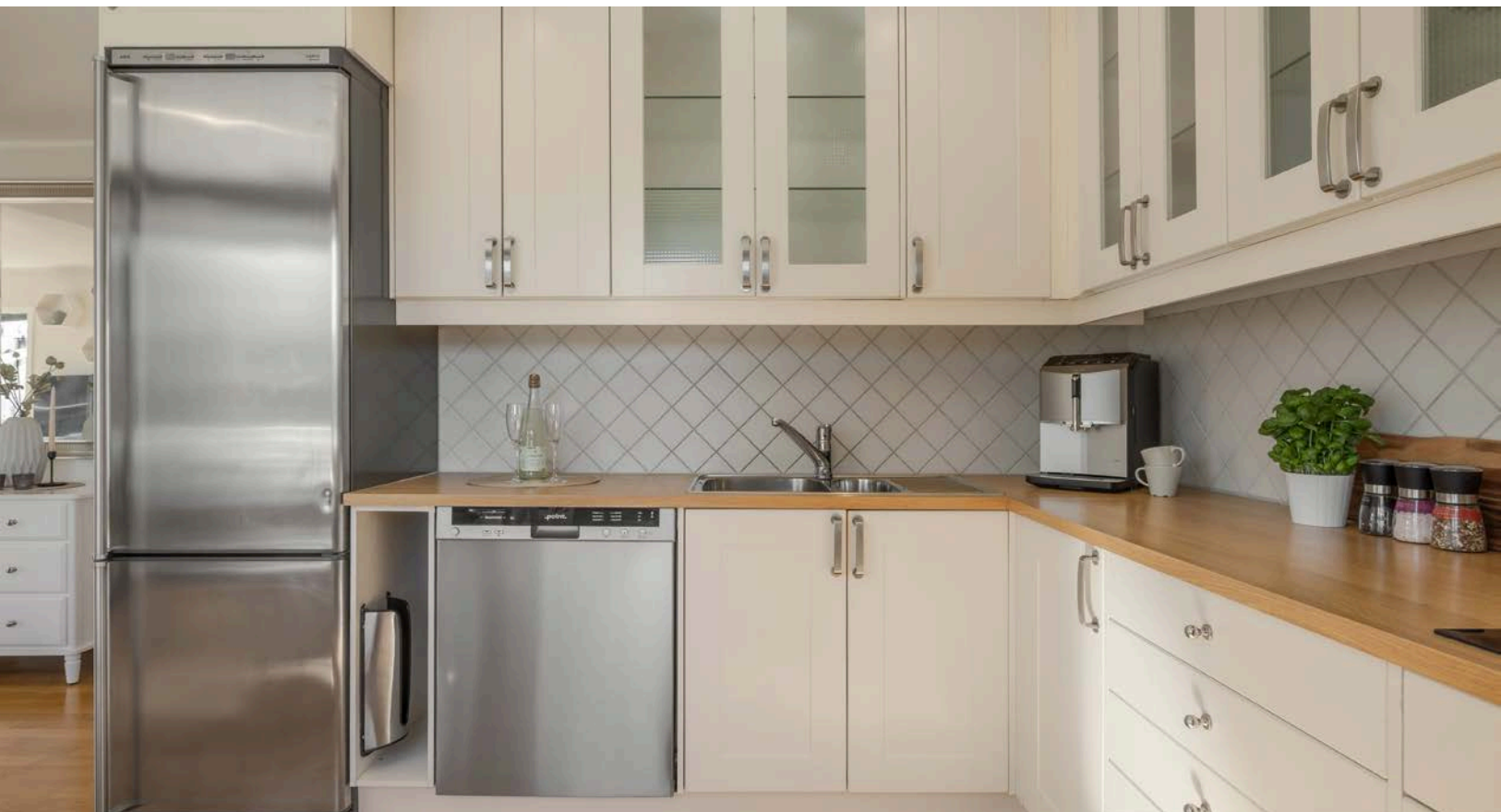
Terrassen vender mot sørvest og har dermed gode solforhold.



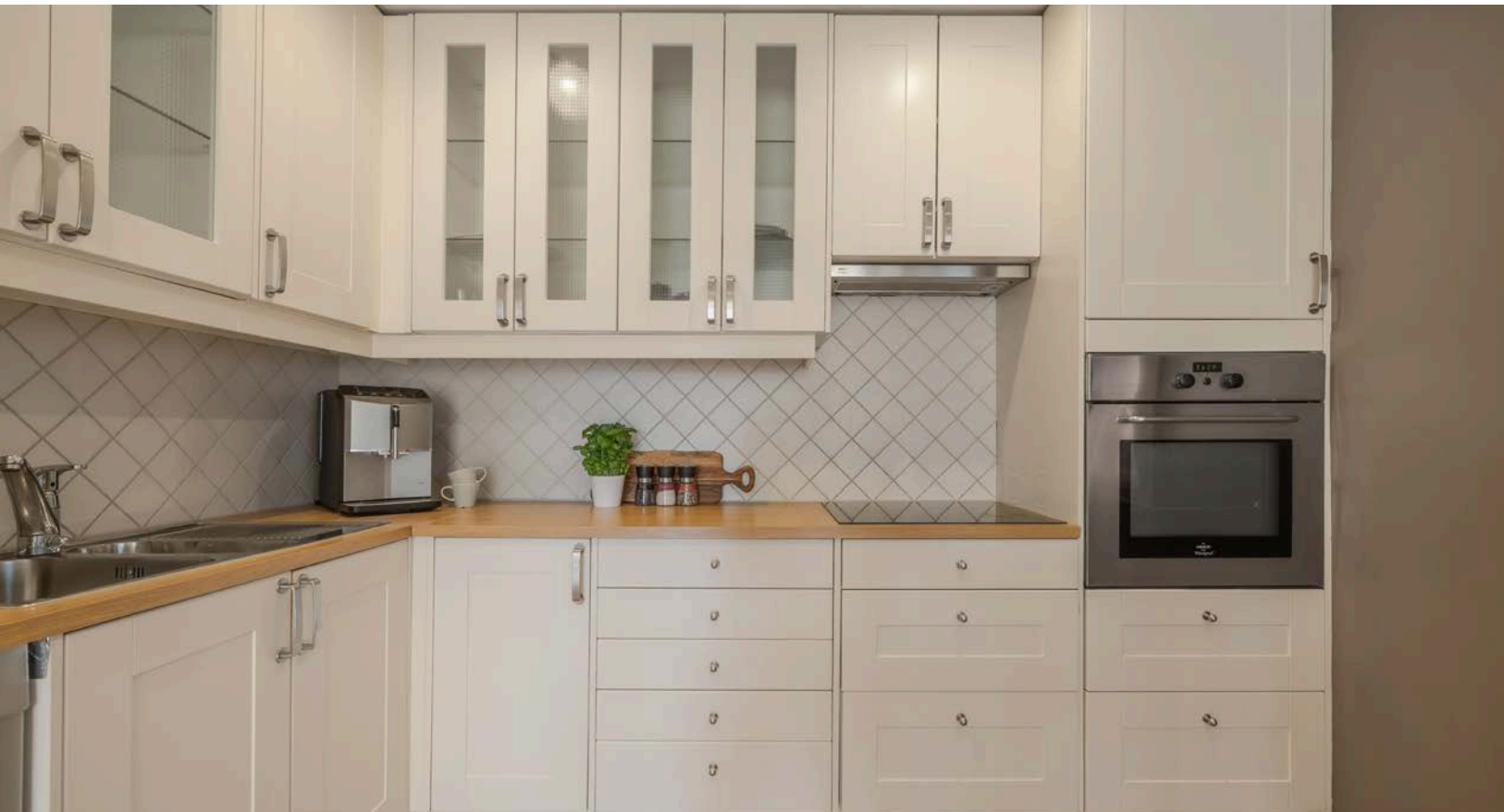
Videre er det adkomst til hagen hvor det er plassbygde sittebenker og blomsterkasser.



Lyst og pent kjøkken med underskap og takhøye overskap. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.



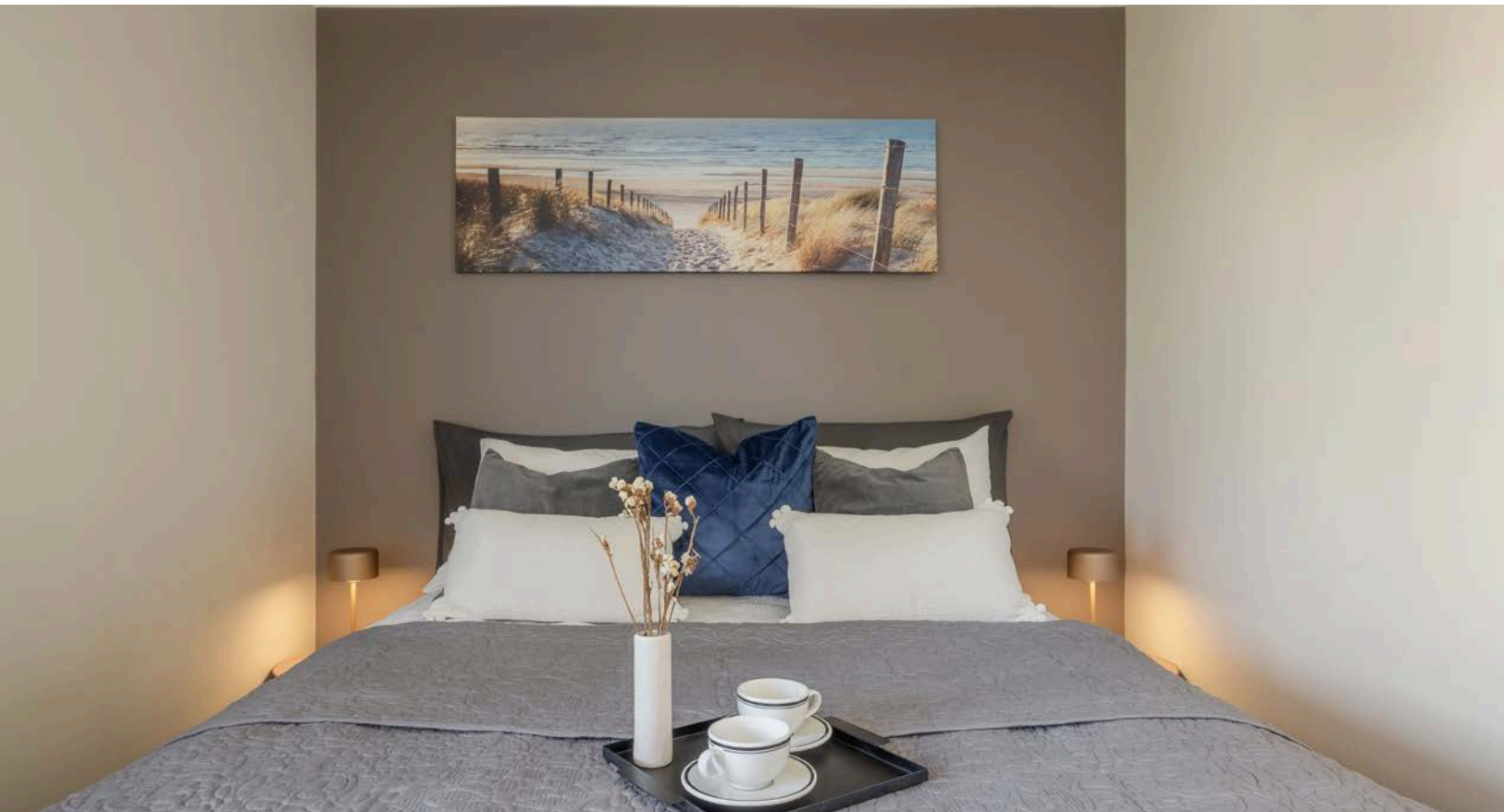
Stekeovn og platetopp er integrert, mens det er plass for frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.



Innredningen er fra 2007 med en tidløs utførelse. I benkeryggen er det fliser for enkel rengjøring.



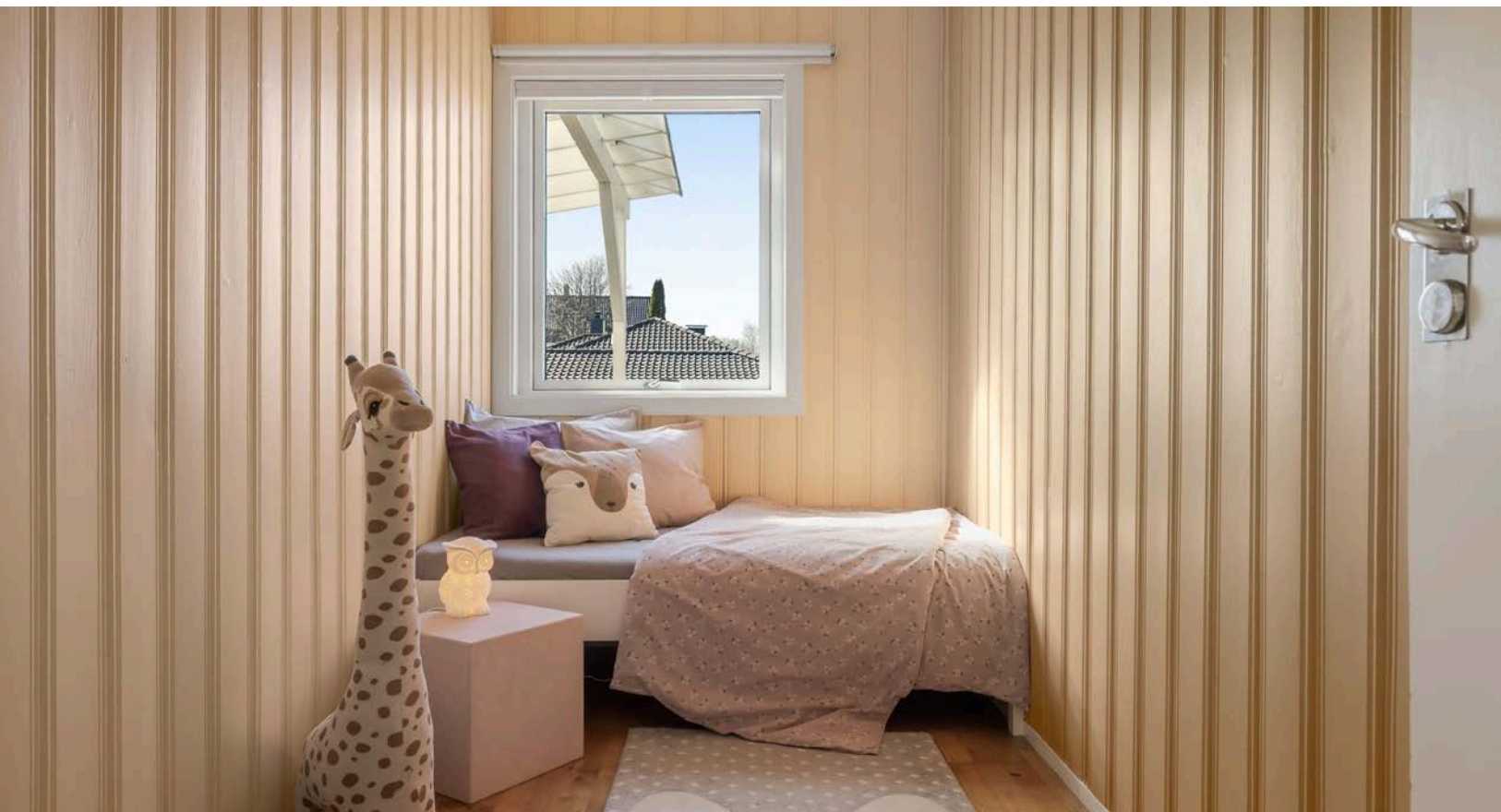
Boligen har tre soverom, alle malt i duse og delikate farger.



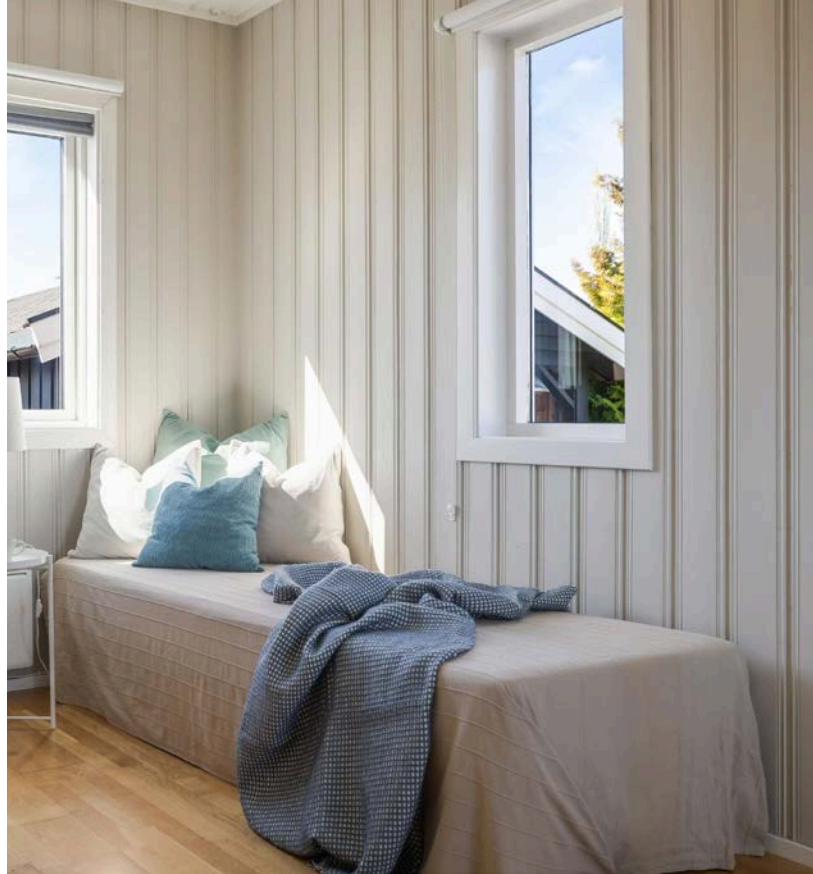
Rom nummer en med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Rommet vender ut mot inngangspartiet.



Soverom nummer to med lysmalt panel på veggene.



Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Det tredje soverommet med vinduer og lysinnslipp fra to yttervegger.



Rommet har plass til seng, skrivebord og annet ønskelig. Det er garderobeskap på rommet.



Flislagt bad med elektriske varmekabler i gulvet. Gulvmontert toalett.



Romslig baderomsinnredning med underskap med heldekkende servant og speil med lys og elektrisk uttak i overkant.



Dusjhjørne med innfellbare dusjdører og vegghengt dusjbatteri.



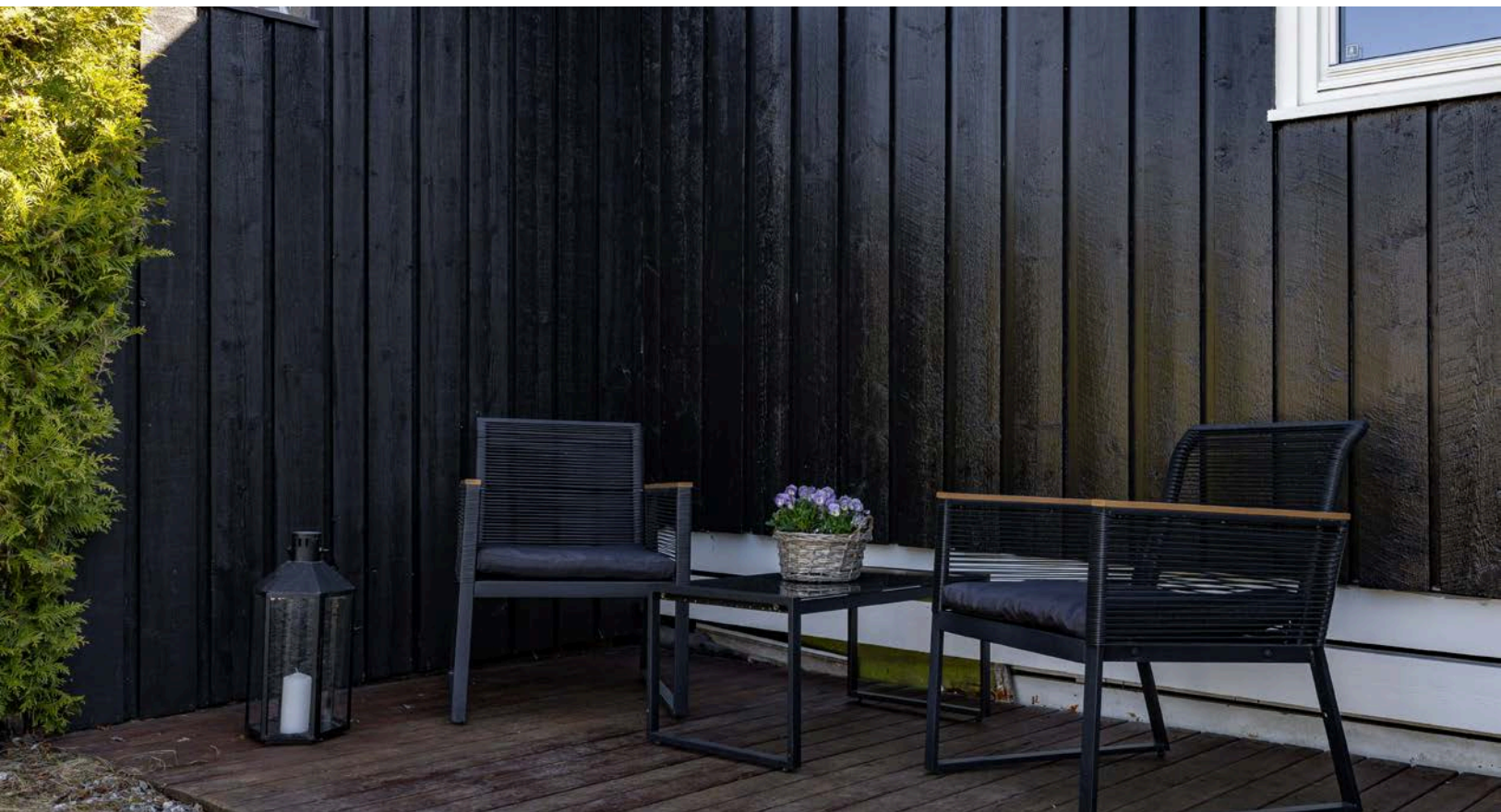
I tillegg er det er lite og praktisk vaskerom med flislagt gulv. Her er det utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. I overkant er det benk og hyller for praktisk oppbevaring.



Entré med plass til sko og yttertøy.



Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med gruset gårdsplass.



En liten platting med inngangspartiet - perfekt for en liten sittegruppe.



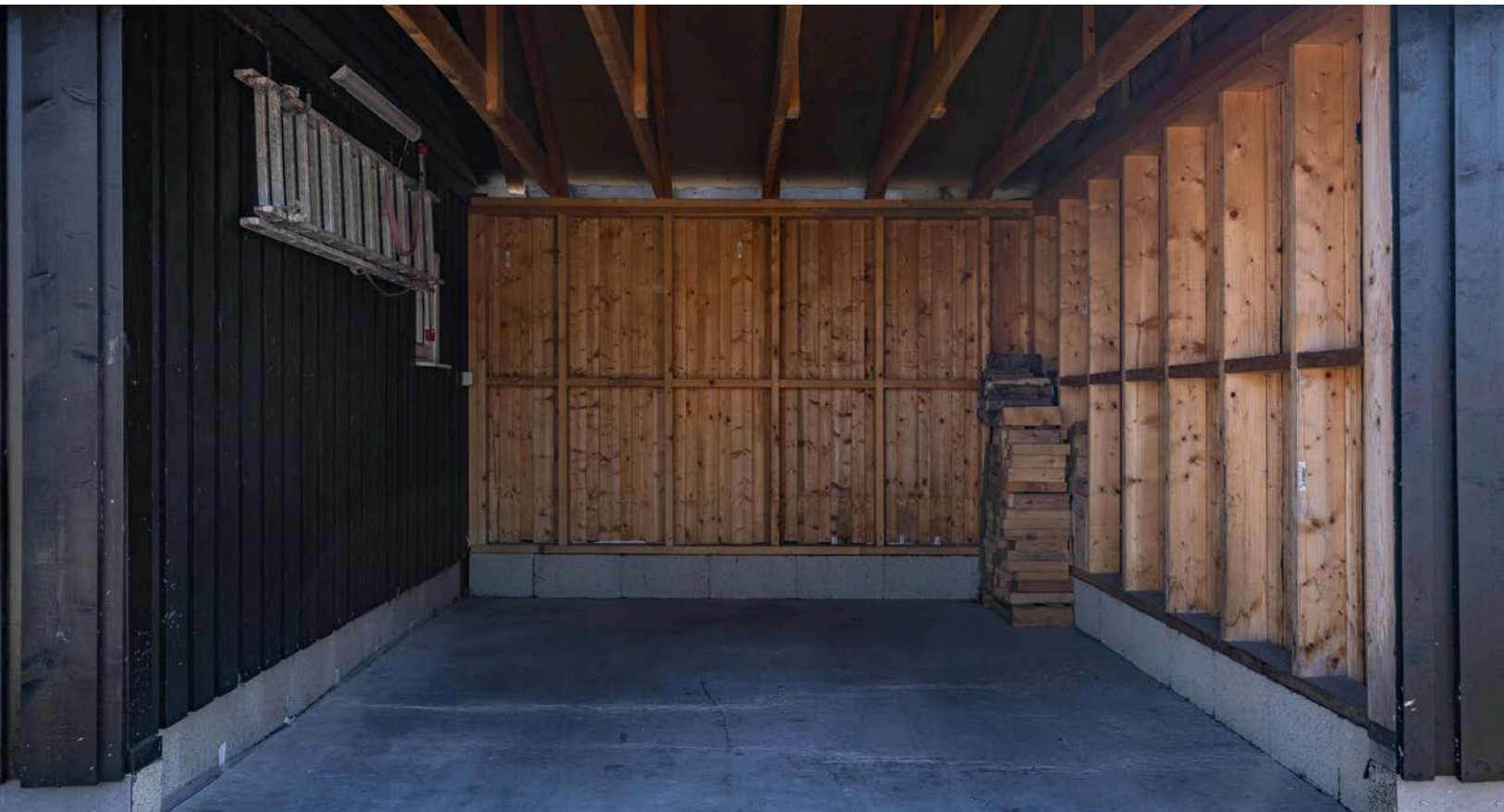
I hagen er det anlagt kjøkkenhage med diverse vekster.



Det er god plass å boltre seg på.



Eiendommen har en garasje med innvendig bod.




I bakkant av garasjen er det carport.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Vanglivegen 37B , 2322 RIDABU

 HAMAR kommune

 gnr. 175, bnr. 31, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 21810-1017

Referansenummer: UZ5755

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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

E&K Takst AS

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

Rapportansvarlig

Magnus Karlstad

magnus@ek-takst.no

400 21 977



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

Tomannsbolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel og er fra 2017 i følge tidligere salgsoppgave. Renner og nedløp i metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 37 m2. terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning. Gulvflater er belagt med terrassebord. Utgang fra entrè til nordvendt terrasse på 8 m2. terrasse i trekonstruksjoner. Gulvflater belagt med terrassebord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stålpipeline fra ukjent årstall. Det er montert ildsted i stue. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendige dører i glatt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Veggghengt utslagsvask med armatur. Opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig avtrekk via ventil i himling.

Bad

Flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Veggghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med glassdører. Veggghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Innredningen er fra 2007. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Ventilator i overskap. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg. Luft til luft varmepumpe fra 2022 er plassert i stue. Varmtvannsbereeder på ca 100L er plassert under kjøkkenbenk. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerom. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1971. Boligen er

fundamentert på søyler av betong. Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

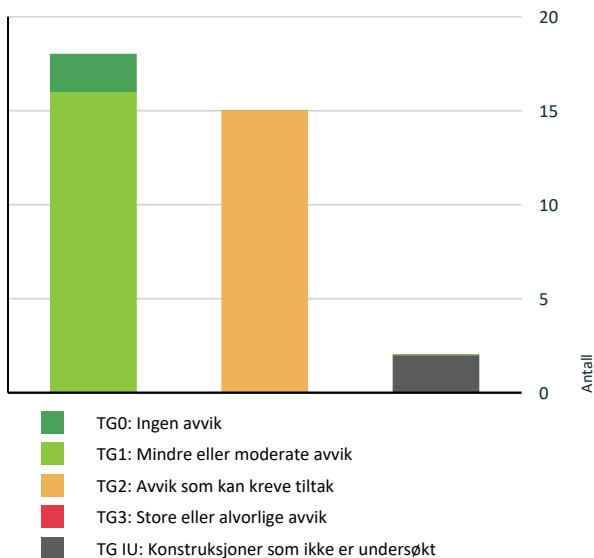
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1971

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel og er fra 2017 i følge tidligere salgsoppgave. Yttertaket er ikke kontrollert grunnet snø. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av yttertaket når dette er snøfritt.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i metall.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at det ikke er montert musesperre bak kledningen. Forholdet innebærer økt risiko for at smådyr kan trenge inn i konstruksjonen, med konsekvens for skader på isolasjon og andre bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere musesperre ved nedre avslutning av kledningen for å hindre inntrengning av smådyr. Dette kan utføres i forbindelse med vedlikehold eller utskifting av kledningen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt forhøyet fuktinnhold i treverk på kaldtloftet, med målt verdi på 18,6 vektprosent. Forholdet vurderes å ha sammenheng mangelfull ventilering av kaldtloftet. Forholdet innebærer økt risiko for fukt- og muggsoppdannelse i trekonstruksjonen dersom fuktbelastningen vedvarer, med konsekvens for skadeutvikling i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på fuktforholdene på kaldtloftet over tid. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og utbedre årsaksforholdet dersom fuktverdiene øker eller det registreres tegn til skadeutvikling.



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte vinduer med høy alder. Forholdet innebærer økt risiko for slitasje, redusert tetthet og skadeutvikling i vinduskonstruksjonen, med konsekvens for luftlekkasjer og mulig fuktpåvirkning på tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vedlikeholde eller skifte vinduer ved behov dersom det oppstår tegn til svikt eller redusert funksjon. Det anbefales samtidig å kontrollere tilstanden på beslag, tetningslister og overflater jevnlig.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 37 m². terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Utgang fra entré til nordvendt terrasse på 8 m². terrasse i trekonstruksjoner. Gulvflater belagt med terrassebord.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres sprekker i overgang mellom vegg og himling, samt i en skjøt på yttervegg. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen gjennom årtidene. Forholdet innebærer økt risiko for videre sprekkeutvikling i overflatene, med konsekvens for redusert estetisk kvalitet på vegg- og himlingsflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre sprekken i forbindelse med vedlikehold av overflatene. Tiltak kan gjennomføres ved behov dersom sprekken øker i omfang eller gir behov for utbedring av overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 30 mm i gulvet i stuen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser eller ujevnheter i etasjeskilleren eller underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på om høydeforskjellen utvikler seg over tid. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det registreres økende skjevheter eller bevegelser i konstruksjonen. Eventuelle tiltak kan gjennomføres ved behov.



TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Stålpipes fra ukjent årstall. Det er montert ildsted i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres sprekke i ildfast plate inne i ovnen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med varmpåkjening og slitasje over tid. Forholdet innebærer økt risiko for videre oppsprekking og redusert beskyttelse av ovnens indre konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte den ildfaste platen for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og beskyttelse av ovnen. Det anbefales samtidig å kontrollere øvrige ildfaste komponenter i ovnen.

Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert tegn til soppdannelse på undertaket i himlingen i krypkjelleren, og overflater bærer preg av å ha vært fuktutsatt over tid. Forholdet innebærer økt risiko for videre biologisk vekst og skadeutvikling i trekonstruksjonene, med konsekvens for svekket materialtilstand dersom forholdet vedvarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på fuktforholdene i krypkjelleren og gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det registreres økende fuktverdier eller videre utvikling av soppdannelse.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i glatt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres dører som bærer preg av alder og slitasje. Forholdet vurderes å ha sammenheng med lang brukstid og normal belastning over tid. Forholdet innebærer økt risiko for redusert funksjon og videre overflateslitasje, med konsekvens for svekket estetisk og bruksmessig kvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vedlikeholde eller skifte dører ved behov dersom funksjon eller overflatetilstand forverres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket er uoversiktlig, og utførelsen kan derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll. Membranen vurderes å ha passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktinntrenging i konstruksjonen, med konsekvens for skadeutvikling i gulv og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av sluk og tilhørende tettesjikt for å avklare utførelse og tilstand. Det anbefales å oppgradere sluk og membran i forbindelse med rehabilitering av våtrommet eller ved tegn til svikt.



ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Piggmåling: under 6 vektprosent.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at gulvflaten ikke har tilstrekkelig fall mot sluk. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utførelse av gulvkonstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for at vann blir stående på gulvflaten, med konsekvens for fuktpåvirkning og mulig skadeutvikling i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk ved oppgradering av rommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent om det er etablert membran i våtrommet, og det er ikke observert synlig membran som oppkant på vegg. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utførelsen av rommet. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen, med konsekvens for skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av våtrommets oppbygning for å avklare om det er etablert membran. Det anbefales å etablere godkjent tettesjikt ved oppgradering av våtrommet dersom membran ikke er tilstede eller ikke tilfredsstillende dagens krav.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt utslagsvask med armatur. Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun naturlig avtrekk på vaskerommet. Forholdet innebærer økt risiko for opphopning av fuktig luft, med konsekvens for kondensdannelse og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller annen mer effektiv ventilasjonsløsning på vaskerommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Piggmåling: under 6 vektprosent.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Innredningen er fra 2007. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres avflassing av maling i himling over platetopp. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fukt- og varmpåkjønning fra matlaging. Forholdet innebærer økt risiko for videre nedbrytning av overflaten, med konsekvens for redusert overflatetilstand i området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre overflaten ved å fjerne løs maling og etablere ny overflatebehandling.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg.

Tilstandsrapport



📍 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2022 er plassert i stue.



📍 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 100L er plassert under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har ukjent alder, og det er ikke etablert lekkasjesikring. Forholdet innebærer økt risiko for skjult lekkasje og vannspredning til omkringliggende konstruksjoner, med konsekvens for vannskader dersom berederen har passert anbefalt brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere lekkasjesikring for varmtvannsberederen, eksempelvis ved montering av oppsamlingskar med avledning til sluk eller automatisk vannstoppventil. Det anbefales samtidig å avklare alder og vurdere utskifting dersom berederen har passert anbefalt brukstid.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerom. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 **Med bakgrunn i at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tettet anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll i boligen.**

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1971.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kryprommet under boligen bærer preg av å være utsatt for et fuktig klima og det er ikke etablert drenering mot kryprommet. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning fra grunnen og manglende bortledning av vann. Forholdet innebærer økt risiko for fuktpåvirkning og biologisk vekst i trekonstruksjonene, med konsekvens for skadeutvikling i bjelkelag og øvrige konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tiltak for å redusere fuktbelastningen i kryprommet, herunder drenering og bortledning av vann fra konstruksjonen. Det anbefales samtidig å følge opp fuktforholdene og kontrollere trekonstruksjonene for eventuelle fuktskader.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på søyler av betong.

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig tilknytning via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det registreres mangelfull utførelse av brannskiller mot naboehet på kaldtloft. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av konstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for brannspredning mellom boenhetene via loftsrommet, med konsekvens for redusert brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å utbedre brannskillet på kaldtloftet slik at det etableres en sammenhengende og tett brannskillende konstruksjon mot naboeheten. Arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende krav til brannskille mellom boenheter.

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

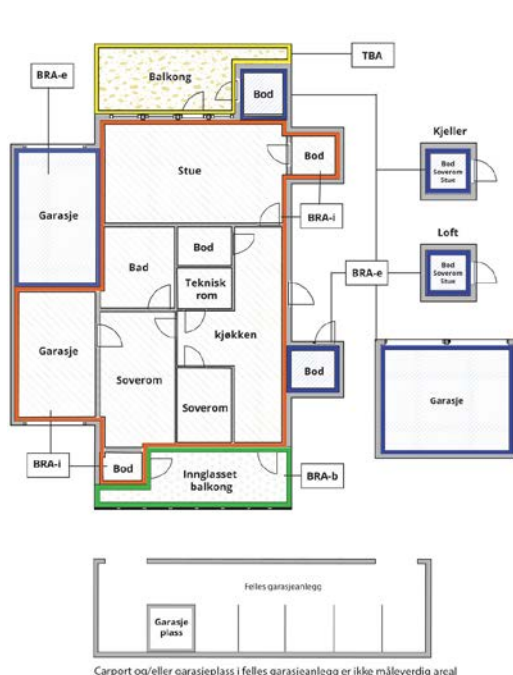
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	74			74	45
SUM	74				45
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, entré, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod, garasje	

Kommentar

Garasjen har en tilknyttet carport oppmålt til 14 m2 åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Magnus Karlstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	175	31		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vanglivegen 37B

Hjemmelshaver

Toth Cecilia Anna, Szabo Gabor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av tomannsbolig beliggende i Vanglivegen 37B, Hamar kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig veg.

Tilknytning vann

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt opparbeidet med diverse beplantninger, plenarealer og gruset innkjørsel.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Garasjen har ukjent byggeår.

Beskrivelse

Frittstående garasje. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med pappshingel.

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
Egenerklærings skjema	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	
2	13.04.2026	

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

Cecilia Anna Toth

Gabor Szabo

Boligen

Vanglivegen 37B

2322 Ridabu

3403-175/31/0/2

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ 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?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Vinduene ble justert fordi ikke alle var tilpasset til rammen godt. Noen vinduslisten ble byttet ut av estetiske grunner. Vi lagt ekstra isolasjon på loftet

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Hele huset ble malt utvendig, og delvis garasjen. Terrasse, platting til søppeldunker og benker foran terrassen er olje behandlet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Garasjen ble bygd av forrige eieren i sommer 2013. Da vi kjøpte huset, var det bare en åpen carport. Vi satte inn vinduer og monterte garasjeport. Så ble det en låsbar garasje.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Den eksisterende garasjen ble utvidet med en bod på ca 16kvm. Fundamenteringen metode er det samme som ble brukt til garasjen: gravde ned, lagt duk, pukk oppå, isolasjon, beton, rigmur og reisverk bygd videre derfra. Kledning ble malt sommeren etter.

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



♦ Ja

Opprinnelig var dette en enebolig, og senere ble det bygget på og omgjort til tomannsbolig. Hvor den gamle og den nyere bygningsdelen møtes, er det noen hårfine sprekker i veggen. Da vi flyttet inn i 2018, var disse allerede til stedet. Vi malte og utbedret dem den gangen, men etter noen år har det delvis blitt synlige igjen på veggen ved siden av ovnen.

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?

♦ Ja

ref. tidligere eier:

"lekkasje i varmtvannsbereder i nov/2016 ga fuktskade på kjøkken. Forsikringselskapet leide et firma som tok seg av tørking og bytting av skadde materialer"

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

♦ 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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Montert hagekran, arbeidet ble utført av ufaglært under tilsyn av en fagperson.

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Bakvegg av stein i ovn har sprekk, det påvirker ikke funksjonen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Maxbo Hamar

Beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe, topmodell fra Mitsubishi kaiteki. Det fungerer helt fint uansett hvor mange minus er ute.

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Brodrene Melby AS

Beskrivelse av arbeidet: ref forrige eier: innlagt strøm i garasjebod.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

ref forrige eier:

"terrasse og garasje ble bygd sommer og høst i 2013."

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Garasjen søkt og godkjent av Hamar Kommune.

Tilbygget bod til garasje i 2020, krever ikke ferdigattest, fordi det ikke er et søknadspliktig tiltak.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Bygget tak over terrasse På siden av terrassen bygde vi blomsterkasser og en sittebenk.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Bordskift på terrasse Vi bygde et gjerde langst siden av tomten der det tidligere ikke var noe, og året etter malte vi det.

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

♦ Ja

Den digitale skjermen på ovnen viser deler av tallene utydelig.

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

♦ 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?

♦ Ja

Når det kommer svært mye snø om vinteren og den smelter raskt, samler det seg noen ganger vann i overgangen mellom gresset og betongveien foran postkassen eller foran boden. Denne sporadiske ulempen påvirker heller ikke huset eller garasjebygningen.

Årsaken er at, sluket ligger i hjørnet av hagen, ved enden av gjerdet. Det hender at isen blokkerer avløpet, og da må isen brytes opp slik at vannet kan renne bort.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

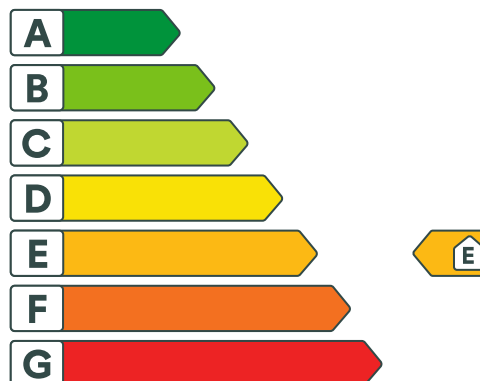
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Vanglivegen 37B, 2322 RIDABU	
Dato for energimerking 14.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-281236
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 152132549
Gårdsnummer 175	Bruksnummer 31
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1971	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 74,0 m²	Oppvarmet bruksareal 74,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
283,86 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
341,30 kWh/m²

Totalt levert pr. år
25 256 kWh

Nabolagsprofil

Vanglivegen 37B - Nabolaget Vangli/Hafsal - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vanglivegen Linje 656, 660	2 min 0.2 km
Ilseng stasjon Linje R60	6 min 6 km
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

Lunden skole (1-7 kl.) 220 elever, 15 klasser	4 min 3 km
Ridabu skole (1-7 kl.) 314 elever, 17 klasser	4 min 3.1 km
Lovisenberg skole (1-7 kl.) 127 elever, 9 klasser	6 min 3.4 km
Ener ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 25 klasser	7 min 4 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	11 min 7.5 km
Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser	9 min 9 km
Hamar katedralskole 1300 elever	13 min 9 km

Ladepunkt for el-bil

Hedmark Fylkeskommune Blæstad AS 7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

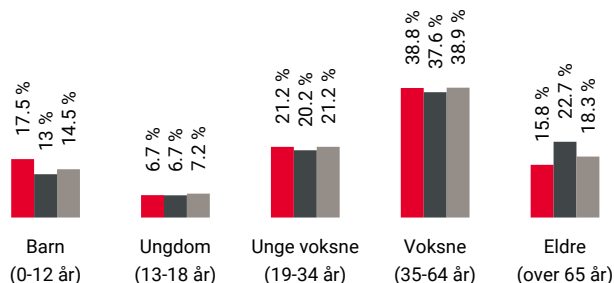
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vangli/Hafsal	761	348
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vangli barnehage AI (1-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km
Ridabu barnehage	5 min
Lovisenberg barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 3.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Ridabu PostNord	4 min 2.4 km
Kiwi Ridabu PostNord	6 min 3.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



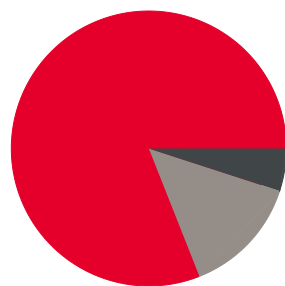
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

Lunden skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	4 min	3 km
Ridabu skole Aktivitetshall, ballspill	4 min	3 km
PDL Center Hamar	10 min	
EVO Hamar	11 min	

Boligmasse



81% enebolig
5% rekkehus
14% annet

«Kort vei til nyrenoverte barneskoler og barnehager, samt idrettsanlegg. Fine turmuligheter i området, og en kort biltur til Gåsbu og et fantastisk løypenett i Vang»

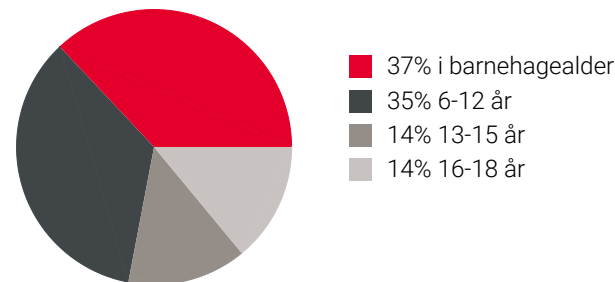
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

CC Mart'n	11 min
Apotek 1 Østbyen	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

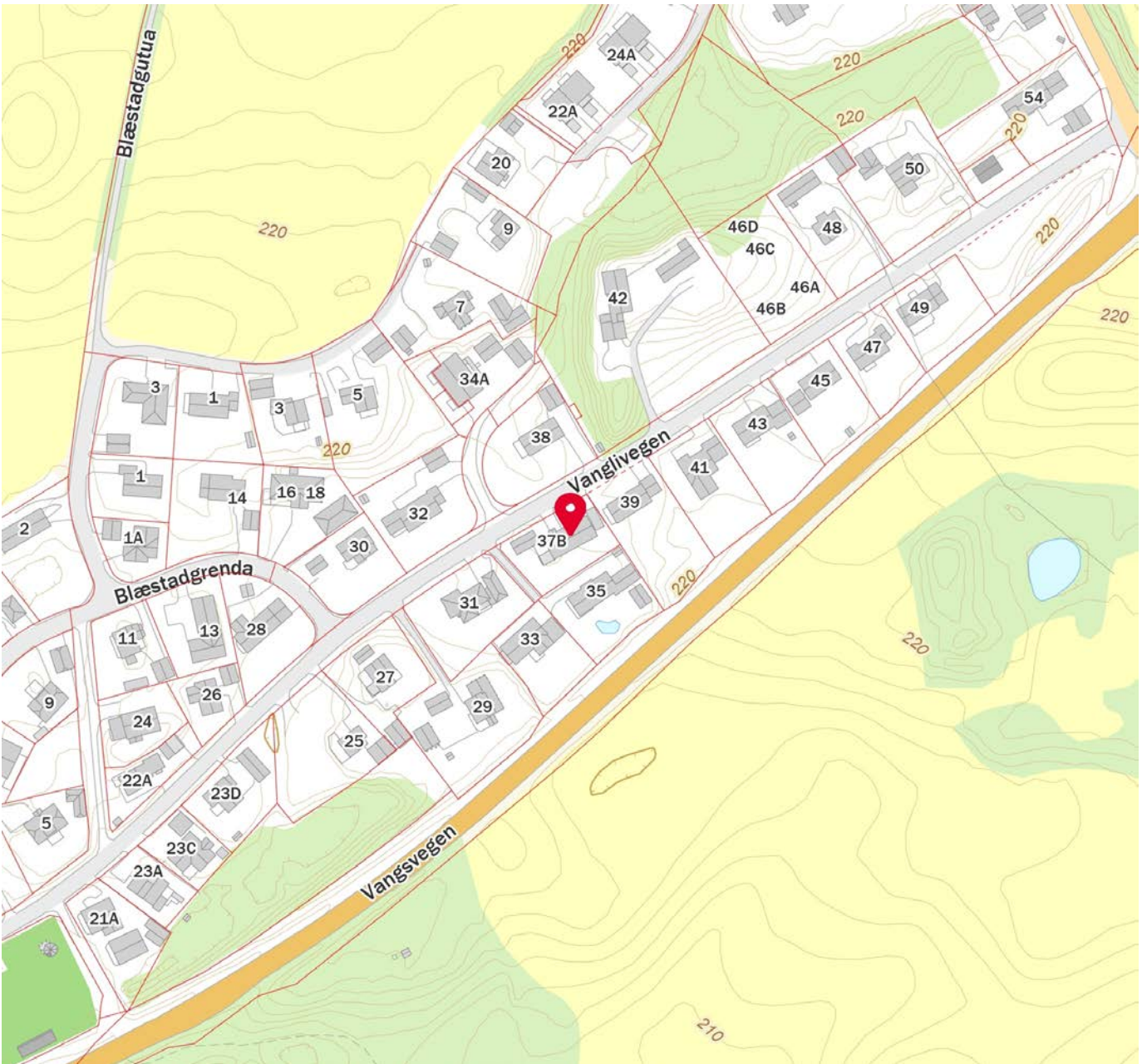
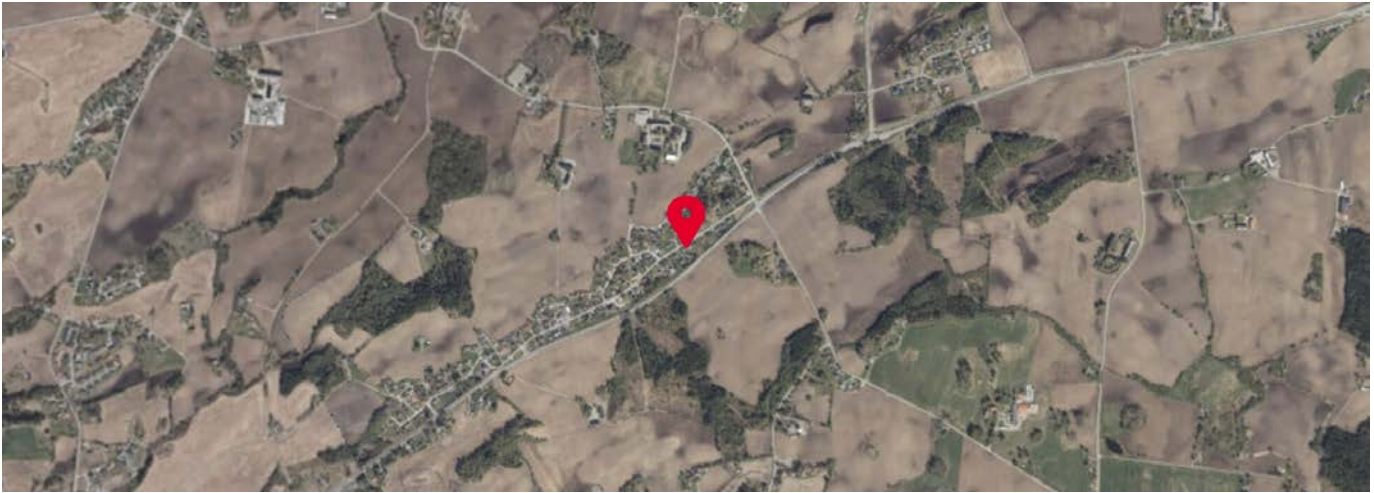


0% 46%

Vangli/Hafsal
 Hamar
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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, prismetlamper 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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. 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 brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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: Vanglivegen 37B
2322 RIDABUMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik LienTelefon: 472 54 889
E-post: fredrik.lien@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