



aktiv.

Ingelsrudvegen 78, 2324 VANG PÅ HEDMARKEN

ØVRE VANG



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 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 98 850,-
Total ink omk.: Kr 3 998 850,-
Selger: Joakim Vetle Berg og
Lillian Sivertsen Sæther

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 206 m²/290 m²
Tomtstr.: 1 294.8 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 71, bnr. 21
Oppdragsnr.: 1213250246

DITT NYE HJEM?

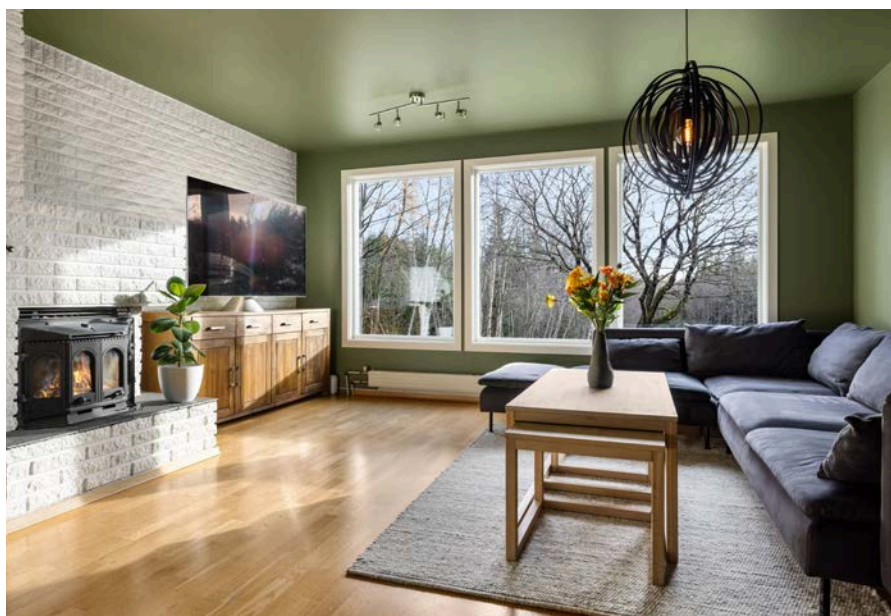
Velkommen til Ingelsrudvegen 78!

Her får du en veletablert boligeiendom bestående av enebolig og en dobbelgarasje i barnevennlige omgivelser i Øvre Vang! Boligen er på en flate med full, innredet kjeller under hele bygget. 1. etasje inneholder en romslig entré, lys stue med utgang til terrasse, separat kjøkken, to soverom, bad og toalettrom. I kjelleren er det bl.a. vaskerom, bad og flere innredede rom. Stor, romslig og isolert dobbelgarasje med innredet rom ved siden av. Her får du med andre ord god plass å boltre deg på.

Merk deg dette:

- Vannbåren varme fra bergvarmeanlegg
- Det er innlagt fibernett på eiendommen
- Stor dobbelgarasje med god lagringsplass og elbil-lader
- Rolige og landlige omgivelser med turområder rett utenfor døra

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	79
Energiattest	84
Nabolagsprofil	85
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 206 m²

BRA - e: 84 m²

BRA totalt: 290 m²

TBA: 98 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 108 m² Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og toalettrom.

Kjeller

BRA-i: 98 m² Gang, kjellerstue, vaskerom, bad, soverom*, bod og fyrrom.

TBA

98 m² Terrasse.

Garasje.

BRA-e: 84 m² Garasje og treningsrom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Takstmannen har omtalt rom i kjeller som soverom i tilstandsrapporten. Dette rommet er ikke godkjent til varig opphold. Se punktet "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.".

Tomt

Eiertomt på ca. 1 294 m². Tomten er opparbeidet med plen, trær, busker og diverse beplantning. Gruset gårdsplass. Deler av tomten er inngjerdet.

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

Beliggenhet

Enebolig med rolig og landlig beliggenhet i Vang, ca. 10 km fra Hamar sentrum. Her har du gangavstand til flotte tur-og friluftsområder hele året. Fine turstier går forbi eiendommen, kun noen få meter fra hagen. Området er barnevennlig og trygt med lite trafikk. Det er ca. 3,4 km til Slemsrud barnehage og ca. 2,6 km til Lunden barneskole. Til Ener ungdomsskole er det ca. 5,8 km og til Hamar katedralskole er det ca. 9,1 km. Universitetet i Innlandet avdeling Blæstad ligger ca. 3,4 km fra boligen.

Nærmeste dagligvarebutikk med post-i-butikk ligger på Slemsrud, ca 3 km fra boligen. Ellers er det en rekke butikker, spisesteder og kulturtilbud i Hamar.

For deg som er glad i friluftsliv, er det ca. 10 km til Gåsbu som tilbyr turmuligheter både sommer og vinter. Oppkjørte skiløyper og godt merket tursti med gapahuker, utsiktstårn og bål plass. I vinterhalvåret er det milevis med skiløyper innover Hedmarksvidda og til ulike serveringssteder. På Gåsbu finnes et skilekområde med flombelyst akebakke, like ved langrennsarenaen.

Byggemåte

Enebolig oppført i 1980. Grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av tre og murkonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning og murverk. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Valmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 30.11.2025, utført av E&K Takst v/ Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Drenering: På grunn av tilliggende konstruksjoner er det ikke mulig å kontrollere bruken av grunnmursplast. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder.

Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Terreng rundt boligen er stedvis flatt. Ved store nedbørsmengder vil det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

- Støttemur: Pussen på støttemuren har stedvis løsnet og er misfarget, med synlig begroing og eksponert plastisolasjon mot terreng. Dette tyder på fuktpåvirkning og mangelfull avslutning av pussarbeidet. Fuktopptak kan føre til forvitring, avskalling og frostskaader over tid.

- Rom under terreng: Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Det er registrert sprekker i flisfuger samt bom og enkelte løse gulvfliser på soverom i kjelleretasjen. Forholdet tyder på bevegelser eller setninger i underlaget, noe som har svekket vedheften mellom flis og underlag. Skadene har først og fremst estetisk betydning, men kan medføre ytterligere løsning av fliser over tid. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Til informasjon: Det er benyttet hull fra tidligere utført hulltaking i nedre del av vegg i gang i nedre del av utlektet kjellervegg i kjellerstue og på soverom. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader (relativ fuktighet ble målt til 56,5 prosent, ved 21,3 celsius i kjellerstue og 64,2 prosent, ved 18,1 celsius). Det gjøres oppmerksom på at fuktmålingen viser relativ fuktighet på det aktuelle stedet sonden er ført inn. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen.
- Vinduer og dører: Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Ekelte vinduskarmer og entrédør i kjelleretasjen er værslitt. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet, forholdet kan føre til fuktoppsug i treverket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling.
- Yttervegger: Det er stedvis løsnet forblendingsstein. Det er ingen luft og dreneringsspalte bak trekledning, forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.
- Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloftet ble kun inspisert fra takluken/døråpningen grunnet lav romhøyde/reduert tilkomstmulighet, med den begrensning dette innebærer. Spor etter gnagere er observert, gnagere kan føre til skader på bygningen, omfanget er uvist. Det registreres uisolerte ventilasjonsrør, noe som medfører kondensfare på utsiden og på innsiden av røret, det bemerkes at forholdet inne i rørene ikke er kjent. Dampsperra er ikke tilfredsstillende tett mot loftsluken, og luken er tilnærmet uisolert sammenlignet med øvrig del av kaldloftet og fungerer dermed som en kuldebro. Dette medfører økt varmetap og lavere overflatetemperaturer, noe som kan gi kondens eller rimdannelse og over tid økt risiko for fuktskader. Piggmåling i taktro er utført på tilfeldige plasser (stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet). Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i taktro (piggmåling: 12,8 vektprosent).
- Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

- Etasjeskille og gulv på grunn: Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. I kjelleretasje ble det med bruk av nivelleringslaser registrert totalt avvik i kjellerstue og soverom mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.
- I første etasje ble det med bruk av nivelleringslaser registrert totalt avvik i gang og stue mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.
- Overflater og innredning på kjøkken: Det er registrert en skadet gulvflis og løse gulvfliser på kjøkkenet med merkbar kneppelyd ved belastning. Gulvet har bjelkelag av tre, noe som kan gi bevegelser og bidra til at fliser løsner.
- Toalettrom: Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.
- Trapp: Åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10 cm, og trappen har ikke håndløper på begge sider. TG2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er redusert avrenning fra utslagsvask på vaskerom, servant på toalettrom og en servant på bad i første etasje. Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
- Vannledninger: Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør
- Elektrisk: Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.
- Vannbåren varme: Radiatorer (med tilhørende røropplegg) er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Konsekvens er usikker restlevetid. Det registreres korrosjon ved rørkoblinger.
- Varmtvannsbereder: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
- Ventilasjon: Symptomer etter kondens er registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.
- Membran, tettesjikt og sluk på vaskerom i kjeller: Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Overflater og tettesjikt i rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Overflater på vaskerom i kjeller: Det ble registrert slitasje, elde og lignende avvik på synlige overflater, gulvfliser er lagt direkte på eksisterende gulvbelegg og utførelsen bærer ikke preg av fagmessig god utførelse.
- Ventilasjon på vaskerom i kjeller: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

- Membran, tettesjikt og sluk på bad i 1. etasje: Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av dette sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ved servantinnredning ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket. Sluket har ikke klemring. Forholdet medfører risiko for lekkasje/utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Overflater på bad i 1. etasje: Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Det er høy terskel og tilstrekkelig høydeforskjell til sluk, men det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om fuktsikringen, og det er derfor valgt TG2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.
- Varmepumpe: Huseier opplyser at det ble utført service på varmepumpen sommeren 2025, forholdet er ikke dokumentert. Det ble på utsiden registrert utilstrekkelig tildekking av rør til varmepumpen noe som har medført at rørisolasjon er muse/fuglespist. Forholdet kan føre til økt varmetap, redusert energieffektivitet og risiko for kondensdannelse, som igjen kan forårsake frostskafer eller korrosjon over tid.
- Radon: Selger har ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.
- Frittstående bygg: Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitastegrad. Kledningen har slitt overflatebehandling.

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

- Utstyr på tak: Det er etablert takteking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger. Takstigen er en stige med bøyler over møne uten mekanisk forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.
- Ildsted/skorstein: Skorstein er lavere enn 80 cm over tak (høyde er målt til ca 60 cm over tak) og er for lav i forhold til krav.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad i kjeller: Slukrist til sluk ved servant sitter fast i gulvbelegg slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres, det registreres likevel at det ikke er benyttet klemring på dette sluket. Baderomsplater er ikke montert i henhold til monteringsanvisning, platene er avsluttet for nærme gulvet og det er stedvis ikke benyttet tilstrekkelig med tettemasse mellom sokkellist og nedre del av baderomsplater, forholdet medfører at redusert levetid eller svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes. Det vurderes at tettesjikt på gulv har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Overflater på bad i kjeller: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, det blir liggende vannsamlinger i dusjen, og høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Dør er plassert i våtsone og det registreres svellinger i nedre del av dørbladet. Gulvbelegg er malt, og det registreres stedvis avflassing av maling, forholdet bærer ikke preg av fagmessig god utførelse.

- Ventilasjon på bad i kjeller: Det er etablert en baderomsvifte i rommet, avtrekk fra viften blir kun ført til tilstøtende soverom, og ikke til utsiden av boligen, forholdet vil medføre en risiko for vesentlig økning av luftfuktighet i rom under terreng med tilhørende risiko for fuktskader. Viften er forøvrig defekt.
- Frittstående bygg: Det er registrert åpninger i takfoten som gjør at fugler og smådyr kan komme inn i konstruksjonen. Dette har ført til at isolasjonen (mineralull) flere steder er dratt ut og delvis ødelagt, noe som kan gi redusert isolasjonseffekten og økt risiko for fukt- og råteskader over tid.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Opplysninger fra forrige eier. 1. etasje: Varmekabel lagt av ELmontasje, Flislegging av Sf mesterbygg og Hamar rørlegger (2007) Kjeller: SF mesterbygg (2014). Arbeid utført av SF mesterbygg, Minel (ELmontasje).
- 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?: Ja. Opplysninger fra forrige eier. Hamar rørlegger Nye rør og sluk på bad 2007.
9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?: Ja. Observerte mus i garasjen høsten 2023, trolig i forbindelse med en sekk solsikkefrø som stod der. Ikke sett noen tegn til mus etter at den ble fjernet.
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?: Ja, kun av faglært. Flere typer arbeid er gjort av alle disse firmaene. Arbeid utført av EL. Montasje/ Minel, KB Elektro AS, Brødrene Melby AS.
- 11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?: Ja.
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?: Ja. El-kontroll i 2023.
13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?: Ja. Fra 2020. Elbilladeren ble flyttet av KB Elektro i 2024.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?: Ja.
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?: Nei.
- 15.2 Er tanken plombert?: Ja.
16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Egeninnsats: Skiftet terrassebord på trappen ned mot hagen og et mindre område (under 1 kvm) hvor det var råteskader etter en blomsterpotte. Terrassen ble slipt med gulvsliper og oljet med MøreTyri terrasseolje sommeren 2025. Platting av belegningstein og utefliser anlagt i 2024.

Innvendig lettvegg i garasjen ble revet i 2024. Tidligere eier opplyser at følgende er gjort av SF. Mesterbygg: Skiftet terrassebord(2015) Nytt tak lagt i (2017), skiftet utvendig kledning (2014). Arbeid utført av SF. Mesterbygg.
Tilleggskommentar: Felles pumpehus for vann og kloakk.

Innhold

Eiendommens bygningsmasse består av enebolig oppført i 1980 på ca. 206 m² og dobbelgarasje oppført i 1997 på ca. 84 m².

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 206 m²

BRA-e: 84 m²

BRA totalt: 290 m²

TBA: 98 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 108 m². Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og toalettrom.

Kjeller

BRA-i: 98 m². Gang, kjellerstue, soverom, bad, vaskerom, bod og fyrrom.

Boligens øvrige areal:

TBA: 98 m². Terrasse.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 84 m². Garasje og treningsrom.

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.

Innbo og løsøre som medfølger i handelen:

- Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin på kjøkken.
- Garderobeskap på soverom i 1. etasje og rom i kjeller.
- Lampe over stuebord i stue i 1. etasje.
- Vegglamper.
- Lamper over kjøkkenbenk.
- Elbil-lader i garasjen.

Innbo og løsøre som ikke medfølger i handelen:

- Kjøleskap og fryser på kjøkken.
- Kommode i entré og på soverom

Hvitevarer

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

Parkering

I dobbelgarasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass. Det er elbil-lader i garasjen.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Det er i følge Elsikkerhet Norge ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget. Det er ukjent hvorfor dette ikke er gjennomført. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Slike kontroller gjennomføres vanligvis hvert 20. år.

Feiing ble utført siste gang i 2025. Tilsyn ble sist gang utført i 2021, 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

Bergvarmepumpe tilknyttet radiatorer i rom i 1. etasje og viftekonvektor i stue med vannbåren varme. Vannbåren gulvvarme i kjeller.

Elektrisk:

- Luft-til-luft varmepumpe i entré/gang.
- Gulvvarme på bad i 1. etasje og rom i kjeller.
- Panelovner i treningsrom i garasje.

Vedfyring:

- Peisovn i stue.
- Peis i kjeller.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no.

Energimerking

Gul D

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 900 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 25 404,- i 2025. I disse inngår eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 2 622,-.
- Forbruk vann: Kr 53,46,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 61,13,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 3 931,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 786,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 10 462,-.

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 primær

Kr 1 027 069 per 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 108 275 per 31.12.2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 71, bruksnummer 21 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 1228, tinglyst den 13.02.1985. Gjelder bestemmelse om vannledning.
- Rettighet for naboeiendom med gnr./bnr. 71/22 til å føre vannledning fra sistene tilhørende salgsojektet og til sin egen vannmåler.

Følgende tinglyste rettigheter vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 2861, tinglyst den 04.04.1979. Gjelder bestemmelse om veg. Veirett fra salgsobjektet over naboeiendommer med gnr./bnr. 71/13, 7 og 1.
- Dagboknr. 45327, tinglyst den 17.01.2012. Gjelder bestemmelse om vann/kloakkledning. Salgsobjektet har rett til framføring av vann og avløp over naboeiendom med gnr./bnr. 71/13 som ligger sør for salgsobjektet.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig i 1980. Det er i denne anmerket at følgende arbeid på utføres for å få utstedt ferdigattest:

- Forblending av pipe over tak.
- Utvendig trapp ved terrassedør.
- Plate på gulv foran peis.
- Lufting fra bad/wc ikke ferdig.
- B15 dører til fyrrom må monteres.
- Innpussing av kjellervinduer.
- Rekkverk ved kjellertrapp.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller byggetegninger for dobbelgarasje med tilhørende rom.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i 1. etasje samsvarer med dagens bruk. I byggetegninger for kjeller er soverom definert som mat og hobbyrom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Vinduene er ikke store nok til å tilfredsstille krav til lysforhold og rømningsvei. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). Stue i kjeller fremgår av byggetegninger som peisestue, men rommene har for små vinduer til det disse er godkjente som rømningsveier. På stue i 1. etasje på fasade mot nord er det satt inn et vindu som ikke fremkommer av 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, via flere naboeiendommer. Det er tinglyst veirett over disse naboeiendommene. Det deles på kostnad for brøyting, strøing og vedlikehold av veien. Per år utgjør dette ca. kr 6 000,-. Dette vil avhenge av behovet for brøyting og vedlikehold.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. For å bedre trykket på vannet er det koblet opp mot et felles pumpehus. Det betales kr 200,- per mnd. for drift av felles pumpehus.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Eiendommen ligger i hensynsone H330 for radon og H320_1 for flomfare.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

98 850 (Omkostninger totalt)

114 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 998 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 014 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 017 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 850

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 19 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 545,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler 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

04.11.2025



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er 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 Ingelsrudvegen 78!



Dette er en enebolig i rolige og landlige omgivelser i Øvre Vang!



Boligen har en åpen og meget romslig entré med god plass til sko og yttertøy.



Boligen varmes hovedsakelig opp via bergvarmeanlegget som ble installert i 2019. Det gir vannbåren varme til radiatorer i rom i 1. etasje og til varmekonvektor på stua. I kjeller er det vannbåren gulvvarme.



Fra gangen er det adkomst til alle etasjens rom, samt trapp ned til kjelleren.



Her er det god plass til å f.eks. etablere et hjemmekontor eller sette opp en lettvegg for å etablere et tredje soverom.



Videre kommer du inn til spisestua som er malt i en herlig grønn tone på både vegg og i himlingen.



Det er plass til spisebord og andre ønskelige møbler.



I stua er det god plass til flere sittegrupper som både sofagruppe og spisestuebord.



Fra spisestua er det utgang til terrasse.



På eiendommen er det terrasse på totalt ca. 98 m² - det er med andre ord god plass til utemøbler, grill og annet ønskelig.



Fra terrassen er det en bred trapp ned til hagen.



I hagen er det anlagt platting med heller som gir ytterligere plass til utemøbler og lignende.



Eiendommen har en stor hage som er delvis inngjerdet. Ellers består området av trær og landbruksarealer.



I stua er det store vinduer ut mot hagen som gir godt med lysinnslipp til rommet.



Peisovn i stua som gir en lun og god stemning til rommet.



Boligen har et separat kjøkken hvor det er godt med skap- og benkeplass. På gulvet er det fliser og veggene er malt i en dus blågrønn tone.



Innredningen er fra IKEA og er satt inn u 2007. Den består av underskap og høyskap med hvite, profilerte fronter.



Hvitevarer som stekeovn, platetopp og mikrobølgeovn er integrert, mens oppvaskmaskinen er frittstående og medfølger i handelen. Det er plass for frittstående kjøleskap og fryser.



Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. I benkeryggen er det mosaikkfliser.



Innerst i rommet er det en plass for et lite frokostbord.



Boligen har to soverom i 1. etasje, hvor dette er det største.



Rommet er malt i en dyp blåtone og har lys himling med downlights.



Det er plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt garderobeskap eller kommoder.



Soverom nummer to egner seg godt som kontor, gjesterom eller barnerom. Det er malt i en lys blågrønn tone.



Rommet har plass til seng, garderobeskap og andre ønskelige møbler.



I gulvet på badet er det varmekabler.



Badet er utstyrt med dusjkabinett.



Flislagt bad med baderomsinnredning med heldekkende dobbel servant. I overkant av servanten er det veggskap med lys og speil.



Boligen har et separat toalettrom med gulvmontert toalett og servantskap med heldekkende servant.



Det er kjeller under hele huset, med trapp ned fra entréen. Bergvarme med vannbåren gulvvarme i hele etasjen. Etasjen har god takhøyde på mellom 220 og 230 cm i alle rom.



I byggetegninger er rommet tegnet som peisestue. Rommet har ikke store nok vinduer til at disse gir nok lys eller er godkjente som rømningsvei. Rommet er ikke godkjent til varig opphold. Se punkt "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse".



Et romslig rom i kjelleren som er innredet som kjeller stue og kontor. Se punktet "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse" i salgsoppgaven.



Rommet er innredet med en åpen peis.



Gang i kjeller med god plass til diverse oppbevaring.



Rom i kjeller som er innredet og brukt som soverom er i byggetegninger registrert som hobbyrom. Det er ikke kjent med at det er søkt bruksendring av rommet. Det har ikke store nok vinduer til at disse gir tilstrekkelig med lysinnslipp.



Rommet er derfor ikke godkjent til varig opphold.



Det er egen inngang til rommet utenfra.



Bad i kjeller med gulvmontert toalett og servantskap med heldekkende servant.



Dusjnise med vegghengt dusjbatteri.



Romslig vaskerom i kjeller med utslagsvask, innredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



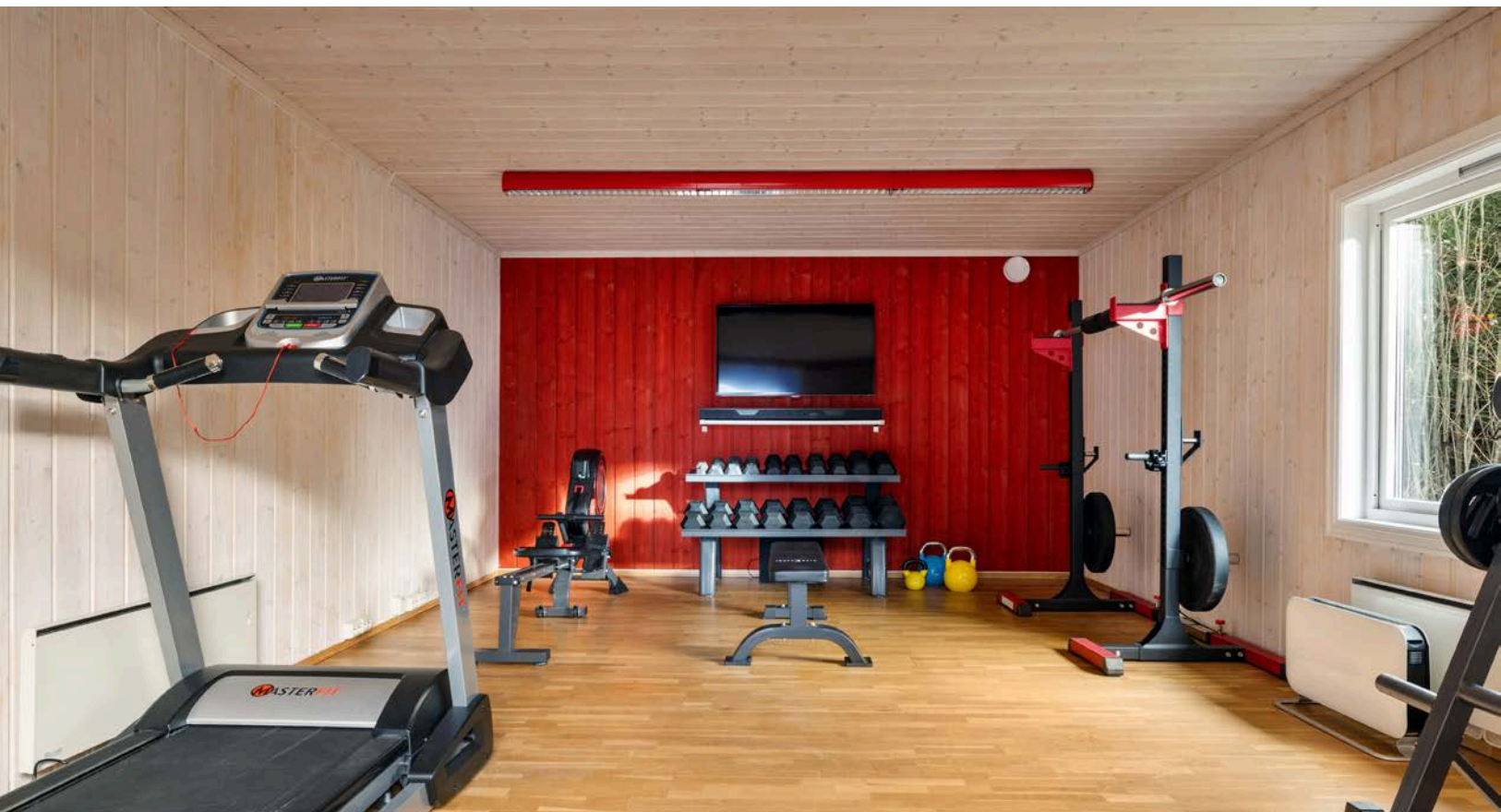
Eiendommen har en romslig tomt med god plass til lek og moro i hagen.



Stor dobbelgarasje med en romslig rom ved siden av.



Her er det plass til to biler, hageredskaper og andre ting som hører en garasje til. Det er montert elbil-lader i garasjen.



Rommet ved siden av garasjen er innredet og brukt som treningsrom. Det er ikke kjent med at rommet er søkt og godkjent for varig opphold.



Selgers eget høstbilde.



Kun få meter fra hagen er det fine turstier i rolig og landlige omgivelser.

Vedlegg

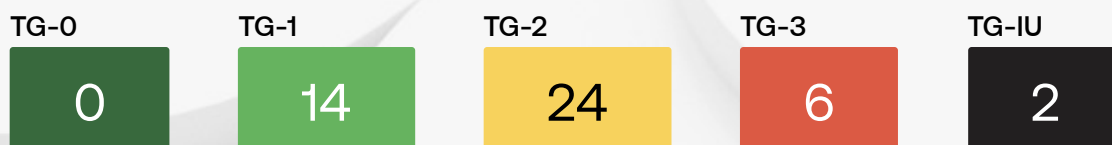
Ingelsrudvegen 78 2324 VANG PÅ HEDMARKEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1980
Enebolig BRA:	206 m ²
Enebolig BRA-i:	206 m ²
Sum alle bygg BRA:	290 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	206 m ²
Rapportdato:	30.10.2025 (Gyldig til 30.10.2026)



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37289>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Utstyr på tak
- Ildsted/Skorstein
- Våtrom: Kjelleretasje - Bad:
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Overflater
 - Ventilasjon
- Øvrig: Frittstående bygg

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Støttemur
- Rom under terreng
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Renner og nedløp
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Kjøkken:
 - Overflater og innredning
- Toalettrom
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Vannbåren varme
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom: Kjelleretasje - Vaskerom:
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Overflater
 - Ventilasjon
- Våtrom: 1. Etasje - Bad:
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Overflater
- Øvrig: Varmepumpe
- Øvrig: Radon

Bygningsdeler med TG-IU

- Grunnmur og fundament

- Våtrom: Kjelleretasje - Vaskerom:
 - Fukt

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger, planløsning i kjeller fraviker mot fremlagte byggetegninger og det er etablert soverom i rom som er merket som hobbyrom. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Dagslysflaten i soverom og kjellerstue er mindre en 10 % av bruksarealet i rommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.10.2025

Rapportdato
30.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Joakim Vettle Berg**
Navn: **Lillian Sivertsen Sæther**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 30.10.25 og 31.10.25.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jonas Eikeland** Telefon: **92482613**
Firma: **E&K Takst AS** Epost: **jonas@ek-takst.no**
Adresse: **Hushagavegen 6, 2335 STANGE**



Om bygningssakkyndig:

Er utdannet bygg-/tømrermester, og har over femten års erfaring fra byggebransjen som blant annet tømrer, bas, prosjektleder og takstingeniør.

Egne premisser:

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen og fremlagt tilstandsrapport datert 09.05.2023, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ingelsrudvegen 78, 2324 Vang på hedmarken**

Kommunenr:	3403	Gårdsnr:	71	Bruksnr:	21	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Lelighetsnr:		
Byggeår:	1980 - Kilde: Midlertidig brukstillatelse.					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende Ingelsrudvegen 78 i Hamar kommune.

Enebolig oppført i 1980. Grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av tre og murkonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning og murverk. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Valmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Eiet tomt (1 294 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med gruset gårdsplass, plenareal og diverse beplantninger.

PARKERING

Parkering i egen dobbelgarasje med EL-billader og biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over to etasjer (samt kaldtloft) bestående av:

Kjelleretasje: Gang, kjellerstue, vaskerom, soverom, bad, fyrrom og bod.

1. Etasje: Entré/gang, bad, toalettrom, to soverom, kjøkken og stue.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Laminat, parkett, gulvbelegg, betong og fliser.

Vegg: Veggplater, malete flater, fliser, baderomsplater, forblendingsmurverk og dekorativt bindingsverk.

Himling: Malt panel, himlingsplater og malte flater.

OPPVARMING

Bergvarmepumpe tilknyttet radiatorer og viftekonvektor med vannbåren varme.

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad i første etasje og soverom i kjelleretasje. Øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn med glassdør i stue og åpen peis i kjellerstue. .

Varmpumpe (luft-til-luft) i entré/gang.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vegger og spalteventiler i vinduer, kombinert med periodvis mekanisk avtrekk på bad i første etasje og på kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	206	206	0	0	98
Garasje	84	0	84	0	0
Totalt m²	290	206	84	0	98

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	98	98	0	0	0
1. Etasje	108	108	0	0	98
Totalt m²	206	206	0	0	98

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjelleretasje	98	83	15	Gang, kjellerstue, vaskerom, soverom og bad.	Bod og fyrrom.
1. Etasje	108	108	0	Entré/gang, bad, toalettrom, to soverom, kjøkken og stue.	
Totalt m²	206	191	15		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	84	0	84	0	0
Totalt m²	84	0	84	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	84	24	60	Treningsrom.	Garasje.
Totalt m²	84	24	60		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp er ført til lukket rør.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

På grunn av tilliggende konstruksjoner er det ikke mulig å kontrollere bruken av grunnmursplast. Drenerings tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Terreng rundt boligen er stedvis flatt. Ved store nedbørsmengder vil det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen og kjelleretasjen bør holdes under jevnlig observasjon, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.2 Grunnmur og fundament



Halvparten av boligens grunnmur er tildekket med terrasse.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Utvendig over bakken er grunnmuren tildekket med konstruksjoner og innvendig så er grunnmuren i hovedsak utført og gjennkledd. På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise.

6.3 Støttemur



Oversiktsbilde støttemur.

Beskrivelse

Støttemur tilknyttet kjellertrapp oppført i betong med rekkverk av tre.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur

TG-2

Pussen på støttemuren har stedvis løsnet og er misfarget, med synlig begroing og eksponert plastisolasjon mot terreng. Dette tyder på fuktpåvirkning og mangelfull avslutning av pussarbeidet. Fuktopptak kan føre til forvitring, avskalling og frostskaader over tid.

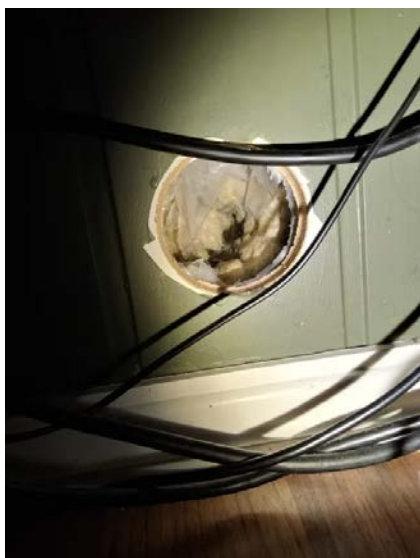
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løs puss bør fjernes, muren rengjøres og pusses opp med egnet materiale. Synlig isolasjon bør dekkes til, og terrengfall bør justeres for å lede vann bort fra konstruksjonen.

6.4 Rom under terreng



Bilde viser sprekk i flisfuger.



Det registreres dampsperre i utlektet vegg under terreng.

Type rom under terreng

Innredet

Kjelleren er innredet for boligformål med følgende overflater:
Himlinger: Malt panel og himlingsplater.
Vegger: Veggplater, forbleningsmurverk og dekorativt bindingsverk.
Gulv: Laminat, gulvebelgg og fliser.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Det er ikke kjent når arbeider med innredning av kjelleren ble utført.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringsstidspunktet. Det er registrert sprekker i flisfuger samt bom og enkelte løse gulvfliser på soverom i kjelleretasjen. Forholdet tyder på bevegelser eller setninger i underlaget, noe som har svekket vedheften mellom flis og underlag. Skadene har først og fremst estetisk betydning, men kan medføre ytterligere løsning av fliser over tid. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Til informasjon: Det er benyttet hull fra tidligere utført hulltaking i nedre del av vegg i gang i nedre del av utlektet kjellervegg i kjellerstue og på soverom. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader (relativ fuktighet ble målt til 56,5 prosent, ved 21,3 celsius i kjellerstue og 64,2 prosent, ved 18,1 celsius. Det gjøres oppmerksom på at fuktmålingen viser relativ fuktighet på det aktuelle stedet sonden er ført inn. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løse og bomfliser bør fjernes og erstattes, fuger bør repareres og ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging årsak til bevegelser i flislagt gulv anbefales. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes og videre tiltak bør iverksettes ved behov.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Oversiktsbilde terrasse.

Type

Terrasse

Utgang fra stue og entré til nord og vestvendt terrasse på 75 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrassen er slipt og overflatebehandlet i 2025, terrassebord i trapp mot hagen er skiftet i 2025, det er også utført en utskifting av et mindre område med råteskadet terrassebord i 2025.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.6 Balkong, terrasse, platting



Oversiktsbilde platting.

Type	Platting
Sørvendt frittliggende platting på 23 m2. Platting av belegningstein og utefliser.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plattingen er oppført i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.7 Vinduer og dører



Enkelte vinduer er værslitt.

Beskrivelse	
Boligen har entrédør med glassfelter og entrédør i kjelleretasje i profilert utførelse. Vinduer med karm av tre og to-lags glass. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Basert på datomerking mellom glass så ble enkelte vinduer skiftet i 2014.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Ekelte vinduskarm og entrédør i kjelleretasjen er værslitt. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet, forholdet kan føre til fuktoppsug i treverket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes, alternativt bør det vurderes å skifte vinduer av eldre årgang da dette kan være gunstig ut fra et energiekonomisk synspunkt.

6.8 Yttervegger



Det mangler stedvis forblendingsstein.

Type fasade Stående kledning, Leca, Teglstain

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Det vurderes at ytterkledningen er skiftet siden opprinnelig byggeår, eksakt tidspunkt for oppgraderingen er ikke kjent.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er stedvis løsnet forblendingsstein. Det er ingen lufte og dreneringsspalte bak trekledning, forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Reparasjon av områder med manglende forblendingsstein bør anbefales. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Det registreres uisolerte ventilasjonskanaler.

Type loft Kaldtloft

Uinnredet kaldtloft. Adkomst via takluke og stige. Synlige taksperrer. Lufting i åpent raft.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Ja



Det registreres tegn til aktivitet fra gnagere i løsisolasjon.

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Kaldloftet ble kun inspisert fra takluken/døråpningen grunnet lav romhøyde/reduert tilkomstmulighet, med den begrensning dette innebærer. Spor etter gnagere er observert, gnagere kan føre til skader på bygningen, omfanget er uvist. Det registreres uisolerte ventilasjonsrør, noe som medfører kondensfare på utsiden og på innsiden av røret, det bemerkes at forholdet inne i rørene ikke er kjent. Dampsperra er ikke tilfredsstillende tett mot loftsluken, og luken er tilnærmet uisolert sammenlignet med øvrig del av kaldloftet og fungerer dermed som en kuldebro. Dette medfører økt varmetap og lavere overflatetemperaturer, noe som kan gi kondens eller rimdannelse og over tid økt risiko for fuktskader. Piggmåling i taktro er utført på tilfældige plasser (stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet). Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i taktro (piggmåling: 12,8 vektprosent).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å redusere varmetap og risiko anbefales det å etterisolere loftsluken og sikre at tetningslisten mot karm er tett, eventuelt å bytte til en ferdig isolert luke med god tetthet. Med tanke på registrerte tegn til gnagere så anbefales det at det gjennomføres videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge omfang og inntreksveier. Ventilasjonskanaler bør isoleres.

6.10 Renner og nedløp



Det registreres buling på nedløpsrør.

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det vurderes at takrenner og nedløp er skiftet i forbindelser med legging av ny pappshingel på taket.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av nedløpsrør anbefales, og etablering av varmekabel i nedløpsrør/drensrør for å unngå frostspreng bør påregnes.

6.11 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon

Valmet tak

Inspisert fra

På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Boligen er oppført med valmtak.

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

6.12 Takteking



Taket er tekket med pappshingel.

Type teking	Pappshingel
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen ble skiftet i 2017 ifølge forrige tilstandsrapport.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av takteking

TG-1

6.13 Utstyr på tak



Takstigen er ikke festet til konstruksjonen.

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er etablert takteking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

Takstigen er en stige med bøyler over møne uten mekanisk forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2	
Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. I kjelleretasje ble det med bruk av nivelleringslaser registrert totalt avvik i kjellerstue og soverom mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. I første etasje ble det med bruk av nivelleringslaser registrert totalt avvik i gang og stue mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.	

6.15 Ildsted/Skorstein



Pipehøyden er målt til ca 60 cm.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis, Vedovn
Peisinnatts med glassdør i stue og åpen peis i kjellerstue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein TG-3	
Skorstein er lavere enn 80 cm over tak (høyde er målt til ca 60 cm over tak) og er for lav i forhold til krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa utført av brann- og feiervesen.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.16 Kjøkken



Bilde viser skadet gulvflis.



Avtrekkseffekten er testet med papir.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Beskrivelse:

IKEA kjøkkeninnredning fra 2007. Innredning med profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp, opplegg for frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med fliser. Vegg og himlingsflater i malte flater. Mosaikk fliser på vegg bak benkeplate.

Vurdering:

Det er registrert en skadet gulvflis og løse gulvfliser på kjøkkenet med merkbar kneppelyd ved belastning. Gulvet har bjelkelag av tre, noe som kan gi bevegelser og bidra til at fliser løsner.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefalt tiltak er å utbedre flisene og vurdere forsterkning av underlaget.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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

6.17 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
--	----

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger, planløsning i kjeller fraviker mot fremlagte byggetegninger og det er etablert soverom i rom som er merket som hobbyrom. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
--	----

Dagslysflaten i soverom og kjellerstue er mindre en 10 % av bruksarealet i rommet.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Brannslukningsapparat er plassert i fyrrom.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.18 Toalettrom



Oversiktsbilde toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Beskrivelse:

Gulvflater belagt med laminat. Panelplater på veggflater og smartpanel i himling. Vegghengt servantinnredning med dør. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett.

Vurdering:

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med tilluftsspalte ved dør for optimal ventilering

6.19 Trapp



Åpen tretrapp mellom etasjene.

Beskrivelse

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10 cm, og trappen har ikke håndløper på begge sider. TG2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler og mellom trinn slik at åpningene ikke overstiger 10cm. Og det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet.

6.20 Avløpsrør



Boligen har synlige avløpsrør i plast.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at deler av avløpsanlegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er redusert avrenning fra utslagsvask på vaskerom, servant på toalettrom og en servant på bad i første etasje. Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger. Det ble ikke registrert behov for øvrige tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.21 Vannledninger



Hovedstoppekrane er plassert i fyrrom.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at deler av røropplegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekrane?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekrane?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.	

6.22 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i kjellerbod.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjellerbod, og underskap med automatsikringer er plassert i garasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det vurderes at det er utført arbeider på anlegget etter opprinnelig byggeår, omfang og tidspunkt for oppgraderinger er ikke kjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.23 Vannbåren varme



Det registreres tegn til korrosjon på enkelte rørkoblinger.

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at deler av vannbåren varmeanlegget er fornyet. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Ja
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Radiatorer (med tilhørende røropplegg) er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Konsekvens er usikker restlevetid. Det registreres korrosjon ved rørkoblinger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anlegget bør sjekkes av fagperson, som vurderer eventuelle behov for tiltak på anlegget.	

6.24 Varmesentral



Bergvarmepumpe er plassert i fyrrom.

Type anlegg	Varmpumpe
Boligen har bergvarmepumpe fra 2019. Opprinnelig oljefyr er plassert i fyrrom (frakoblet).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget ble ombygget fra oljefyr til bergvarmepumpe i 2019.	
Når var siste service på anlegget?	
Selger informerer om at det ble utført ettersyn og utskifting av enkelte komponenter i desember 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Nei
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Det er etablert en oljetank på eiendommen. Det er framlagt dokumentasjon på at denne er tilfredsstillende sanert uten oppgraving og fjerning.	

6.25 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i fyrrom.

Plassering bereder	
Fyrrom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2001	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.26 Ventilasjon



Det registreres tegn til kondensproblematikk på innsiden av enkelte vinduer.

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i yttervegger.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Symptomer etter kondens er registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utlstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes og videre tiltak bør iverksettes ved behov.	

6.27 Våtrom: Kjelleretasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Malt belegget på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det vurderes at våtrommet er oppgradert siden opprinnelig byggeår, eksakt omfang og tidspunkt for oppgradering er ikke kjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja

Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.



Baderomsplater er montert for nærme gulv, og det mangler stedvis tettemasse mellom sokkellist og nedre del av plate i dusjsone.



Baderomsvifte er defekt.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, det blir liggende vannsamlinger i dussjonen, og høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Dør er plassert i våtsone og det registreres svellinger i nedre del av dørbladet. Gulvbelegg er malt, og det registreres stedvis avflassing av maling, forholdet bærer ikke preg av fagmessig god utførelse.

Anbefalte tiltak overflater

Det er ikke registrert store skader men på grunn av påviste forhold vurderes det som sannsynlig at dette kan oppstå og derfor anbefales det montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering, som må påregnes.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Slukrist til sluk ved servant sitter fast i gulvbelegg slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres, det registreres likevel at det ikke er benyttet klemring på dette sluket. Baderomsplater er ikke montert i henhold til monteringsanvisning, platene er avsluttet for nærme gulvet og det er stedvis ikke benyttet tilstrekkelig med tettemasse mellom sokkellist og nedre del av baderomsplater, forholdet medfører at redusert levetid eller svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes. Det vurderes at tettesjikt på gulv har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke registrert store skader men på grunn av påviste forhold vurderes det som sannsynlig at dette kan oppstå og derfor anbefales det montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering, som må påregnes.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

50 000 - 150 000

Sanitærutstyr



Kanal fra baderomsvifte er avsluttet med rist på soverom.



Det blir liggende vannsamlinger på gulvet i dusjsjonen.



Slukrist til sluk ved servant sitter fast i gulv.

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil over servant. Dusjnisje med vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Det er etablert en baderomsvifte i rommet, avtrekk fra viften blir kun ført til tilstøtende soverom, og ikke til utsiden av boligen, forholdet vil medføre en risiko for vesentlig økning av luftfuktighet i rom under terreng med tilhørende risiko for fuktskader. Viften er forøvrig defekt.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Forskriftsmessig ventilering av våtrommet med tilluft til rommet og avtrekk som ledes ut av boligen må påregnes etablert før våtrommet tas i bruk.

Utbedringskostnader ventilasjon

10 000 - 50 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er benyttet hull fra tidligere utført hulltaking i nedre del av vegg i gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 45,8 prosent, ved 22,1 celsius. Det gjøres oppmerksom på at fuktmålingen viser RF på det aktuelle stedet sonden er ført inn. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen. Selger opplyser for øvrig at våtrommet kun har blitt benyttet et fåtall ganger i deres eie, og forrige gang er flere måneder siden.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei



Fuktskader på nedre del av dør til våtrommet.



Karmlist ved dør er synlig fuktpåvirket.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

6.28 Våtrom: Kjelleretasje - Vaskerom



Oversiktsbilde vaskerom.



Fliser er lagt på eksisterende gulvbelegg.



Overgang membran/sluk er uoversiktlig.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv på eksisterende gulvbelegg. Malte veggflater av mur.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det ble registrert slitasje, elde og lignende avvik på synlige overflater, gulvfliser er lagt direkte på eksisterende gulvbelegg og utførelsen bærer ikke preg av fagmessig god utførelse.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Overflater og tettesjikt i rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvstående vaskeromsinnredning fra ukjent årstall. Vaskeromsinnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er ikke etablert klosett i våtrommet.

Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablering av mekanisk avtrekksvifte anbefales.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.29 Våtrom: 1. Etasje - Bad



Det er etablert dusjkabinett i våtrommet.



Sluk ved servantinnredning er ikke skiftet i forbindelse med oppgradering av rommet, det er ikke benyttet klemring mot membran.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert i 2007.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Det er høy terskel og tilstrekkelig høydeforskjell til sluk, men det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om fuktsikringen, og det er derfor valgt TG2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etablere en fuktsensor ved dør tilknyttet automatisk vannstopper, slik at vanntilførsel blir stengt ved en eventuell lekkasje fra utstyr på rommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
To sluk i rommet, et under dusjkabinett og ett ved servantinnredning.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei



Avtrekkseffekten er testet med papir.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtrommet.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av dette sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ved servantinnredning ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket. Sluket har ikke klemring. Forholdet medfører risiko for lekkasje/utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering av rommet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer. Speil med overlys. Vegghengte skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmatur.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er ikke etablert klosett i våtrommet.

Ventilasjon

Type ventileringsmekanisme Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er benyttet hull fra tidligere utført hulltaking i nedre del av vegg på kjøkken (i skap). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 42,0 prosent, ved 25,4 celsius.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.30 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de forhold som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Himlinger: Malte flater.

Vegger: Malte flater, forbleningsmurverk.

Gulv: Laminat og parkett.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje.

6.31 Øvrig: Varmepumpe



Rørisolasjon er musespist på utsiden.

Beskrivelse

Luft til luft varmpumpe fra 2015 med innedel plassert i entré/gang.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Huseier opplyser at det ble utført service på varmpumpen sommeren 2025, forholdet er ikke dokumentert. Det ble på utsiden registrert utilstrekkelig tildekking av rør til varmpumpen noe som har medført at rørisolasjon er muse/fuglespist. Forholdet kan føre til økt varmetap, redusert energieffektivitet og risiko for kondensdannelse, som igjen kan forårsake frostskaider eller korrosjon over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres en service på varmpumpen for å utbedre ovennevnte avvik.

6.32 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med høy aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Selger har ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.33 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann (med felles privat vannpumpe) og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er ifølge forrige tilstandsrapport fra 2017. Tidligere septikkum er ikke i bruk.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Stikkledninger er nedgravd og skjult, vurdering er derfor basert på alder. Forventet levetid er normalt 50 år.

6.34 Øvrig: Frittstående bygg



Oversiktsbilde garasje.



Takfoten er åpen og det spor etter at isolasjon har blitt dratt ut på veggen og bakken.

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje med innredet treningsrom. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Valmtak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takpapp. Konstruksjonen er isolert.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen.

TG2:

Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad. Kledningen har slitt overflatebehandling.

TG3:

Det er registrert åpninger i takfoten som gjør at fugler og smådyr kan komme inn i konstruksjonen. Dette har ført til at isolasjonen (mineralull) flere steder er dratt ut og delvis ødelagt, noe som kan gi redusert isolasjonseffekten og økt risiko for fukt- og råteskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG2: Overflatebehandling av kledningen anbefales.

TG3: Konstruksjonen må åpnes opp for å få kartlagt omfang og behov for utbedring og tiltak for å hindre at dyr og fugler kommer seg inn i konstruksjonen må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.35 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250246	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lillian Sivertsen Sæther	Joakim Vette Berg
Gateadresse	
Ingelsrudvegen 78	
Poststed	Postnr
VANG PÅ HEDMARKEN	2324
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind Forsikring
Polise/avtalnr.	40103659

Document reference: 1213250246

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Opplysninger fra forrige eier. 1. etasje: Varmekabel lagt av ELmontasje, Flislegging av Sf mesterbygg og Hamar rørlegger (2007) Kjeller: SF mesterbygg (2014)

Arbeid utført av

SF mesterbygg, Minel (ELmontasje)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Opplysninger fra forrige eier. Hamar rørlegger Nye rør og sluk på bad 2007

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktnissig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Observerte mus i garasjen høsten 2023, trolig i forbindelse med en sekk solsikkefrø som stod der. Ikke sett noen tegn til mus etter at den ble fjernet.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Flere typer arbeid er gjort av alle disse firmaene.

Arbeid utført av

EL. Montasje/ Minel, KB Elektro AS, Brødrene Melby AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

EI-kontroll i 2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fra 2020. Elbilladeren ble flyttet av KB Elektro i 2024.

Document reference: 1213250246

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egeninnsats: Skiftet terrassebord på trappen ned mot hagen og et mindre område (under 1 kvm) hvor det var råteskader etter en blomsterpotte. Terrassen ble slipt med gulvsliper og oljet med MøreTyri terrasseolje sommeren 2025. Platting av belegningstein og utefliser anlagt i 2024. Innvendig lettvegg i garasjen ble revet i 2024. Tidligere eier opplyser at følgende er gjort av SF. Mesterbygg: Skiftet terrassebord(2015) Nytt tak lagt i (2017), skiftet utvendig kledning (2014)
Arbeid utført av	SF. Mesterbygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1213250246

Tilleggskommentar

Felles pumpehus for vann og kloakk

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1213250246

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lillian Sæther	0835651bc0af0ebfcc049 0a3e12d975a14d50f27	31.10.2025 07:02:11 UTC	Signer authenticated by One time code

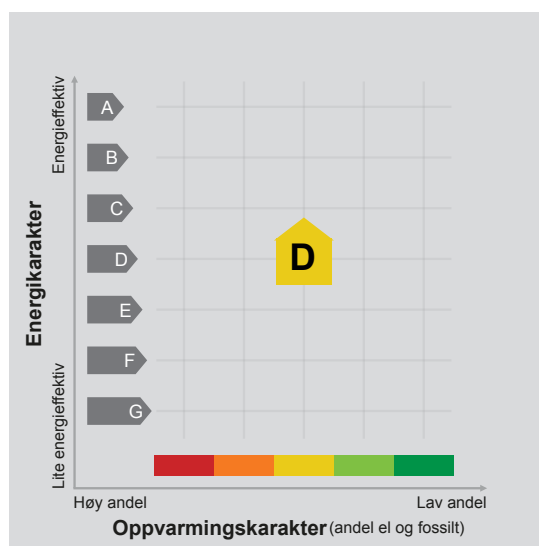
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joakim Vetle Berg	ba3726f6bae8a69830821 60bb3cca3b541c10f46	30.10.2025 16:58:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1213250246

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Ingelsrudvegen 78
Postnummer	2324
Sted	VANG PÅ HEDMARKEN
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	71
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	152151683
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5f61d2f8-166d-4546-907e-b0bb96276b8a
Dato	07.05.2023



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Ingelsrudvegen 78 - Nabolaget Vangli/Hafsøl - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Myhrsbakken Linje 658, 660	13 min 1.2 km
Ilseng stasjon Linje R60	10 min 9.4 km
Oslo Gardermoen	1 t

Skoler

Lunden skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	3 min 2.7 km
Ener ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 26 klasser	8 min 5.8 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 28 klasser	12 min 8 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 25 klasser	13 min 9 km
Hamar katedralskole 1300 elever	14 min 9.5 km
Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser	13 min 12.4 km

«Kort vei til nyrenovert 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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

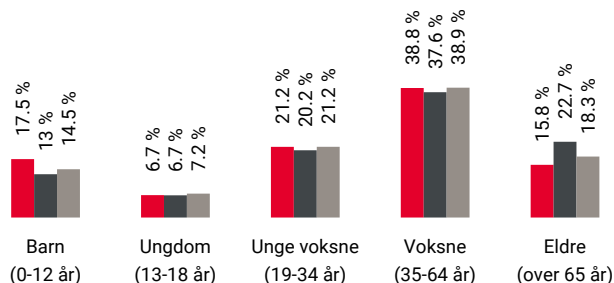
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Slemsrud barnehage (1-5 år) 24 barn	5 min 3.3 km
Vangli barnehage AI (1-5 år) 40 barn	6 min 4.3 km
Vang barnehage (0-5 år) 52 barn	6 min 4.3 km

Dagligvare

Spar Vang Post i butikk, PostNord	5 min 3.1 km
Rema 1000 Ridabu Post i butikk, PostNord	6 min 4.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



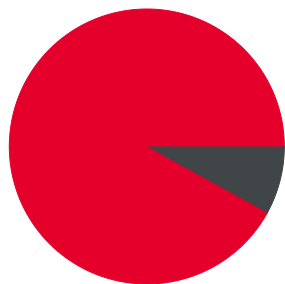
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽ Lunden skole	4 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	2.7 km
⚽ Slemsrud ballplass	5 min 🚗
Ballspill	3.2 km
🚴 PDL Center Hamar	13 min 🚗
🚴 EVO Hamar	14 min 🚗

Boligmasse



■ 92% enebolig
■ 8% annet

Varer/Tjenester



Olrud City

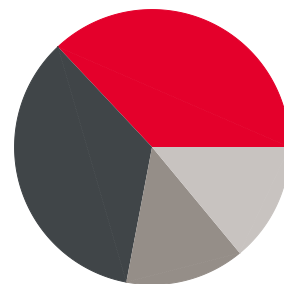
11 min 🚗



Apotek 1 Olrud

11 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 37% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



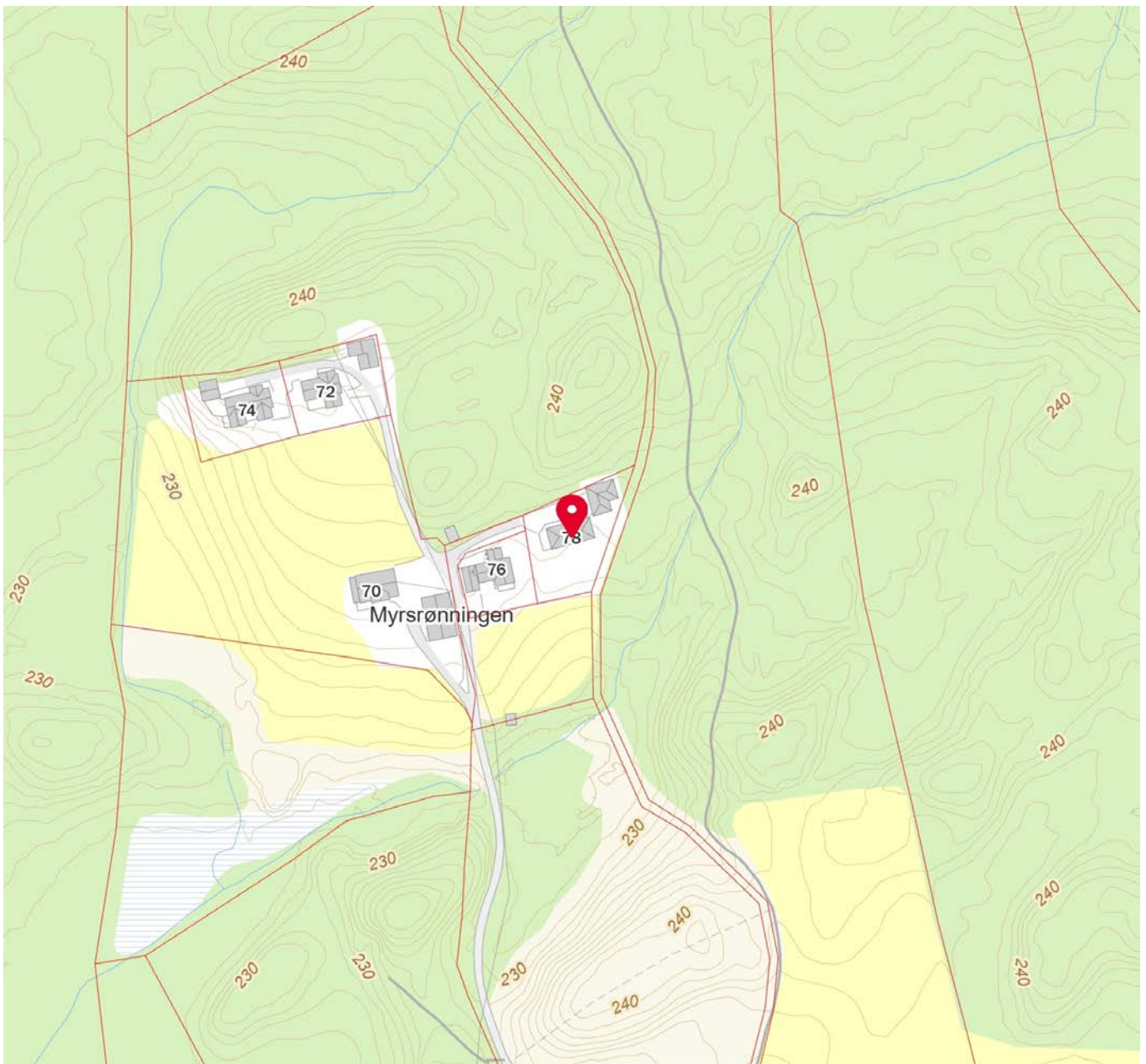
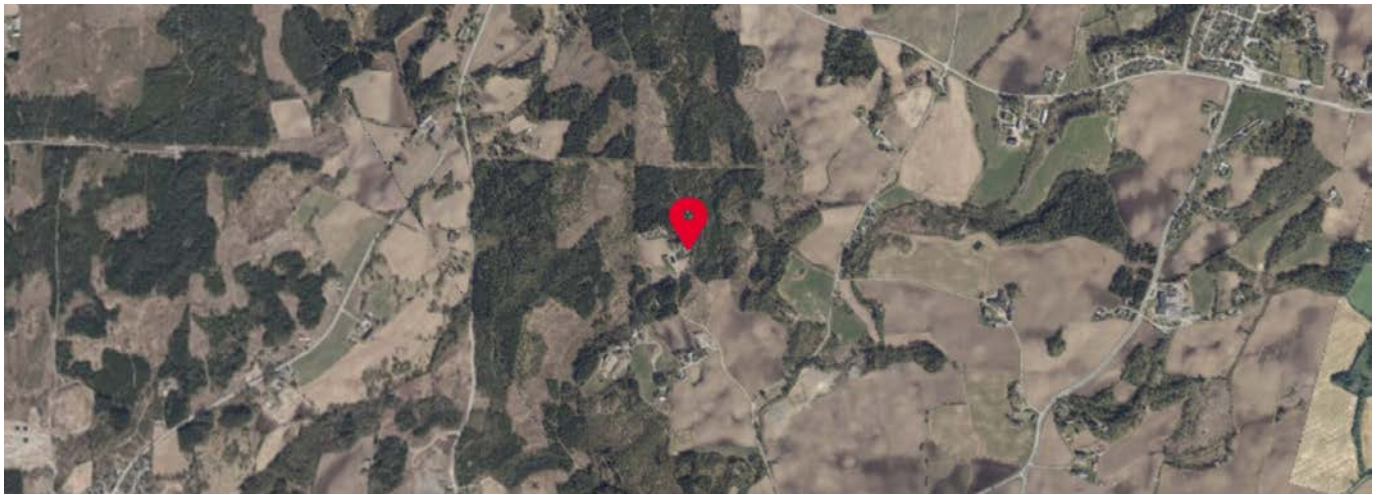
0%

46%

■ Vangli/Hafsøl
■ 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Ingelsrudvegen 78
2324 VANG PÅ HEDMARKEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

Telefon: 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 viderefremidlet 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