

aktiv.



Vangsvegen 901, 2324 VANG PÅ HEDMARKEN

Vangsvegen 901



Eiendomsmeglerfullmektig

Mats Arntzen Berg

Mobil 474 54 542

E-post mats.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Omkostn.: Kr 51 390,-
Total ink omk.: Kr 2 051 390,-
Selger: Karen Furuset Jensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 176/199 kvm
Tomtstr.: 811.2 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 171, bnr. 12
Oppdragsnr.: 1213260007

Ditt nye hjem?

Velkommen til denne sjarmerende eneboligen i Vangsvegen 901, Hamar kommune. Eiendommen ligger i et område med kort avstand til offentlig transport, skoler og dagligvarebutikker. Området byr på gode solforhold og nærhet til naturen, perfekt for barnefamilier og friluftsentusiaster.

Eneboligen er fordelt over tre etasjer. Boligen har en enkel standard med behov for oppgraderinger, men tilbyr en praktisk planløsning med entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og 3 soverom. Uteplassen består av en sørvendt terrasse på 14 m² med utgang fra vinterhagen. Eiendommen inkluderer en bod og har en romslig gruset parkeringsplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	90
Energiattest	100
Nabolagsprofil	105
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Beliggenhet

Vangsvegen 901 ligger i et område med gode transportmuligheter og nærhet til fasiliteter som dagligvarebutikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplassen Løvås kun 3 minutters gange unna, hvor linjene 100, 105, 656, 660 og 697 passerer. Hamar stasjon ligger 10 km unna og gir tilgang til flere toglinjer. For de som reiser til Oslo, tar det omtrent 58 minutter.

Familier med barn vil sette pris på nærheten til flere skoler. Lunden skole ligger bare 4.1 km unna. Ridabu skole er 5.6 km unna. Ener ungdomsskole og Børstad ungdomsskole er henholdsvis 6.5 km og 9 km unna. For videregående opplæring er Hamar katedralskole tilgjengelig 11.1 km fra eiendommen.

Barnehager er også lett tilgjengelige, med Skramstad barnehage kun 1.9 km unna, Vangli barnehage 2.9 km unna, og Slemsrud barnehage 4.5 km unna.

Dagligvarehandel er praktisk med Spar Vang 4.2 km unna og Rema 1000 Ridabu 4.9 km unna, begge med post i butikk. For sportsentusiaster er Fartbana 3 gressbane og Lunden skole aktivitetshall innen kort rekkevidde, henholdsvis 3.6 km og 4.1 km unna.

Området tilbyr en god kombinasjon av landlige omgivelser og enkel tilgang til nødvendige fasiliteter, noe som gjør det til et ideelt sted for både familier og pendlere.

Boligen ligger innerst i et lite nabolag, midt i mellom Hamar og Løten. Det er ca. 10 km til Hamar sentrum. Området er barnevennlig med fine turområder i landlige omgivelser.

I Hamar sentrum finner du en rekke flotte restauranter og kaféer. Il Teatro, Victoriahaven og Nagomi er eksempler på hyggelige steder hvor god mat kan nytes. Kafé Larsen og Kai og Mattis er svært populære kaféer med lun atmosfære. Hamar kulturhus med et rikt tilbud av aktiviteter, ligger også i sentrumskjernen. Her finner du bibliotek, kino og en rekke konserter og underholdningstilbud året igjennom. I Hamar sentrum ligger også jernbanestasjonen med hyppige avganger til Oslo og Trondheim.

Fra sentrum i Hamar tar du deg raskt til Mjøsas bredder. Her kan strand- og båtliv nytes om sommeren, og ellers er det flotte turstier året rundt. Koigen er et flott friområde med blant annet sandstrand, sandvolleyballbaner, basketballbane, skateanlegg og ikke minst det Norgeskjente stupetårnet. Her kan både store og små kose seg. Med ca. 20

minutters kjøring er du på Budor, og herfra er det et stort og flott løypenett om vinteren og fine turstier ellers i året.

Areal

BRA - i: 176 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA - b: 15 kvm

BRA totalt: 199 kvm

TBA: 34 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 51 kvm Sистерne og 4 uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 86 kvm Entré, toalettrom, gang, kjøkken, stue, soverom og bad

BRA-b: 15 kvm Vinterhage

2. etasje

BRA-i: 39 kvm Gang, bad, 2 kott, 2 soverom og walk-in closet

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 kvm Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Areal i kott er ikke målbart på grunn av takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

811.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 811 m². Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, flat hage og diverse beplantning.

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 (j

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1963.

Utvendig:

Boligbygg oppført med grunnmur av betong. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Entrédør med glassfelt.

Vinduer i forskjellig utførelse

Innvendig:

Innvendige overflater bestående av himlinger av takplater, malte flater og malt panel. Veggflater av malt panel, malte flater og tapetserte flater. Og gulvflater av laminat, malt og lakkert heltregulv. Etasjeskiller av støpt gulv mot grunnen i kjeller, bjelkelag av treverk og støpt betong i første etasje og bjelkelag av treverk i loftsetasje. Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i stue. Kryp kjeller under tilbygget del av boligen. Lukket trapp av tre mellom kjelleretasje og m1. etasje og lukket trapp av tre mellom 1. etasje og loftsetasje. Innvendige dører i forskjellig utførelse.

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

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: Tetting mot luftehatt fremstår som ufagmessig utført. Det er ikke montert fuglestopper ved takfot. Det ble også registrert takstein som ikke lå korrekt, med vipping/forskyvning. Forholdene indikerer mangelfull utførelse og vedlikehold av taktekingen. Forholdet medfører økt risiko for vanninntrengning ved gjennomføringer og mellom takstein, samt inntrengning av fugl og skadedyr i konstruksjonen.

- Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke etablert snøfangere på taket, da det ikke forelå krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet. Det er imidlertid registrert at det har gått takras mot

terrasse. Videre er det registrert skjevheter og motfall i takrenne, noe som kan påvirke avrenningen. Forholdene medfører økt risiko for skade på underliggende konstruksjoner og fare for personskade ved snøras, samt redusert funksjon på takvannssystemet.

- Dører

Avvik: Dører fremstår med slitasje utover normal bruksslitasje. Det er registrert treghet i lukkemekanismen på tofløyet balkongdør. Forholdet medfører økt risiko for redusert funksjon og tetthet over tid.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Terrassen var snødekt ved befaring, og full visuell kontroll av overflater og konstruksjon var derfor ikke mulig. Det er registrert slitasje på overflater, samt vegetasjon som stedvis har vokst opp gjennom konstruksjonen. Dette indikerer mangelfullt vedlikehold og fuktbelastning over tid. Tilstanden medfører økt risiko for videre nedbrytning av terrassebord og underliggende konstruksjon.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Avvik: Terrassekonstruksjonen var snødekt ved befaring, og full visuell kontroll av overflater og innfesting var derfor ikke mulig. Det ble registrert skjevheter i konstruksjonen samt tydelig slitasje på terrassebord. Terrassen er opplyst å ha vært demontert i forbindelse med dreneringsarbeider, og fremstår ikke tilstrekkelig festet etter reetablering. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og redusert stabilitet i konstruksjonen.

- Pipe og ildsted

Avvik: Det foreligger opplysninger i selgers egenerklæring om tilsyn utført av Hamar brannvesen 04.02.2026 med registrerte avvik. Det er påvist defekt sot-/feieluke som må skiftes. Avviket ble også anmerket ved tilsyn i 2018. Skorsteinen er som følge av dette ikke kontrollert innvendig med speil og lykt. Det foreligger videre anmerkning fra 2021 om at bue på pipehatt ikke enkelt kunne fjernes i forbindelse med feiing. I 2026 er det registrert hull i skorstein etter tidligere gjennomføring i kjeller, med behov for igjenstøping. Forholdene medfører redusert kontrollmulighet og økt risiko for skadeutvikling i skorsteinskonstruksjonen.

- Kryp kjeller

Avvik: Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet til krypkjeller, og konstruksjonen er derfor ikke vurdert innvendig. Det er heller ikke registrert ventiler i grunnmur til krypkjeller. Kryp kjeller er generelt en utsatt konstruksjon med risiko for fuktbelastning fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Manglende ventilering og manglende tilkomst medfører at fuktforhold og eventuell skadeutvikling i krypkjelleren ikke kan avdekkes ved befaring. Forholdet medfører økt risiko for uoppdaget fukt- og råteskader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

- Innvendige dører

Avvik: Enkelte innvendige dører bærer preg av alder og slitasje, med overflatemessige merker og redusert estetisk standard. Det er ikke registrert vesentlige funksjonsavvik ved befaring. Forholdet medfører økt risiko for videre overflateslitasje og behov for utskifting på sikt.

- 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er registrert fall fra sluk mot toalett, slik at deler av gulvflaten har motfall i forhold til sluk. Fallforholdene avviker fra anbefalt løsning for våtrom. Det er etablert dusjkabinett, og gulvoverflaten utsettes derfor i begrenset grad for bruksvann i dagens løsning. Forholdet medfører økt risiko for vannansamling og lokal fuktbelastning dersom kabinett fjernes eller rommet tas i bruk som åpen dusjløsning.

- 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er opplyst at membran skal være oppgradert i 2016, men forholdet er ikke dokumentert. Basert på registrerte forhold vurderes det at eventuell oppgradering ikke omfatter hele rommet, herunder at fliser fremstår lagt på eksisterende vinylbelegg på gulv og vegger. Eksisterende membranløsning vurderes samlet å ha høy teknisk alder, og deler av konstruksjonen anses å ha passert forventet brukstid. Sluk fremstår ikke skiftet eller oppgradert, og overgang mellom membran og sluk kan ikke verifiseres. Det er ikke etablert mansjetter ved rørgjennomføringer, og det registreres utettheter rundt gjennomføringer i vegg. Utførte arbeider fremstår ikke å bære preg av fagmessig god utførelse. Forholdet medfører økt risiko for fuktgjennomgang og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner over tid.

- 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Det er registrert mekanisk avtrekk fra vifte. Det observeres imidlertid kondensering og fuktpåvirkning på vindu, med medfølgende overflateskader. Dette indikerer at ventilasjonen ikke gir tilstrekkelig luftutskifting under bruk. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning og skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

- 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Kjøkkeninnredning og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje. Det er registrert svelleskader på gulvoverflater uten utslag ved fuktsøk på måletidspunktet. Det er registrert glipe i skjøt på laminert plate på vegg over kjøkkenbenk. Forholdene fremstår i hovedsak som estetiske avvik.

- 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er registrert mangelfull ventilasjon fra rommet. Det ble ikke registrert øvrige synlige avvik inne i selve toalettrommet ved befaring. Det er imidlertid påvist råteskader i stubbloft i direkte underliggende kjeller. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning over tid. Mangelfull ventilasjon medfører økt risiko for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

- Vannledninger

Avvik: Det er ikke registrert synlige lekkasjer på vannrør ved befarings.

Rørinstallasjonene har nådd en alder som tilsier redusert restlevetid. Det er registrert uisolerte rørstrekk i kjeller, noe som medfører kondensrisiko ved temperaturforskjeller. Ved tapping av kaldtvann i kjøkkenkran registreres redusert vanntrykk, mens varmtvann på samme armatur har tilfredsstillende trykk. Samlet medfører forholdene økt risiko for lekkasjer, kondensskader og redusert funksjon over tid.

- Avløpsrør

Avvik: Avløpsrør har passert forventet brukstid. Det er registrert rustdannelse på støpejernsrør, samt stedvis treg avrenning ved funksjonstest. Forholdene indikerer innvendig korrosjon i støpejernsrør og mulig avleiringer eller redusert tverrsnitt i både støpejern og eldre plastrør. Det er videre registrert vakuumventil på bad, noe som innebærer at deler av avløpsanlegget ikke er luftet over tak. Begrenset lufting kan påvirke trykkforholdene i rørsystemet. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping, tilbakeslag og sjenerende lukt, med risiko for skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner. Det vises også til omtale av utvendige stikkledninger under eget punkt.

- Andre tomteforhold

Avvik: Utvendig gjerde fremstår i dårlig forfatning med synlige råteskader i trekonstruksjonen. Materialnedbrytningen indikerer svekket bæreevne og redusert levetid. Tilstanden medfører økt risiko for videre nedbrytning og lokal svikt i konstruksjonen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Veggkonstruksjon

Avvik: Veggkonstruksjonens oppbygging er ukjent. Det er registrert ingen eller svært begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Overflatebehandlingen er omfattende avflasket. Det er påvist betydelige råteskader og registrert soppvekst i deler av bordkledningen. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning av trekonstruksjonen og skade på tilstøtende bygningsdeler.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er ikke etablert lufting i takkonstruksjonen. Det er registrert kondens og ising på undersiden av undertaket. Fuktmåling viser 23,7 vektprosent i undertaket, noe som indikerer forhøyet fuktinnhold. På innredet side av loftet er det registrert fuktmerker i himling. På kaldloft er det registrert kanal som med høy sannsynlighet inneholder asbest. Forholdene medfører økt risiko for videre fuktskader, råteutvikling og svekket bestandighet i trekonstruksjonen, samt potensiell helsefare ved inngrep i kanal.

- Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er registrert avvik ved innsettingsdetaljer. Ett glass er knust. Det er registrert tegn på innvendig kondensering på enkelte glass. Det er påvist utettheter og fuktskader i deler av enkelte vinduskarmer, og trevirket fremstår slitt med sprekker. Forholdene medfører økt risiko for redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av konstruksjonen.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Avvik: Terrassekonstruksjonen var snødekt ved befarig, og full visuell kontroll av overflater og innfesting var derfor ikke mulig. Det ble registrert skjevheter i konstruksjonen samt tydelig slitasje på terrassebord. Terrassen er opplyst å ha vært demontert i forbindelse med dreneringsarbeider, og fremstår ikke tilstrekkelig festet etter reetablering. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og redusert stabilitet i konstruksjonen.

- Utvendige trapper

Avvik: Det registreres skjevheter i trapp/inngangsparti. Konstruksjonen er opplyst å ha vært demontert i forbindelse med dreneringsarbeider, og fremstår ikke tilstrekkelig festet etter reetablering. Det mangler rekkverk. Forholdet medfører økt risiko for ustabilitet ved bruk og fall i forbindelse med ferdsel.

- Overflater

Avvik: Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal aldring, men det er registrert omfattende avvik. Det er påvist synlige skader på vegg- og himlingsflater, samt fuktskader på gulvoverflater i første etasje og i himling i loftsetasje. Det registreres gliper i skjøter på laminatgulv. Det ble observert spor etter mus i form av avføring. Selger opplyser at det har vært nylig aktivitet i kjellertrapp og vinterhage, samt tidligere aktivitet under kjøkkenvask. Det er videre opplyst at det ikke er registrert spor i kjøkkenbenk eller kjøkkenskap de senere år etter at åpninger er tettet. Registrerte fuktskader og nylig skadedyraktivitet indikerer skadepåvirkning i konstruksjonen. Tilstanden medfører risiko for videre skadeutvikling og redusert brukskvalitet.

- Rom Under Terreng

Avvik: Det er registrert synlig fuktighet på mur- og gulvoverflater i kjeller. Hulltaking er ikke utført som følge av allerede påvist fuktpåvirkning. Det er målt verdier tilsvarende fibermetning i trekonstruksjoner, og det er registrert råteskader i ovenliggende etasjeskille. Det er også påvist råteskader i trapp og dørkarmer med kontakt mot gulv og murflater. Fuktblastningen vurderes å ha sammenheng med en kombinasjon av mangelfull drenering og kondensproblematikk. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning av treverk og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

- Innvendige trapper

Avvik: Det er registrert råteskader i kjellertrapp. Skadene vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning i tilstøtende konstruksjoner mot terreng. Råtepåvirkningen medfører redusert bæreevne og svekket konstruksjon i trappeløpet. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning og svikt i konstruksjonen ved bruk.

- Loftsetasje > Bad > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har ikke vært benyttet som våtrom de siste årene. Membranløsningen vurderes å ha passert forventet brukstid. Vannrør i kobber og avløpsrør/sluk i støpejern har høy teknisk alder og vurderes å ha passert forventet brukstid. Rommet er svært lite og lite egnet som våtrom, da dør er plassert i dusjsone og det ikke er plass til dusjkabinett som risikoreduserende løsning. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Overflater fremstår med slitasje og stedvis avflasket maling. Det er registrert ufagmessige rørgjennomføringer med mangelfull tetting mot vegg/gulv. Samlet fremstår rommet med høy teknisk alder, svekket overflatetilstand og lite hensiktsmessig planløsning for bruk som våtrom. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og fuktgjennomgang med påfølgende skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner dersom rommet tas i bruk som bad.

- Ventilasjon

Avvik: Det er registrert kondens og tydelige spor etter gjentatt kondensdannelse med fuktmerker og skader på tilnærmet samtlige vinduer i boligen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig luftutskifting og høy innvendig fuktbelastning. Forholdet medfører økt risiko for videre skadeutvikling på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

- Fuktsikring og drenering

Avvik: Dreneringen er kun delvis oppgradert. Det er opplyst at deler av anlegget er fornyet, men det er ikke oppgradert ved tilbygget del og ved vinterhage. Det er registrert synlige tegn til fuktinntrenging i kjeller. Tilbyggene er ikke etablert med kjeller, noe som medfører at tradisjonell utvendig drenering langs denne delen i praksis er vanskelig å etablere. Situasjonen indikerer utilstrekkelig bortledning av fukt mot grunnmur og medfører økt risiko for vedvarende fuktbelastning og skadeutvikling på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

- Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Det foreligger opplysninger fra selgers egenerklæring om tidligere vanninntrenging og gjennomført kamerainspeksjon av stikkledning for avløp. Det ble påvist brudd i ledningen fra kum i bakhage og videre under naboens innkjørsel (Vangsvegen 903). Bruddet er reparert, men resterende del av røret er opplyst å være i dårlig stand. Utskifting har ikke vært mulig da ledningen går under naboens garasje. Det vises også til informasjon fra kommunen om at eiendommen rammes av lukt og tilstopping ved spyling av Heggvinledningen, og at stikkledningen må spyles jevnlig.

Situasjonen indikerer svekket funksjon og utilstrekkelig kapasitet i stikkledningen. Dette medfører økt risiko for tilbakeslag, gjentatte tilstoppinger og vanninntrenging med skadeutvikling på bygning og tilstøtende konstruksjoner.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Terrengforhold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Dusjrom i 2. etasje: Viser til tilstandsrapporten fra forrige eier: "Badet er ikke utført ihht dagens forskrift for våtrom, og bør ikke benyttes uten tett dusjkabinett. Eldre røropplegg som bør skiftes ved rehabilitering av badet. Røropplegget kommer opp gjennom gulv, og det er ikke tettet tilfredsstillende rundt rørgjennomføringer. Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon på badet." Dusjrommet har blitt brukt sporadisk. Det er avskaling av maling. Dusjkabinett i bad i 1. etasje: Høsten 2018 rant det vann under dusjkabinettet ved dusj. Alt vannet gikk ikke gjennom slangen og ned i sluket utenfor dusjen. Bytte av slange løste problemet. Det ble hull i denne slangen igjen i januar/februar 2026. Denne er nå byttet, og alt vannet går gjennom slangen og ned i sluket.

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

Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Firmanavn: Rørleggern Løten AS. Beskrivelse av arbeidet: Høst 2018: Slangen under dusjen ble byttet ut. Denne hadde sprekk som gjorde at vann kom ut og fløt ut under dusjkabinettet. Bytte av slange løste problemet. Dusjrommet i 2. etasje, festet i veggen på badet i 1. etasje og nylig oppstått vann under dusjkabinettet i 2026 har ikke blitt utbedret

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Refererer til egenerklæring og tilstandsrapport fra forrige eier. Det står at det ble lagt ny membran. Jeg har ikke sett dokumentasjon på dette.

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

Ja

Beskrivelse: Kjenner til råte på minst én yttervegg. Én markise i 2. etasje har gått i stykker.

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

Ja

Firmanavn: T.c.b. AS (2019), Melby Byggservice (2020), ufaglært arbeid (2002)

Beskrivelse: Skifte av utendørs tak. Har skiftet papp under, sløyfer og lekter, vindskier, pipebeslag, toppbordbeslag, tatt vekk råte, nye takrenner, takstige, takstein. Bytte av dør fra utestua og ut på utendørs veranda. Heving av del av kjøkkenbenken. Legging av alloc på vegg mellom kjøkkenskap og benk. Refererer til takstmannen i den forrige tilstandsrapporten. Eier opplyser at det er skiftet vinduer og utgangsdør i eldste del av boligen. Opplysninger er gitt uten dokumentasjon.

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

Ja

Beskrivelse: Kondens på innsiden av vinduet når det er kaldt. Et lag av glasset i et kjellervindu er knust.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid (2005)

Beskrivelse: Tidligere eier satte opp bod på gårdsplassen. Vet ikke hvem som utførte arbeidet.

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

Ja

Beskrivelse: "Noe forhøyede fuktverdier og saltutslag på mur i kjeller indikerer svikt i drenering." Fra 2018-2026 har det vært tilbakevendende problemer med fukt og vanninntrengning i kjeller.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Flagstad Maskin. Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny drenering rundt hele delen av huset som er fra opprinnelig byggeår, bortsett fra der hvor utestua står. Terrasse og trapp foran og bak ble trukket vekk.

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

Ja

Beskrivelse: Tilbakevendende problemer med fukt og vanninntrengning i kjeller. Viser også til forrige tilstandsrapport om krypkjeller. Der står det følgende: "Manglende adkomst til krypkjeller. Det er ingen lufteventiler i ringmur. Konsekvens: Fuktskader i krypkjeller. Anbefalt tiltak: Det bør etableres lufting i ringmur." Her har det ikke blitt gjort tiltak eller utbedringer.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Flagstad Maskin. Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny drenering rundt hele delen av huset som er fra opprinnelig byggeår, bortsett fra der hvor utestua står. Terrasse og trapp foran og bak ble trukket vekk.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Bjørn Frenning Transport & Graving AS. Beskrivelse av arbeidet: Forsøk på utbedring av problemer med vanninntrenging. Var kamerainspeksjon og spyling av rør som går fra kummen midt i bakhagen og videre under bakken over naboens innkjørsel (Vangsvegen 903). Det ble påvist et brudd i dette røret, som ble reparert. Resten av røret videre var i dårlig stand, men dette var ikke mulig å skifte, da denne rørledningen går under naboens garasje.

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

Ja

Firmanavn: Flagstad Maskin (2024)

Beskrivelse: Det ble lagt ny drenering rundt hele delen av huset som er fra opprinnelig byggeår, bortsett fra der hvor utestua står. Terrasse og trapp foran og bak ble trukket vekk.

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

Ja

Beskrivelse: Det er råde i minst én utvendig vegg.

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

Ja

Beskrivelse: Det har vært enkelttilfeller av mus i utestua og under vasken på kjøkkenet ved et tilfelle.

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

Ja

Beskrivelse: Viser til informasjon fra kommunen som ble videresendt til meg fra tidligere eier: "Vangsvegen 901 rammes hver gang vi spylar Heggvinledningen på vegne av Hias, vår og høst. Han får lukt og tilstopping av stikkledning på avløp som må spyles opp av Arnkværn. Vi legger inn spylrutine her samtidig som vi spylar Heggvinledningen. Spyle fra SID 44067 og ut mot kommunal SP-ledning." Videre er det ganske lavt trykk på kaldt vann i krana på kjøkkenet. Dette gjelder ikke varmt vann i samme kran og ikke på vask på bad og toalett i 1. etasje og dusjrom i 2. etasje.

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

Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Bjørn Frenning Transport & Graving AS. Beskrivelse av arbeidet: Forsøk på utbedring av problemer med vanninntrenging i

kjeller. Var kamerainspeksjon og spyling av rør som går fra kummen midt i bakhagen og videre under bakken over naboens innkjørsel (Vangsvegen 903). Det ble påvist et brudd i dette røret, som ble reparert. Resten av røret videre var i dårlig stand, men dette var ikke mulig å skifte, da denne rørledningen går under naboens garasje.

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

Ja

Firmanavn: Varmepumper Libakken Service (2024). Beskrivelse: Installasjon av ny varmpumpe.

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

Ja

Beskrivelse: Kontroll utført av Hamar brannvesen 04.02.2026 viser et avvik. Defekt sot-/feieluke. My byttes. Dette er også nevnt som anmerkning i tilsyn fra 2018. Skorsteinen er derfor ikke kontrollert innvendig med speil og lykt. Det er også en anmerkning fra 2021: Bue på toppen av pipe var skrudd fast. Denne skal være enkel å fjerne pga feiing. Det var en ny anmerkning i 2026: Hull i skorstein på utbedres. Dette gjelder igjenstøping etter hull i kjeller. Det er et lite hull i overkant. Inspektør har sagt at man kan fyre i mellomtiden før avviket blir rettet. Avvik skal rettes og registreres på nett slik at inspektør kan komme på etterkontroll.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid (2016)

Beskrivelse: Viser til tilstandsrapport fra forrige eier: Eier opplyser at pipe er murt opp igjen fra loft og over tak. Det er ikke framlagt dokumentasjon på dette.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Firmanavn: Brødrene Melby AS. Beskrivelse av arbeidet: Ny stikk på badet. Ny kurs kjøkken, oppvaskmaskin. Koble fra pumpe i kjeller og bokse kabel.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Brødrene Melby AS. Beskrivelse av arbeidet: Fjerne ubrukte brytere på soverom, montering av ekstra stikk-kontakt på soverom.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Minel Elmontasje. Beskrivelse av arbeidet: Festet opp ledninger etter tapetsering. Opplegg for ny lampe i tak. Ny bryter med dimmer (alt på soverom i 1. etasje).

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

Ja

Beskrivelse: Det er inngått avtale mellom nåværende eier og Greenmountain AS om etablering av nytt VA-anlegg. Det vil berøre tomten og eier i noen grad, bl.a. bruk av den private veien til anleggstrafikk i byggeperioden, eventuell gjenoppbygging av støyvoll og noen begrensninger på bygging på eiendom i nærheten av nytt VA-anlegg. Kopi av kontrakt vedlegges.

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

Ja

Beskrivelse: Tilbygg til huset (bad og soverom i 1. etasje) ble bygget i 1981. Forrige eier satte opp en bod (separat, lite bygg) i 2005. Det er også bygget utestue, men jeg vet ikke når denne er bygget.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskrivelse: Tilbygget med soverom og bad i 1. etasje + utestue regner jeg med at det er godkjent av kommunen uten at jeg har sett dokumentasjon på dette.

Dokumentasjon på godkjenning av kommunen for den lille boden ble framlagt av forrige eier.

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

Ja

Beskrivelse: Forrige eier har gitt dokumentasjon om radonmåling som startet 13.08.2016 og ble avsluttet 23.02.2017. Resultat var 39 Bq/m på soverom i 1. etasje og 44 Bq/m i stue i 1. etasje. Dokumentasjonen kan leveres videre til ny eier.

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

Ja

Beskrivelse: Det ble laget tilstandsrapport på oppdrag fra forrige eier i forbindelse med salget i 2018.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Malingen er svært slitt på boden ute. Det er også problemer med å få lukket dørene skikkelig.

Innhold

Eiendommens bygningsmasse består av halvpart av tomannsbolig oppført i 1963 (tilbygget i 1981) på ca. 176 m².

Kjeller:

BRA-i 51 kvm: Systerne og 4 uinnredet kjellerrom

1. Etasje:

BRA-i 86 kvm.

BRA-b 15 kvm.

TBA 34 kvm.

Loftsetasje:

BRA-i 39 kvm: Gang, bad, 2 kott og 3 soverom

Bod:

BRA-e 8 kvm: Bod

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 176 m²

BRA-e: 8 m²

BRA totalt: 199 m²

TBA: 34 m²

GUA: 207 m²

ALH: 16 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

Kjeller

BRA-i: 4 m². Uinnredede kjellerrom og systerne.

1. etasje

BRA-i: 86 m². Entré, toalettrom, gang 2, kjøkken, stue, soverom, bad.

BRA-e: 8 m². Utvendig bod.

BRA-b: 15 m². Vinterhage.

2. etasje

BRA-i: 39 m². Gang, bad, 3 soverom og 2 kott.

Boligens øvrige areal:

TBA: 34 m². Terrasse.

ALH: 16 m². Kott.

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.

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

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

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

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

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Luft til luft varmepumpe fra 2024 plassert i stue.
- Varmtvannsbereder på 194L (fra 2024) plassert i kjeller.
- Selger opplyser at deler av dreneringen ble oppgradert i 2024.

2020:

- Balkongdør med to-lags glass fra vinterhage til terrasse fra 2020.

2019:

- Taktekkingen er av betongtakstein.
- Takrenner og nedløpsrør i metall.

2016:

- Det er opplyst at membran skal være oppgradert i 2016.

2002:

- Enkelte vinduer med to-lags glass er datostemplet i 2002.
- To-fløyet balkongdør med to-lags glass fra stue til vinterhage fra 2002.

Parkering

Utendørs parkering på egen gruset gårds plass.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2020, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2040.

Feiing ble utført siste gang i 2021. Tilsyn ble sist gang utført i 2026. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved:

- Defekt sot-/feieluke. Må byttes. Dette ble også nevnt som anmerkning i tilsyn i fra 2018. Skorsteinen er derfor ikke kontrollert innvendig med speil og lykt.
- Hull i skorstein må utbedres. Dette gjelder igjenstøpning etter hull i kjeller. Det er et lite hull i overkant.
- Bue på toppen av pipe var skrudd fast. Denne skal være enkel å fjerne pga. feiing. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med el: Varmepumpe. Ellers er det panelovner.

Vedfyring: Vedovn i stua.

Energimerke

Gul E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 000 000

Omkostninger kjøper

2 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

50 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

51 390 (Omkostninger totalt)

68 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

71 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 051 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 068 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 071 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 17 442 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 17 442,- i 2025. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 3 492,-

- Forbruk vann: Kr 42,71,- per kubikk.

- Forbruk kloakk: Kr 47,45,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 4 090,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 868,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 7 147,-.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 731 066 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 924 263 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 171, bruksnummer 12 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 8209, tinglyst den 12.09.1986. Gjelder vegrett til boligen.
- Dagboknr. 1184, tinglyst den 29.03.1963. Gjelder salg av tomt hvor det sies at tomten skal benyttes til boligtomt.
- Dagboknr. 3895, tinglyst den 22.05.2007. Gjelder rettigheter til Vang kommune til å anlegge og ha liggende vann og spillevannsledninger og etc. over eiendommen.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for deler av bygningsmassen. Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg til bolig og uthus i 1981. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen(beskriv/tilpass teksten ved behov).

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Pkt 1: Fasaden mot øst mangler ett vindu i førsteetasjen. Det er også satt inn et større vindu i loftsetasjen enn hva som fremkommer av tegningene. Pkt. 2: Vinterhagen kommer ikke frem av tegningen på fasaden mot vest. Pkt. 3: Av plantegningen mottatt av kommunen kommer ikke innnagngspartiet og toalettrommet frem av tegningene. Ellers stemmer tegningene overens med dagens bruk. Pkt. 4: Det foreligger ikke byggetegninger over romfordeling av loftsetasjen. Det har derfor ikke latt seg kontrollere om romfordelingen stemmer overens med dagens bruk.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Det gjøres oppmerksom på at det skal lages nytt vann-,spillevann- og overvannsanlegg hvor ledningen vil legges i nærheten av eiendommen. Nåværende eier har mottatt et kart over foreløpig trasé for ny avløpsledning nær eiendommen. Kartet viser at traséen vil gå ovenfor av veien som fører til eiendommen og vil med dette ikke berøre eiendommen direkte. Under perioden med anleggsarbeid vil det kunne føre til støy og aktivitet rundt eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for FV. 25 Grubol - Ålsted øst (plan-ID 588). Et delareal på 1 kvadratmeter av eiendommen er regulert til felles avkjørsel.

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, 366 m² ligger i gul sone for støy (H220_), hel eiendommen ligger i hensynsone H510_ for landbruk, mens 445 m² ligger i rød hensynsone for støy (H210_).

Eiendommen omfattes også av en kommuneplan under arbeid. Ny kommuneplan fra 2028-2049. Per salgsoppgavedato er det ikke kjent med at dette planarbeidet medfører endringer for eiendommen.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med 1 bruksenhet.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

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

Meglere vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 50 000,-, 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 27 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 18 045,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på 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 bistår av

Mats Arntzen Berg
Eiendomsmeglerfullmektig
mats.berg@aktiv.no
Tlf: 474 54 542

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

15.04.2026



Velkommen til Vangsvegen 901! Foto: Christian Aas.



En enebolig med landlige omgivelser. Her har du koselige utearealer med en hage som strekker seg rundt boligen.



Boligen har også en koselig vinterhage.



Huset oppleves som lyst og har en fin planløsning. Legg merke til varmepumpen fra 2024 og vedovnen.



Inngangspartiet. Toalettrommet befinner seg i inngangspartiet.



Toalettrom med laminatgulv, panelplater på vegger og panel i himling. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett og vegghengt servant.



Videre inn i boligen blir du møtt av en hall som fører inn på kjøkkenet til venstre, stua rett frem og opp til 2. etasje og kjeller på høyre side.



Plantegning kjeller.



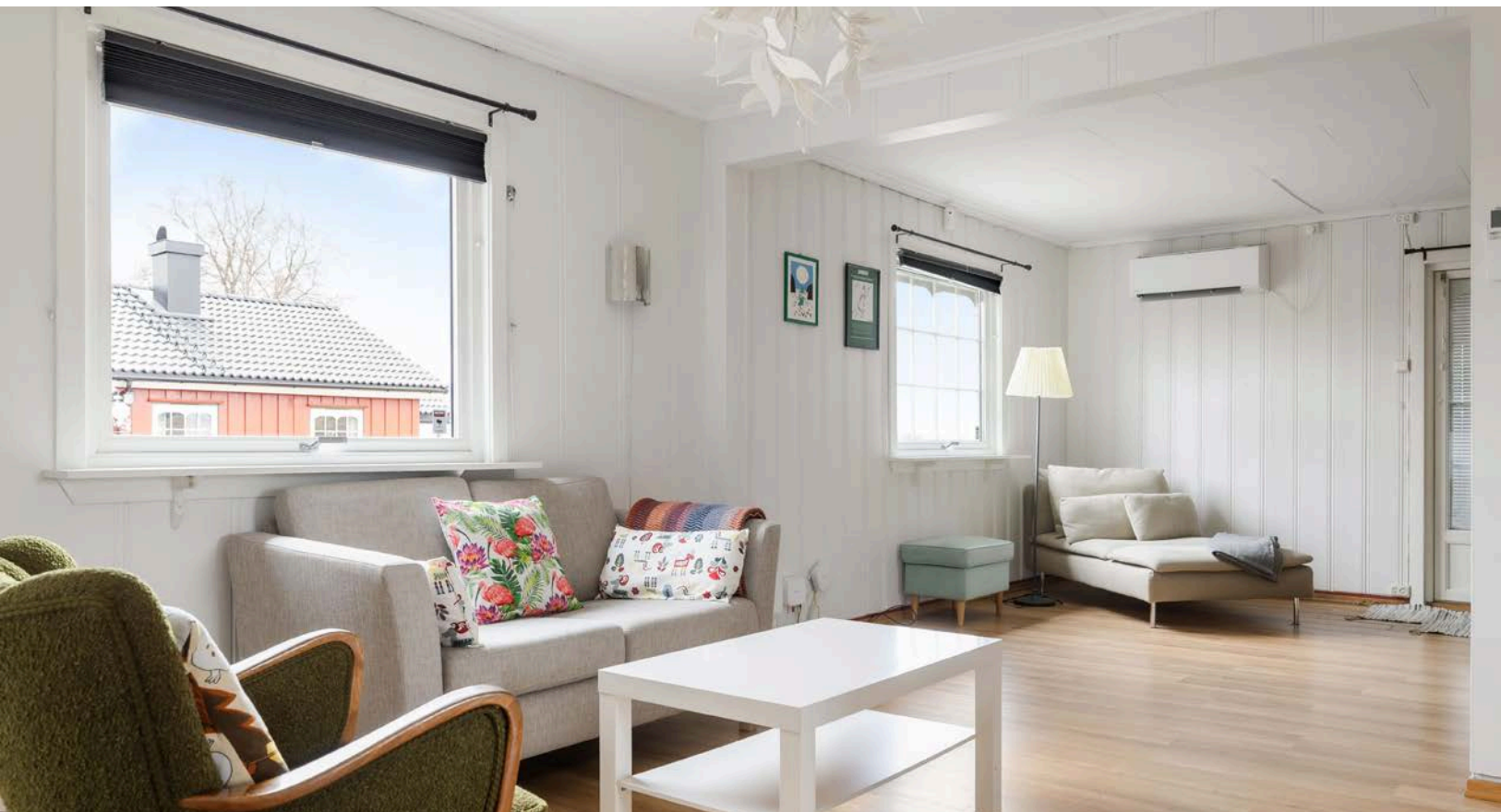
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er en laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator i overskap. Det er frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Kjøkkenet er romslig og gir gode muligheter til forskjellige løsninger ved tanke på innredning.



Det er inngang fra begge sider til det delvis avlukkede kjøkkenet. Vi beveger oss ut i stua.



Stua er lys, takket være plasseringen til vinduene.



Stua er L-formet og gir en naturlig inndeling fra TV-stua og spisestua. Vedovnen er plassert slik at den sprer varmen godt i hele boligen.









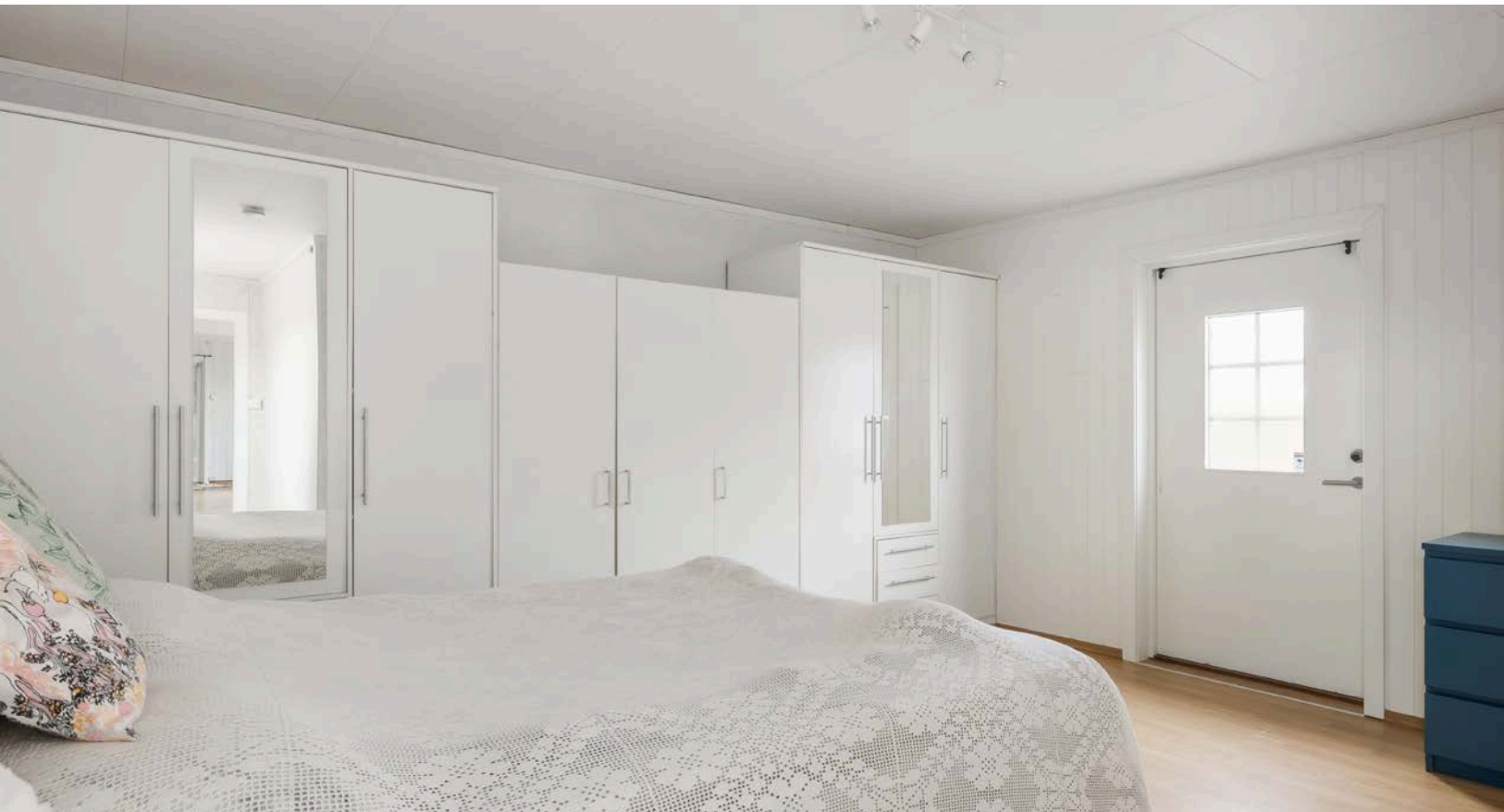
Varmepumpen bidrar til et godt inneklima på sommertiden også.



Vi beveger oss inn på hovedsoverrommet sett rett frem.



Soverommet er av god størrelse med mye skaplass.



Fra soverommet har du utgangsdør til egen veranda.



Utsikt over landlige omgivelser.



Det er også et eget bad tilknyttet hovedsoverrommet.





Badet ble oppgradert i 2016. Rommet har flislagte veggflater og gulv. Badet er utstyrt med vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og armatur, speil med overlys, dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.



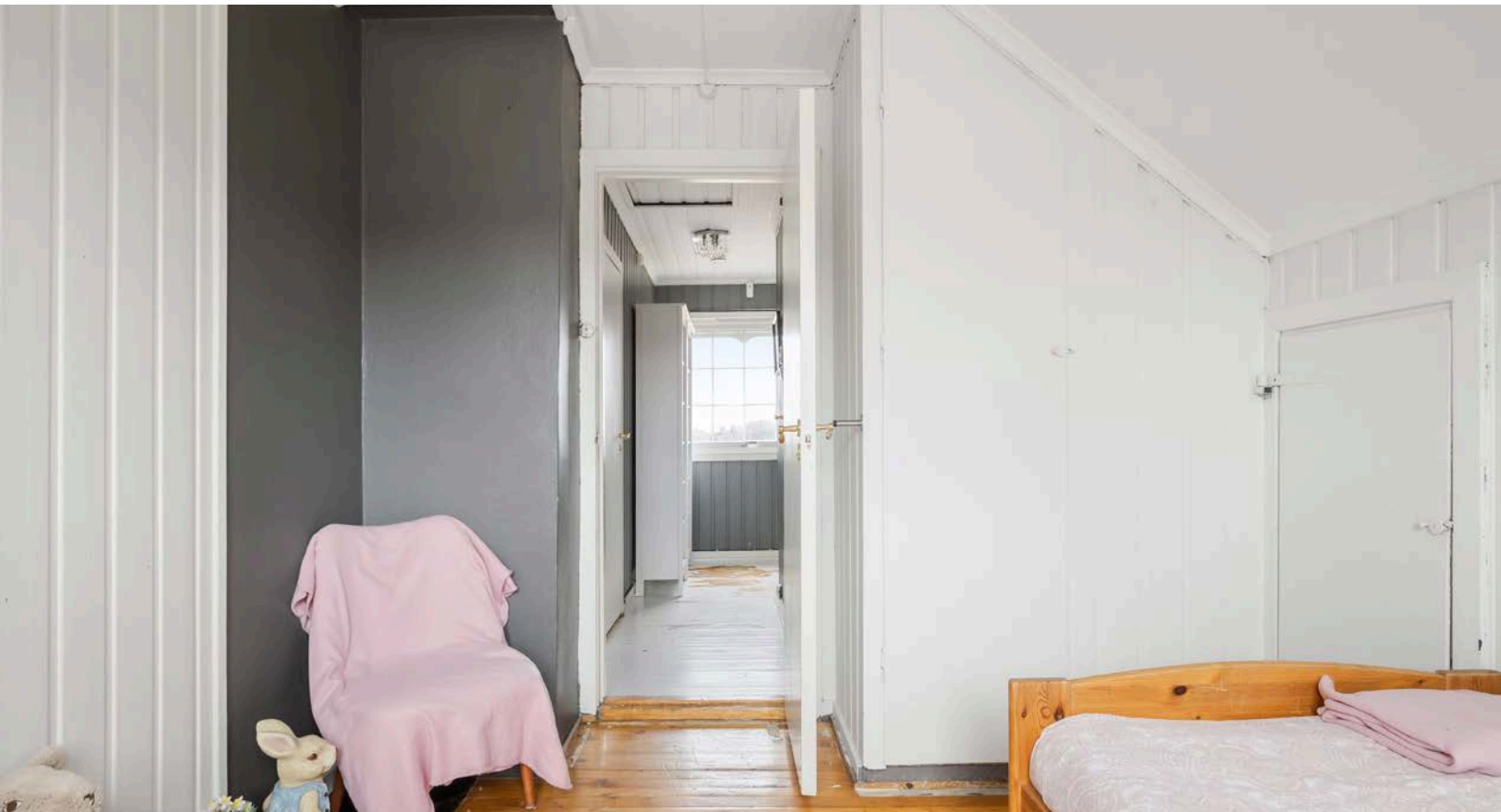
Plantegning 2. etasje.



I 2. etasje er det to soverom hvorav dette er det største.



Dette er et romslig soverom med plass til en bred dobbeltseng og diverse møbler.



Det andre soverommet i 2. etasje er også av god størrelse. Det er kneloft på høyre side.



Perfekt som barnerom, kontor eller gjesterom.



På innsiden av soverommet er det et rom til. Dette fungerer perfekt som enten kontor, Walk-in closet eller en liten TV-stue.



Rommet er romslig og gir deg flere innredningsmuligheter.



Slik tilstanden er i dag er det nødvendig med renoivering før dusj benyttes.



Det er også gjort klart for et mindre bad i 2. etasjen.



Eiendommen har en stor gruset gårdsplass med plass til flere biler.



Boligen har også en koselig vinterhage.



Fra vinterhagen er det også utgang til terrasse.



Vedlegg

Tilstandsrapport

Vangsvegen 901 , 2324 VANG PÅ HEDMARKEN

HAMAR kommune

gnr. 171, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 22651-1019

Referansenummer: VY1154

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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

E&K Takst AS

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

Rapportansvarlig



Jonas Eikeland
Uavhengig Takstingeniør
jonas@ek-takst.no
924 82 613



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med grunnmur av betong. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner teknet med takstein. Entrédør med glassfelt. Vinduer i forskjellig utførelse

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av himlinger av takplater, malte flater og malt panel. Veggflater av malt panel, malte flater og tapetserte flater. Og gulvflater av laminat, malt og lakkert heltregulv. Etasjeskiller av støpt gulv mot grunnen i kjeller, bjelkelag av treverk og støpt betong i første etasje og bjelkelag av treverk i loftsetasje. Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i stue. Krypkkjeller under tilbygget del av boligen. Lukket trapp av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje og lukket trapp av tre mellom 1. etasje og loftsetasje. Innvendige dører i forskjellig utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i første etasje med flislagte veggflater og stedvis vinylbelegg på vegg. Himlingsflater av takplater. Gulvet er flislagt. Det er plastsluk og eldre tettesjikt/membran av belegg. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

Bad i loftsetasje anbefales å ikke benyttes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i veggplater og panel. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap. Ventilator i overskap. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminatgulv, panelplater på vegger og panel i himling. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med armatur.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Naturlig ventilasjon, periodvis mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i første etasje. Luft til luft varmepumpe fra 2024 plassert i stue. Varmtvannsbereider på 194L (fra 2024) plassert i kjeller. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg. Sikringssskap er plassert i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Selger opplyser at deler av dreneringen ble oppgradert i 2024. Boligen har grunnmur i betong. Tomten var snødekt på befaringsdagen. Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall. Gjerde rundt eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

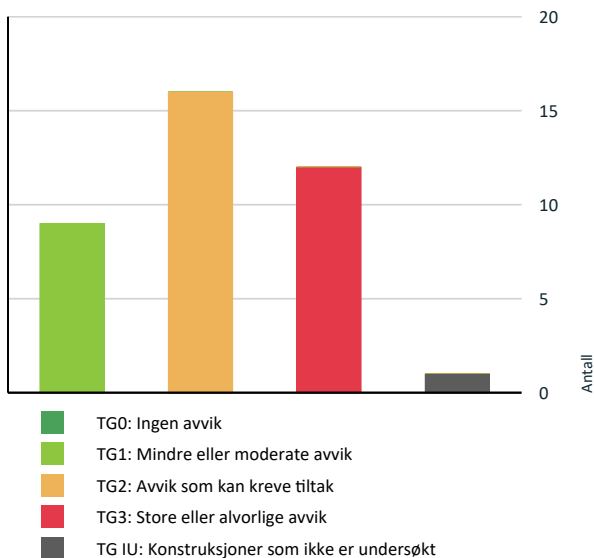
Enebolig

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

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. 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.

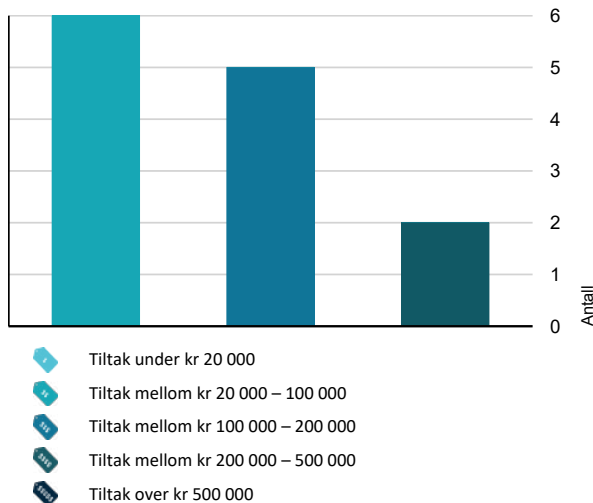
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon fra selger, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Veggkonstruksjonens oppbygging er ukjent. Det er registrert ingen eller svært begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Overflatebehandlingen er omfattende avflasset. Det er påvist betydelige råteskader og registrert soppvekst i deler av bordkledningen. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning av trekonstruksjonen og skade på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert lufting i takkonstruksjonen. Det er registrert kondens og ising på undersiden av undertaket. Fuktmåling viser 23,7 vektprosent i undertaket, noe som indikerer forhøyet fuktinnhold. På innredet side av loftet er det registrert fuktmerker i himling. På kaldloft er det registrert kanal som med høy sannsynlighet inneholder asbest. Forholdene medfører økt risiko for videre fuktskader, råteutvikling og svekket bestandighet i trekonstruksjonen, samt potensiell helsefare ved inngrep i kanal.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er registrert avvik ved innsettsdetaljer. Ett glass er knust. Det er registrert tegn på innvendig kondensering på enkelte glass. Det er påvist utettheter og fuktskader i deler av enkelte vinduskarmer, og trevirket fremstår slitt med sprekker. Forholdene medfører økt risiko for redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Terrassekonstruksjonen var snødekt ved befaring, og full visuell kontroll av overflater og innfesting var derfor ikke mulig. Det ble registrert skjevheter i konstruksjonen samt tydelig slitasje på terrassebord. Terrassen er opplyst å ha vært demontert i forbindelse med dreneringsarbeider, og fremstår ikke tilstrekkelig festet etter reetablering. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og redusert stabilitet i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres skjevheter i trapp/inngangsparti. Konstruksjonen er opplyst å ha vært demontert i forbindelse med dreneringsarbeider, og fremstår ikke tilstrekkelig festet etter reetablering. Det mangler rekkverk. Forholdet medfører økt risiko for ustabilitet ved bruk og fall i forbindelse med ferdsel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal aldring, men det er registrert omfattende avvik. Det er påvist synlige skader på vegg- og himlingsflater, samt fuktskader på gulvoverflater i første etasje og i himling i loftsetasje. Det registreres gliper i skjøter på laminatgulv. Det ble observert spor etter mus i form av avføring. Selger opplyser at det har vært nylig aktivitet i kjellertrapp og vinterhage, samt tidligere aktivitet under kjøkkenvask. Det er videre opplyst at det ikke er registrert spor i kjøkkenbenk eller kjøkkenskap de senere år etter at åpninger er tettet. Registrerte fuktskader og nylig skadedyaktivitet indikerer skadepåvirkning i konstruksjonen. Tilstanden medfører risiko for videre skadeutvikling og redusert brukskvalitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert synlig fuktighet på mur- og gulvoverflater i kjeller. Hulltaking er ikke utført som følge av allerede påvist fuktpåvirkning. Det er målt verdier tilsvarende fibermetning i trekonstruksjoner, og det er registrert råteskader i ovenliggende etasjeskille. Det er også påvist råteskader i trapp og dørkarmen med kontakt mot gulv og murflater. Fuktblastningen vurderes å ha sammenheng med en kombinasjon av mangelfull drenering og kondensproblematikk. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning av treverk og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert råteskader i kjellertrapp. Skadene vurderes å ha sammenheng med fuktblastning i tilstøtende konstruksjoner mot terreng. Råtepåvirkningen medfører redusert bæreevne og svekket konstruksjon i trappeløpet. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning og svikt i konstruksjonen ved bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert kondens og tydelige spor etter gjentatt kondensdannelse med fuktmerker og skader på tilnærmet samtlige vinduer i boligen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig luftutskifting og høy innvendig fuktblastning. Forholdet medfører økt risiko for videre skadeutvikling på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dreneringen er kun delvis oppgradert. Det er opplyst at deler av anlegget er fornyet, men det er ikke oppgradert ved tilbygget del og ved vinterhage. Det er registrert synlige tegn til fuktinntrenging i kjeller. Tilbyggene er ikke etablert med kjeller, noe som medfører at tradisjonell utvendig drenering langs denne delen i praksis er vanskelig å etablere. Situasjonen indikerer utilstrekkelig bortledning av fukt mot grunnmur og medfører økt risiko for vedvarende fuktblastning og skadeutvikling på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det foreligger opplysninger fra selgers egenerklæring om tidligere vanninntrenging og gjennomført kamerainspeksjon av stikkledning for avløp. Det ble påvist brudd i ledningen fra kum i bakhage og videre under naboens innkjørsel (Vangsvegen 903). Bruddet er reparert, men resterende del av røret er opplyst å være i dårlig stand. Utskifting har ikke vært mulig da ledningen går under naboens garasje. Det vises også til informasjon fra kommunen om at eiendommen rammes av luft og tilstopping ved spyling av Heggvinledningen, og at stikkledningen må spyles jevnlig. Situasjonen indikerer svekket funksjon og utilstrekkelig kapasitet i stikkledningen. Dette medfører økt risiko for tilbakeslag, gjentatte tilstoppinger og vanninntrenging med skadeutvikling på bygning og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Badet har ikke vært benyttet som våtrom de siste årene. Membranløsningen vurderes å ha passert forventet brukstid. Vannrør i kobber og avløpsrør/sluk i støpejern har høy teknisk alder og vurderes å ha passert forventet brukstid. Rommet er svært lite og lite egnet som våtrom, da dør er plassert i dusjsone og det ikke er plass til dusjkabinett som risikoreduserende løsning. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Overflater fremstår med slitasje og stedvis avflasset maling. Det er registrert ufagmessige rørgjennomføringer med mangelfull tetting mot vegg/gulv. Samlet fremstår rommet med høy teknisk alder, svekket overflatetilstand og lite hensiktsmessig planløsning for bruk som våtrom. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og fuktgjennomgang med påfølgende skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner dersom rommet tas i bruk som bad.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Tetting mot luftehatt fremstår som ufagmessig utført. Det er ikke montert fuglestopper ved takfot. Det ble også registrert takstein som ikke lå korrekt, med vipping/forskyvning. Forholdene indikerer mangelfull utførelse og vedlikehold av taktekingen. Forholdet medfører økt risiko for vanninntrengning ved gjennomføringer og mellom takstein, samt inntrengning av fugl og skadedyr i konstruksjonen.

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Det er ikke etablert snøfangere på taket, da det ikke forelå krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet. Det er imidlertid registrert at det har gått takras mot terrasse. Videre er det registrert skjevheter og motfall i takrenne, noe som kan påvirke avrenningen. Forholdene medfører økt risiko for skade på underliggende konstruksjoner og fare for personskaade ved snøras, samt redusert funksjon på takvannssystemet.

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Dører fremstår med slitasje utover normal bruksslitasje. Det er registrert tregghet i lukkemekanismen på tofløyet balkongdør. Forholdet medfører økt risiko for redusert funksjon og tetthet over tid.

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassen var snødekt ved befaring, og full visuell kontroll av overflater og konstruksjon var derfor ikke mulig. Det er registrert slitasje på overflater, samt vegetasjon som stedvis har vokst opp gjennom konstruksjonen. Dette indikerer mangelfullt vedlikehold og fuktbelastning over tid. Tilstanden medfører økt risiko for videre nedbrytning av terrassebord og underliggende konstruksjon.

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassekonstruksjonen var snødekt ved befaring, og full visuell kontroll av overflater og innfesting var derfor ikke mulig. Det ble registrert skjevheter i konstruksjonen samt tydelig slitasje på terrassebord. Terrassen er opplyst å ha vært demontert i forbindelse med dreneringsarbeider, og fremstår ikke tilstrekkelig festet etter reetablering. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og redusert stabilitet i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det foreligger opplysninger i selgers egenerklæring om tilsyn utført av Hamar brannvesen 04.02.2026 med registrerte avvik. Det er påvist defekt sot-/feieluke som må skiftes. Avviket ble også anmerket ved tilsyn i 2018. Skorsteinen er som følge av dette ikke kontrollert innvendig med speil og lykt. Det foreligger videre anmerkning fra 2021 om at bue på pipehatt ikke enkelt kunne fjernes i forbindelse med feiing. I 2026 er det registrert hull i skorstein etter tidligere gjennomføring i kjeller, med behov for igjenstøping. Forholdene medfører redusert kontrollmulighet og økt risiko for skadeutvikling i skorsteinskonstruksjonen.

! **Innvendig > Krypjkjeller** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet til krypkjeller, og konstruksjonen er derfor ikke vurdert innvendig. Det er heller ikke registrert ventilert i grunnmur til krypkjeller. Krypjkjeller er generelt en utsatt konstruksjon med risiko for fuktbelastning fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Manglende ventilering og manglende tilkomst medfører at fuktforhold og eventuell skadeutvikling i krypkjelleren ikke kan avdekkes ved befaring. Forholdet medfører økt risiko for uoppdaget fukt- og råteskader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte innvendige dører bærer preg av alder og slitasje, med overflatemessige merker og redusert estetisk standard. Det er ikke registrert vesentlige funksjonsavvik ved befaring. Forholdet medfører økt risiko for videre overflateslitasje og behov for utskifting på sikt.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke registrert synlige lekkasjer på vannrør ved befaring. Rørinstallasjonene har nådd en alder som tilsier redusert restlevetid. Det er registrert uisolerte rørstrekk i kjeller, noe som medfører kondensrisiko ved temperaturforskjeller. Ved tapping av kaldtvann i kjøkkenkran registreres redusert vanntrykk, mens varmtvann på samme armatur har tilfredsstillende trykk. Samlet medfører forholdene økt risiko for lekkasjer, kondensskader og redusert funksjon over tid.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avløpsrør har passert forventet brukstid. Det er registrert rustdannelse på støpejernsrør, samt stedvis treg avrenning ved funksjonstest. Forholdene indikerer innvendig korrosjon i støpejernsrør og mulig avleiringer eller redusert tverrsnitt i både støpejern og eldre plastrør. Det er videre registrert vakuumventil på bad, noe som innebærer at deler av avløpsanlegget ikke er luftet over tak. Begrenset lufting kan påvirke trykkforholdene i rørsystemet. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping, tilbakeslag og sjenerende lukt, med risiko for skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner. Det vises også til omtale av utvendige stikkledninger under eget punkt.

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendig gjerde fremstår i dårlig forfatning med synlige råteskader i trekonstruksjonen. Materialnedbrytningen indikerer svekket bæreevne og redusert levetid. Tilstanden medfører økt risiko for videre nedbrytning og lokal svikt i konstruksjonen.

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert mangelfull ventilasjon fra rommet. Det ble ikke registrert øvrige synlige avvik inne i selve toalettrommet ved befaring. Det er imidlertid påvist råteskader i stubbloft i direkte underliggende kjeller. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning over tid. Mangelfull ventilasjon medfører økt risiko for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkeninnredning og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje. Det er registrert svelleskader på gulvoverflater uten utslag ved fuktsøk på måletidspunktet. Det er registrert glipe i skjøt på laminert plate på vegg over kjøkkenbenk. Forholdene fremstår i hovedsak som estetiske avvik.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert fall fra sluk mot toalett, slik at deler av gulvflaten har motfall i forhold til sluk. Fallforholdene avviker fra anbefalt løsning for våtrom. Det er etablert dusjkabinett, og gulvoverflaten utsettes derfor i begrenset grad for bruksvann i dagens løsning. Forholdet medfører økt risiko for vannansamling og lokal fuktbelastning dersom kabinett fjernes eller rommet tas i bruk som åpen dusjløsning.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er opplyst at membran skal være oppgradert i 2016, men forholdet er ikke dokumentert. Basert på registrerte forhold vurderes det at eventuell oppgradering ikke omfatter hele rommet, herunder at fliser fremstår lagt på eksisterende vinylbelegg på gulv og vegger. Eksisterende membranløsning vurderes samlet å ha høy teknisk alder, og deler av konstruksjonen anses å ha passert forventet brukstid. Sluk fremstår ikke skiftet eller oppgradert, og overgang mellom membran og sluk kan ikke verifiseres. Det er ikke etablert mansjetter ved rørgjennomføringer, og det registreres utettheter rundt gjennomføringer i vegg. Utførte arbeider fremstår ikke å bære preg av fagmessig god utførelse. Forholdet medfører økt risiko for fuktgjennomgang og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner over tid.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert mekanisk avtrekk fra vifte. Det observeres imidlertid kondensering og fuktpåvirkning på vindu, med medfølgende overflateskader. Dette indikerer at ventilasjonen ikke gir tilstrekkelig luftutskifting under bruk. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning og skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Innvendig trapp har åpninger i rekkverk som overstiger 10 cm, og det er ikke montert håndløper på vegg. Trappen oppfyller dermed ikke dagens sikkerhetskrav. Det er videre registrert manglende rekkverk ved utvendig trapp/ingangsparti. Disse forholdene medfører økt risiko for fall og personskaade.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1963

Kommentar

Byggeåret er basert på informasjon hentet fra propcloud.no

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

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

UTVENDIG

📍 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tetting mot luftehatt fremstår som ufagmessig utført. Det er ikke montert fuglestopper ved takfot. Det ble også registrert takstein som ikke lå korrekt, med vipping/forskyvning. Forholdene indikerer mangelfull utførelse og vedlikehold av taktekingen. Forholdet medfører økt risiko for vanninntrengning ved gjennomføringer og mellom takstein, samt inntrengning av fugl og skadedyr i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre tetting rundt luftehatt i henhold til anerkjent utførelse, justere takstein som ligger feil, samt montere fuglestopper for å sikre tilfredsstillende beskyttelse av takkonstruksjonen.



📍 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert snøfangere på taket, da det ikke forelå krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet. Det er imidlertid registrert at det har gått takras mot terrasse. Videre er det registrert skjevheter og motfall i takrenne, noe som kan påvirke avrenningen. Forholdene medfører økt risiko for skade på underliggende konstruksjoner og fare for personskaade ved snøras, samt redusert funksjon på takvannssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risiko for snøras mot terrasse og område med ferdsel. Takrenner bør rettes opp slik at tilfredsstillende fall og avrenning sikres.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

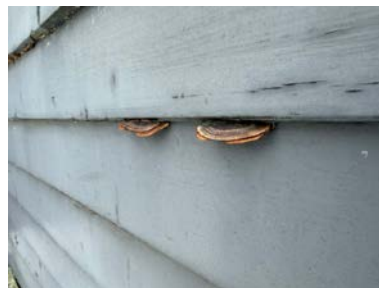
Veggkonstruksjonens oppbygging er ukjent. Det er registrert ingen eller svært begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Overflatebehandlingen er omfattende avflasket. Det er påvist betydelige råteskader og registrert soppvekst i deler av bordkledningen. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning av trekonstruksjonen og skade på tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av råteskadet og soppangrepet kledning, samt etablering av tilfredsstillende lufting i nedre kant. Kledningen bør overflatebehandles etter utbedring for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, med lukket takkonstruksjon, kaldloft over deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert lufting i takkonstruksjonen. Det er registrert kondens og ising på undersiden av undertaket. Fuktmåling viser 23,7 vektprosent i undertaket, noe som indikerer forhøyet fuktinnhold. På innredet side av loftet er det registrert fuktmerker i himling. På kaldloft er det registrert kanal som med høy sannsynlighet inneholder asbest. Forholdene medfører økt risiko for videre fuktskader, råteutvikling og svekket bestandighet i trekonstruksjonen, samt potensiell helsefare ved inngrep i kanal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales snarlig kartlegging av skadeomfang og etablering av tilfredsstillende lufting i konstruksjonen. Eventuell håndtering av kanal med mulig asbestinnhold må utføres av kvalifisert foretak i henhold til gjeldende regelverk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Vinduer

Beskrivelse

Varevinduer og vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Varevinduer er vurdert å være fra byggeår, enkelte vinduer med to-lags glass er datostemplet i 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er registrert avvik ved innsetningsdetaljer. Ett glass er knust. Det er registrert tegn på innvendig kondensering på enkelte glass. Det er påvist utettheter og fuktskader i deler av enkelte vinduskarmen, og trevirket fremstår slitt med sprekker. Forholdene medfører økt risiko for redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av konstruksjonen.

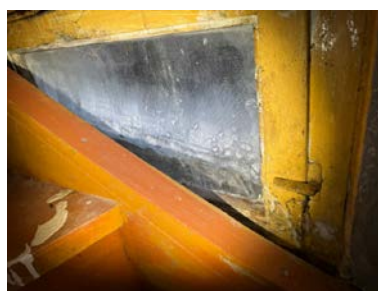
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av knust glass og fuktskadede vinduer. Registrerte avvik ved innsetningsdetaljer bør utbedres. Vinduer med funksjonssvikt bør justeres eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har to dører med glassfelt. To-fløyet balkongdør med to-lags glass fra stue til vinterhage fra 2002. Balkongdør med to-lags glass fra vinterhage til terrasse fra 2020. Entrédør med glassfelt fra soverom til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fremstår med slitasje utover normal bruksslitasje. Det er registrert treghet i lukkemekanismen på tofløyet balkongdør. Forholdet medfører økt risiko for redusert funksjon og tetthet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales justering og smøring av beslag og lukkemekanisme. Slitte komponenter bør skiftes ved behov.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra soverom til sørvendt terrasse på 10 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av treverk. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrassen var snødekt ved befaring, og full visuell kontroll av overflater og konstruksjon var derfor ikke mulig. Det er registrert slitasje på overflater, samt vegetasjon som stedvis har vokst opp gjennom konstruksjonen. Dette indikerer mangelfullt vedlikehold og fuktbelastning over tid. Tilstanden medfører økt risiko for videre nedbrytning av terrassebord og underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert levetid og økt sannsynlighet for behov for utskifting av deler av konstruksjonen. Det anbefales å fjerne vegetasjon, rengjøre konstruksjonen og foreta nærmere kontroll når terrassen er snøfri. Skadde bord og eventuelt svekket konstruksjon bør skiftes ut.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Beskrivelse

Nordvendt terrasse på 10 m2 ved inngangsparti. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassekonstruksjonen var snødekt ved befaring, og full visuell kontroll av overflater og innfesting var derfor ikke mulig. Det ble registrert skjevheter i konstruksjonen samt tydelig slitasje på terrassebord. Terrassen er opplyst å ha vært demontert i forbindelse med dreneringsarbeider, og fremstår ikke tilstrekkelig festet etter reetablering. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og redusert stabilitet i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at terrassen kontrolleres på nytt når den er fri for snø, med gjennomgang av fundamentering, bæring og innfesting. Utbedring og tiltak må påregnes. Omfanget av nødvendige arbeider avklares etter fullverdig inspeksjon, og konstruksjonen bør utbedres slik at tilfredsstillende stabilitet og funksjon oppnås før videre bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Utgang fra vinterhage til sørvendt terrasse på 14 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrassekonstruksjonen var snødekt ved befaring, og full visuell kontroll av overflater og innfesting var derfor ikke mulig. Det ble registrert skjevheter i konstruksjonen samt tydelig slitasje på terrassebord. Terrassen er opplyst å ha vært demontert i forbindelse med dreneringsarbeider, og fremstår ikke tilstrekkelig festet etter reetablering. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og redusert stabilitet i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at terrassen kontrolleres på nytt når den er fri for snø, med gjennomgang av fundamentering, bæring og innfesting. Utbedring og tiltak må påregnes. Omfanget av nødvendige arbeider avklares etter fullverdig inspeksjon, og konstruksjonen bør utbedres slik at tilfredsstillende stabilitet og funksjon oppnås før videre bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp og inngangsparti i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skjevheter i trapp/inngangsparti. Konstruksjonen er opplyst å ha vært demontert i forbindelse med dreneringsarbeider, og fremstår ikke tilstrekkelig festet etter reetablering. Det mangler rekkverk. Forholdet medfører økt risiko for ustabilitet ved bruk og fall i forbindelse med ferdsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp/inngangsparti har vesentlig funksjonssvikt. Det anbefales å kontrollere fundamentering og innfesting, og utbedre konstruksjonen slik at tilfredsstillende stabilitet oppnås. Det bør monteres rekkverk i tråd med gjeldende sikkerhetskrav for å bedre tryggheten ved bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



INNSENDIG

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: Takplater, malte flater og malt panel.
Vegger: Malt panel, malte flater og tapetserte flater.
Gulv: Laminat, malt og lakkert heltregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal aldring, men det er registrert omfattende avvik. Det er påvist synlige skader på vegg- og himlingsflater, samt fuktskader på gulvoverflater i første etasje og i himling i loftsetasje. Det registreres gliper i skjøter på laminatgulv. Det ble observert spor etter mus i form av avføring. Selger opplyser at det har vært nylig aktivitet i kjellertrapp og vinterhage, samt tidligere aktivitet under kjøkkenskåp. Det er videre opplyst at det ikke er registrert spor i kjøkkenbenk eller kjøkkenskåp de senere år etter at åpninger er tettet. Registrerte fuktskader og nylig skadedyraktivitet indikerer skadepåvirkning i konstruksjonen. Tilstanden medfører risiko for videre skadeutvikling og redusert brukskvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er behov for utbedring av skadede overflater og nærmere undersøkelse av underliggende konstruksjoner. Det anbefales å avklare årsak til fuktpåvirkning, utbedre skadede materialer og gjennomføre tiltak for å hindre videre skadedyrtilgang.

Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpt gulv mot grunnen i kjeller, bjelkelag av treverk og støpt betong i første etasje og bjelkelag av treverk i loftsetasje. Kontroll av etasjeskiller i etasjer med oppholdsrom utføres med nivelleringslasere. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.



1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger opplysninger i selgers egenerklæring om tilsyn utført av Hamar brannvesen 04.02.2026 med registrerte avvik. Det er påvist defekt sot-/feieluke som må skiftes. Avviket ble også anmerket ved tilsyn i 2018. Skorsteinen er som følge av dette ikke kontrollert innvendig med speil og lykt. Det foreligger videre anmerkning fra 2021 om at bue på pipehatt ikke enkelt kunne fjernes i forbindelse med feiing. I 2026 er det registrert hull i skorstein etter tidligere gjennomføring i kjeller, med behov for igjenstøping. Forholdene medfører redusert kontrollmulighet og økt risiko for skadeutvikling i skorsteinskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Avvikene må utbedres i tråd med anmerkningene fra tilsynet. Defekt sot-/feieluke bør skiftes, pipetopp må tilrettelegges slik at feing kan utføres som forutsatt, og hull i skorstein må tettes forskriftsmessig. Utførte arbeider bør registreres slik at etterkontroll kan gjennomføres av brann- og feiervesenet.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

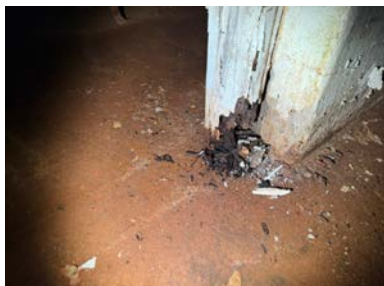
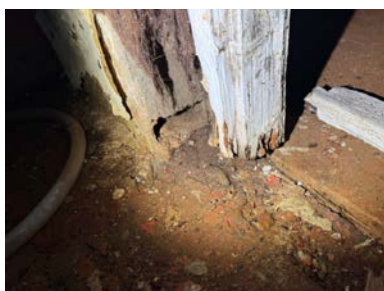
Det er registrert synlig fuktighet på mur- og gulvoverflater i kjeller. Hulltaking er ikke utført som følge av allerede påvist fuktpåvirkning. Det er målt verdier tilsvarende fibermetning i trekonstruksjoner, og det er registrert råteskader i ovenliggende etasjeskille. Det er også påvist råteskader i trapp og dørkarmen med kontakt mot gulv og murflater. Fuktbelastningen vurderes å ha sammenheng med en kombinasjon av mangelfull drenering og kondensproblematikk. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning av treverk og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det foreligger vesentlig funksjonssvikt. Årsakssammenhengen bør nærmere undersøkes, og det må påregnes omfattende utbedringer. Skadede trekonstruksjoner bør demonteres og erstattes, og det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktbelastningen mot kjellerkonstruksjonene før gjenoppbygging.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller under tilbygget del av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet til kryptkjeller, og konstruksjonen er derfor ikke vurdert innvendig. Det er heller ikke registrert ventilert i grunnmur til kryptkjeller. Kryptkjeller er generelt en utsatt konstruksjon med risiko for fuktbelastning fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Manglende ventilering og manglende tilkomst medfører at fuktforhold og eventuell skadeutvikling i kryptkjelleren ikke kan avdekkes ved befarings. Forholdet medfører økt risiko for uoppdaget fukt- og råteskader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet til kryptkjeller. Det bør også etableres tilstrekkelig ventilering av kryptkjelleren, eventuelt gjennom andre egnede tiltak for fuktreduksjon. Videre tiltak avklares etter kontroll av konstruksjonen.



TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket trapp av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje og lukket trapp av tre mellom 1. etasje og loftsetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

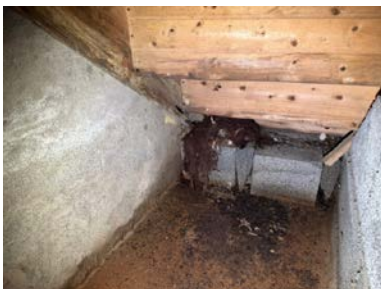
Det er registrert råteskader i kjellertrapp. Skadene vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning i tilstøtende konstruksjoner mot terreng. Råtepåvirkningen medfører redusert bæreevne og svekket konstruksjon i trappeløpet. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning og svikt i konstruksjonen ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen har vesentlig funksjonssvikt. Skadet treverk bør demonteres og erstattes. Årsak til fuktpåvirkning må samtidig utbedres for å hindre ny skadeutvikling før ny trapp eller reparert konstruksjon tas i bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige dører i forskjellig utførelse. Innvendige dører er visuelt kontrollert for synlige avvik og det er gjennomført funksjonstest (stikkprøver) av åpne/lukke funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte innvendige dører bærer preg av alder og slitasje, med overflatemessige merker og redusert estetisk standard. Det er ikke registrert vesentlige funksjonsavvik ved befarings. Forholdet medfører økt risiko for videre overflateslitasje og behov for utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales normalt vedlikehold, justering eller utskifting av berørte dører etter behov. Tiltak vurderes ut fra ønsket standard og videre bruk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 1981, opplyst oppgradert i 2016. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppgradering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte veggflater og stedvis vinylbelegg på vegg. Himlingsflater av takplater.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fall fra sluk mot toalett, slik at deler av gulvflaten har motfall i forhold til sluk. Fallforholdene avviker fra anbefalt løsning for våtrom. Det er etablert dusjkabinett, og gulvoverflaten utsettes derfor i begrenset grad for bruksvann i dagens løsning. Forholdet medfører økt risiko for vannansamling og lokal fuktbelastning dersom kabinett fjernes eller rommet tas i bruk som åpen dusjløsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak vurderes i sammenheng med eventuell fremtidig oppgradering av badet. Dersom rommet skal benyttes som fullverdig våtrom uten dusjkabinett, bør gulvkonstruksjonen bygges om slik at tilfredsstillende fall mot sluk etableres.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og eldre tettesjikt/membran av belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er opplyst at membran skal være oppgradert i 2016, men forholdet er ikke dokumentert. Basert på registrerte forhold vurderes det at eventuell oppgradering ikke omfatter hele rommet, herunder at fliser fremstår lagt på eksisterende vinylbelegg på gulv og vegger. Eksisterende membranløsning vurderes samlet å ha høy teknisk alder, og deler av konstruksjonen anses å ha passert forventet brukstid. Sluk fremstår ikke skiftet eller oppgradert, og overgang mellom membran og sluk kan ikke verifiseres. Det er ikke etablert mansjetter ved rørgjennomføringer, og det registreres utettheter rundt gjennomføringer i vegg. Utførte arbeider fremstår ikke å bære preg av fagmessig god utførelse. Forholdet medfører økt risiko for fuktgjennomgang og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom rommet skal benyttes videre som våtrom, bør tettesjikt, sluk og gjennomføringer etableres på nytt som en samlet løsning i forbindelse med rehabilitering. Inntil eventuell oppgradering bør dusjkabinett fortsatt benyttes for å begrense vannbelastning på gulv og vegger.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mekanisk avtrekk fra vifte. Det observeres imidlertid kondensering og fuktpåvirkning på vindu, med medfølgende overflateskader. Dette indikerer at ventilasjonen ikke gir tilstrekkelig luftutskifting under bruk. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning og skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere funksjon og kapasitet på avtrekksvifte samt sikre tilstrekkelig tilluft. Eventuelle skadede overflater bør utbedres etter at ventilasjonsforholdene er forbedret.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i nedre del av vegg fra tilstøtende gang. Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 38,9 prosent, ved 14,8 celsius.



LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badrom fra ukjent årstall. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:

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

Badet har ikke vært benyttet som våtrom de siste årene. Membranløsningen vurderes å ha passert forventet brukstid. Vannrør i kobber og avløpsrør/sluk i støpejern har høy teknisk alder og vurderes å ha passert forventet brukstid. Rommet er svært lite og lite egnet som våtrom, da dør er plassert i dusjsone og det ikke er plass til dusjkabinett som risikoreducerende løsning. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Overflater fremstår med slitasje og stedvis avflasket maling. Det er registrert ufagmessige rørgjennomføringer med mangelfull tetting mot vegg/gulv. Samlet fremstår rommet med høy teknisk alder, svekket overflatetilstand og lite hensiktsmessig planløsning for bruk som våtrom. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og fuktgjennomgang med påfølgende skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner dersom rommet tas i bruk som bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet vurderes å være uegnet som et våtrom i dagens tilstand. Det anbefales at rommet ikke tas i bruk som bad uten omfattende ombygging. Full oppgradering og ombygging må påregnes dersom rommet skal etableres som våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg fra tilstøtende soverom med fuktmåling i veggkonstruksjonen mot våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier på måletidspunktet. Relativ fuktighet ble målt til 38,3 % ved 12,7 °C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i veggplater og panel. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje. Det er registrert svelleskader på gulvoverflater uten utslag ved fuktsøk på måletidspunktet. Det er registrert glippe i skjøt på laminert plate på vegg over kjøkkenbenk. Forholdene fremstår i hovedsak som estetiske avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak vurderes ut fra ønsket standard. Skjøt på laminert plate bør tettes for å redusere risiko for fremtidig fuktpåvirkning. Gulv kan utbedres eller skiftes ved behov.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminatgulv, panelplater på vegger og panel i himling. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med armatur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mangelfull ventilasjon fra rommet. Det ble ikke registrert øvrige synlige avvik inne i selve toalettrommet ved befarings. Det er imidlertid påvist råteskader i stubbloft i direkte underliggende kjeller. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning over tid. Mangelfull ventilasjon medfører økt risiko for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsforholdene bør forbedres. Skadeomfang i stubbloft må avklares nærmere, og nødvendige utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert synlige lekkasjer på vannrør ved befaring. Rørinstallasjonene har nådd en alder som tilsier redusert restlevetid. Det er registrert uisolerte rørstrekk i kjeller, noe som medfører kondensrisiko ved temperaturforskjeller. Ved tapping av kaldtvann i kjøkkenkran registreres redusert vanntrykk, mens varmtvann på samme armatur har tilfredsstillende trykk. Samlet medfører forholdene økt risiko for lekkasjer, kondensskader og redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde rørinstallasjonene under jevnlig oppsikt. Isolering av eksponerte rørstrekk i kjeller bør utføres for å redusere kondensdannelse. Årsak til redusert trykk på kaldtvann bør undersøkes. Utskifting av rørinstallasjoner må påregnes etter hvert som restlevetiden reduseres.



1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør har passert forventet brukstid. Det er registrert rustdannelse på støpejernsrør, samt stedvis treg avrenning ved funksjonstest. Forholdene indikerer innvendig korrosjon i støpejernsrør og mulig avleiringer eller redusert tverrsnitt i både støpejern og eldre plastrør. Det er videre registrert vakuumentil på bad, noe som innebærer at deler av avløpsanlegget ikke er luftet over tak. Begrenset lufting kan påvirke trykkforholdene i rørsystemet. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping, tilbakeslag og sjenerende lukt, med risiko for skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner. Det vises også til omtale av utvendige stikkledninger under eget punkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvensen er økt sannsynlighet for funksjonssvikt og vannskader. Det anbefales å gjennomføre kamerainspeksjon av avløpsrørene for å avklare innvendig tilstand og behov for utskifting eller rehabilitering. Lufting av avløpsanlegget bør vurderes forbedret slik at systemet får tilfredsstillende trykkutligning. Videre tiltak bør ses i sammenheng med vurdering av stikkledningene.



ⓘ TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon, periodvis mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i første etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert kondens og tydelige spor etter gjentatt kondensdannelse med fuktmerker og skader på tilnærmet samtlige vinduer i boligen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig luftutskifting og høy innvendig fuktbelastning. Forholdet medfører økt risiko for videre skadeutvikling på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert funksjon og levetid på vinduer, samt økt risiko for fuktrelaterte skader i konstruksjonen. Det anbefales å etablere en tilfredsstillende ventilasjonsløsning med mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon. Skadde vinduskomponenter bør utbedres eller skiftes. Snarlig utbedring anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ⓘ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2024 plassert i stue.

Årstell: 2024

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 194L (fra 2024) plassert i kjeller.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg. Sikringskapp er plassert i gang.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Usikker. Anlegget er for nytt til å være fra byggeåret. Jeg har lett gjennom papirene fra salget, men finner ikke noe.

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

Ukjent Alt jeg har gjort av denne typen arbeider mens jeg har hatt huset, er utført av firma.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

Det eksisterer samsvarserklæring på deler av oppgraderinger.

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

Nei Avvik ble rettet, men kontrollen er akkurat over 5 år gammel.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Hovedsikringen løses ut dersom man har flere energikrevende apparater samtidig (eks. vaskemaskin, oppvaskmaskin, ovn, varmepumpe samtidig). Elektriker sa at man kunne øke kapasiteten noe på hovedsikringen, men dette ble ikke gjort da.

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

Nei Ikke når jeg har eid huset.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er registrert løs, uisolert kabel utvendig. Deler av det elektriske anlegget bærer preg av ufagmessig utførelse. Det foreligger ikke komplett dokumentasjon på anlegget. Selger opplyser at det er en defekt stikkontakt på soverom, og at hovedsikringen løses ut ved samtidig bruk av flere energikrevende apparater, noe som indikerer begrenset kapasitet eller ubalanse i anlegget. Forholdene medfører økt risiko for varmgang, funksjonssvikt og brann, samt redusert personsikkerhet. Konsekvensen er usikkerhet knyttet til anleggets sikkerhet og kapasitet. Det anbefales at det gjennomføres utvidet el-kontroll av hele det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Selger opplyser at deler av dreneringen ble oppgradert i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen er kun delvis oppgradert. Det er opplyst at deler av anlegget er fornyet, men det er ikke oppgradert ved tilbygget del og ved vinterhage. Det er registrert synlige tegn til fuktinntrenging i kjeller. Tilbyggene er ikke etablert med kjeller, noe som medfører at tradisjonell utvendig drenering langs denne delen i praksis er vanskelig å etablere. Situasjonen indikerer utilstrekkelig bortledning av fukt mot grunnmur og medfører økt risiko for vedvarende fuktbelastning og skadeutvikling på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er pågående fuktpåvirkning med risiko for videre skadeutvikling. Det anbefales at fagkyndig foretar en nærmere vurdering av mulige tiltak, herunder forbedring av terrengfall, overflateavrenning og eventuelle innvendige fuktsikrende tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur i betong.

TG 1U Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten var snødekt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger opplysninger fra selgers egenerklæring om tidligere vanninntrenging og gjennomført kamerainspeksjon av stikkledning for avløp. Det ble påvist brudd i ledningen fra kum i bakhage og videre under naboens innkjørsel (Vangsvegen 903). Bruddet er reparert, men resterende del av røret er opplyst å være i dårlig stand. Utskifting har ikke vært mulig da ledningen går under naboens garasje. Det vises også til informasjon fra kommunen om at eiendommen rammes av lukt og tilstopping ved spyling av Heggvinledningen, og at stikkledningen må spyles jevnlig. Situasjonen indikerer svekket funksjon og utilstrekkelig kapasitet i stikkledningen. Dette medfører økt risiko for tilbakeslag, gjentatte tilstoppinger og vanninntrenging med skadeutvikling på bygning og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Konsekvensen er betydelig risiko for funksjonssvikt og vannskade, samt krevende og kostbar utbedring grunnet ledningens plassering under naboens garasje. Det opplyses at det er inngått avtale mellom nåværende eier og Green Mountain AS om etablering av nytt VA-anlegg. Videre oppfølging og gjennomføring av nytt anlegg anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

📌 TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Gjerde rundt eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig gjerde fremstår i dårlig forfatning med synlige råteskader i trekonstruksjonen. Materialnedbrytningen indikerer svekket bæreevne og redusert levetid. Tilstanden medfører økt risiko for videre nedbrytning og lokal svikt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert funksjon og stabilitet. Det anbefales utskifting eller omfattende utbedring av gjerdet.

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

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

⚠️ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Innvendig trapp har åpninger i rekkverk som overstiger 10 cm, og det er ikke montert håndløper på vegg. Trappen oppfyller dermed ikke dagens sikkerhetskrav. Det er videre registrert manglende rekkverk ved utvendig trapp/inngangsparti. Disse forholdene medfører økt risiko for fall og personskaade.

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen er redusert personsikkerhet ved bruk av trappene. Det anbefales å etablere håndløper på vegg i innvendig trapp, sikre at åpninger i rekkverk tilfredsstillende sikkerhetskrav, samt montere rekkverk ved utvendig trapp/inngangsparti.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

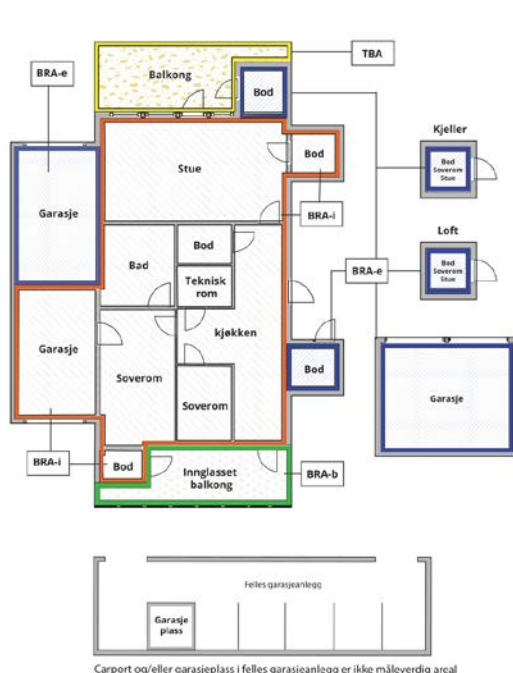
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Kjeller	51			51			51
1. Etasje	86		15	101	34		101
Loftsetasje	39			39		16	55
SUM	176		15		34	16	207
SUM BRA	191						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4, susterne		
1. Etasje	Entré, toalettrom, gang 2, kjøkken, stue, soverom, bad		Vinterhage
Loftsetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, kott 2		

Kommentar

Areal i kott er ikke målbart på grunn av takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. 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.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	171	12		0	811.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vangsvegen 901

Hjemmelshaver

Jensen Karen Furuset

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Vangsvegen 901, Hamar kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten var snødekt på befaringsdagen, og er derfor ikke beskrevet ytterligere.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiers egenerklæring.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Frittstående uisolert utebod. Bygning i trekonstruksjoner. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	10.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

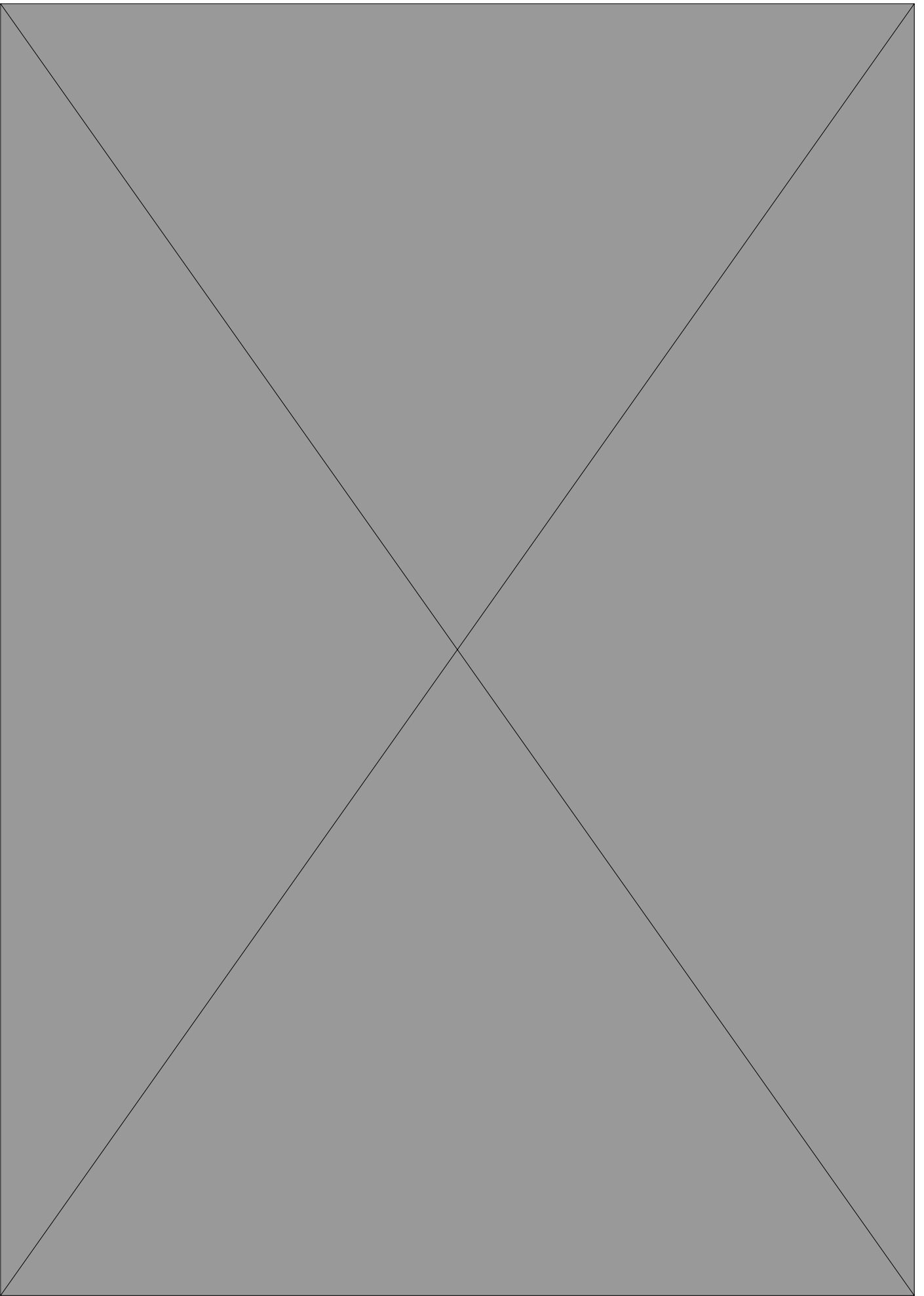
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

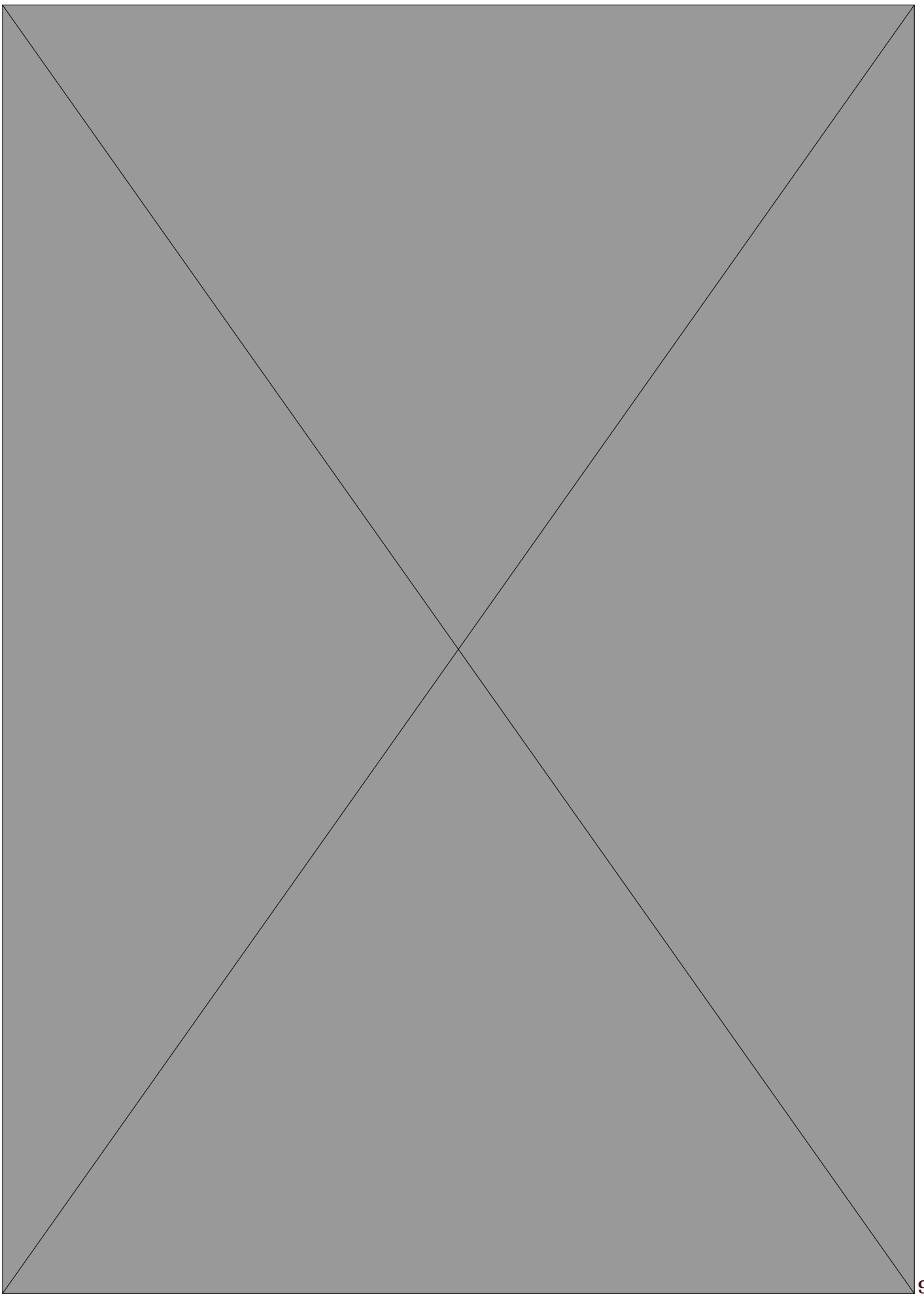
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

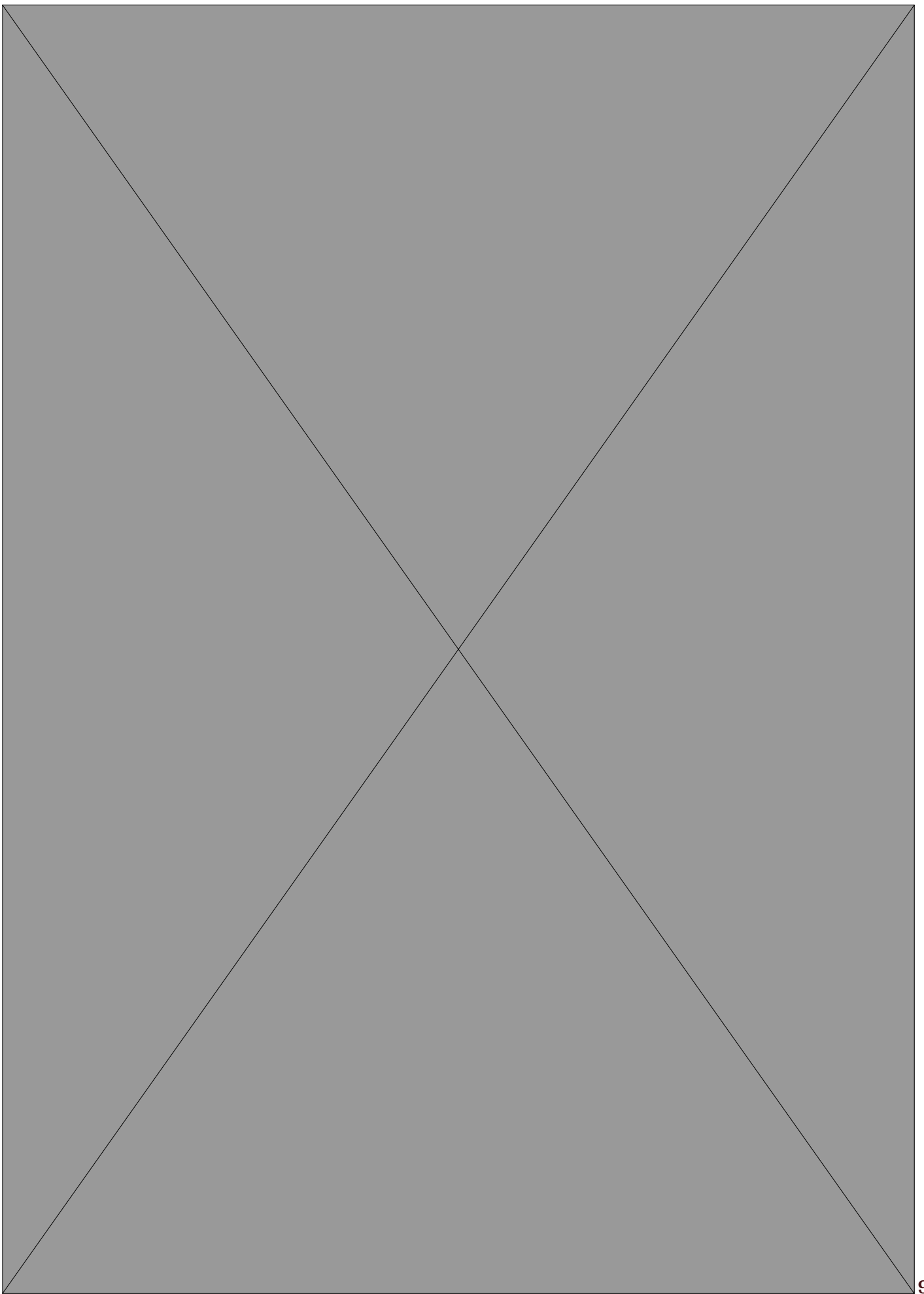
Personvern

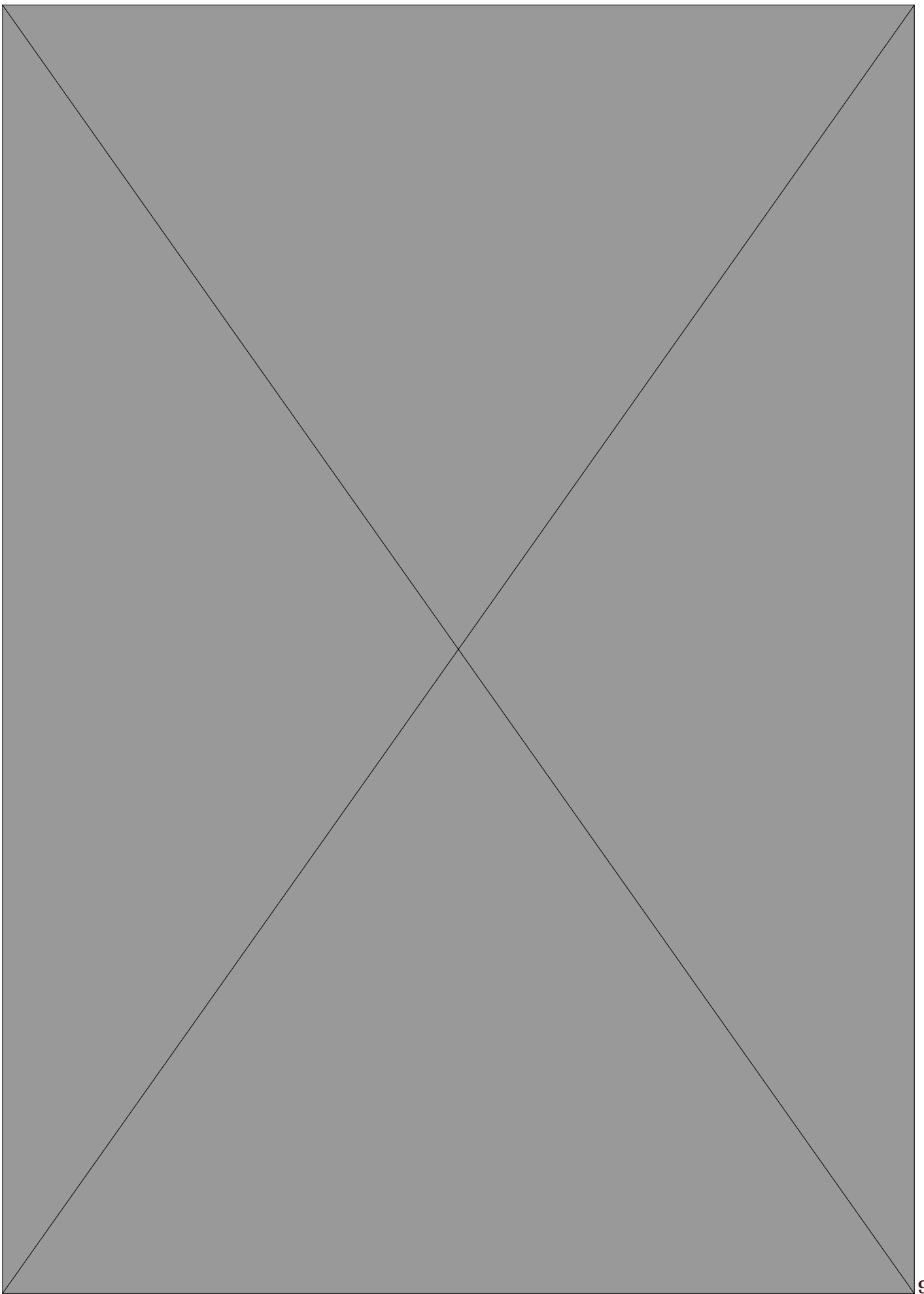
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

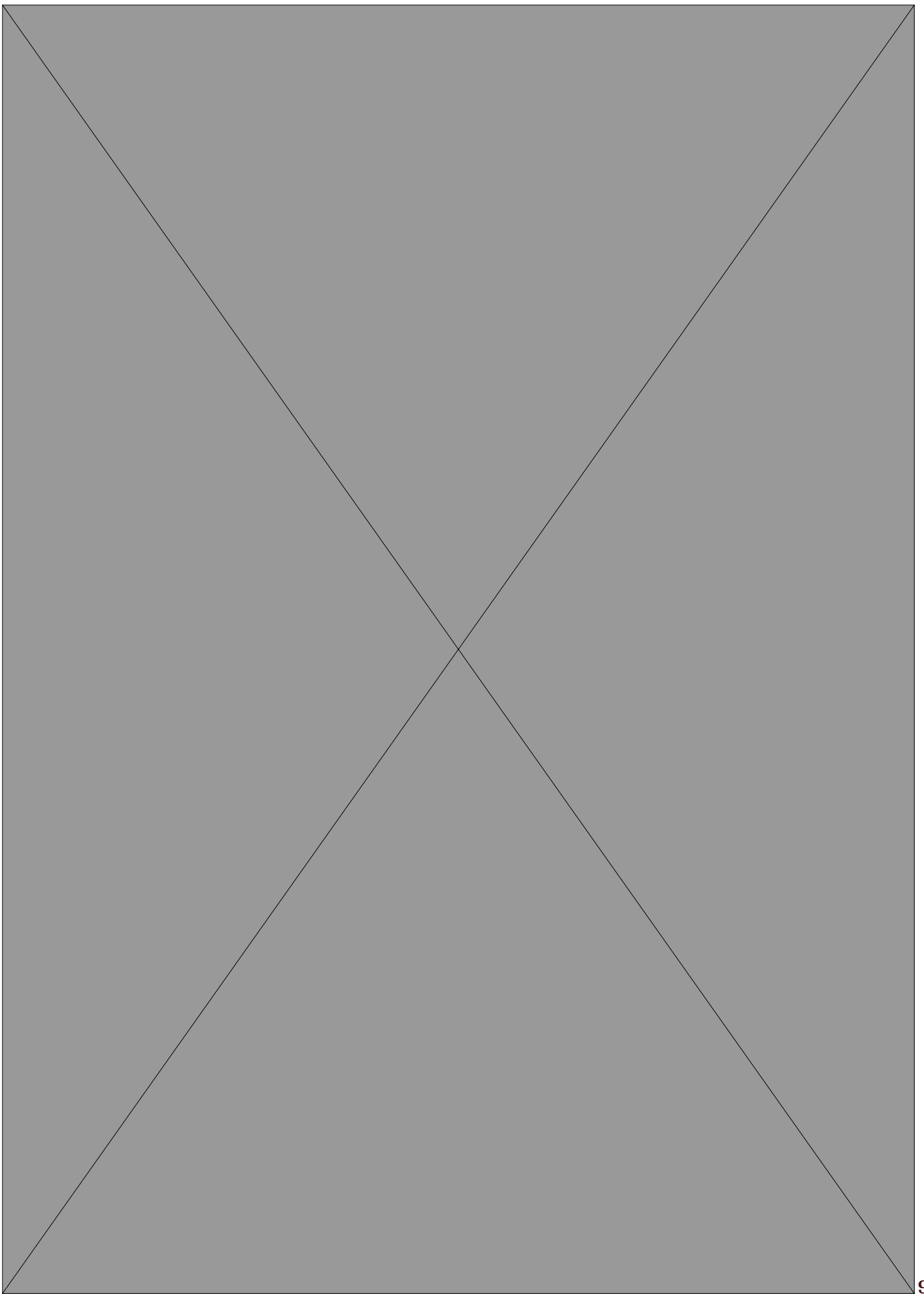
90

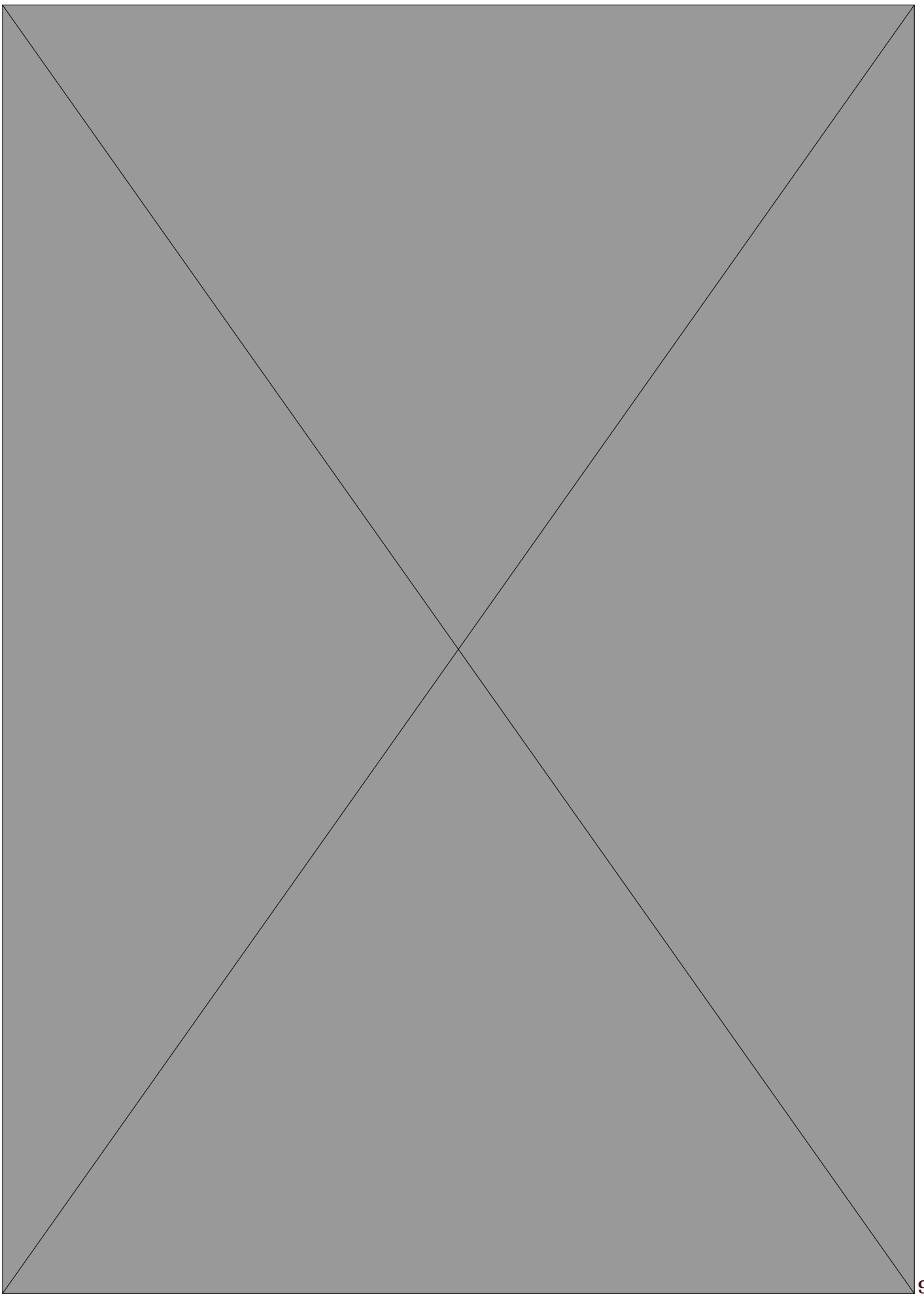














Adresse Vangsvegen 901, 2324 VANG PÅ HEDMARKEN	
Dato for energimerking 08.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-267531
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 152142706
Gårdsnummer 171	Bruksnummer 12
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1963	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 175,0 m²	Oppvarmet bruksareal 123,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
292,52 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
352,29 kWh/m²

Totalt levert pr. år
43 332 kWh



Vangsvegen 901, 2324 VANG PÅ HEDMARKEN



Detaljering

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



Vangsvegen 901, 2324 VANG PÅ HEDMARKEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Vangsvegen 901

Offentlig transport

🚶 Løvås	3 min 🚶
Linje 100, 105, 656, 660, 697	0.2 km
🚶 Ilseng stasjon	6 min 🚶
Linje R60	6.6 km
✈ Oslo Gardermoen	58 min 🚶

Skoler

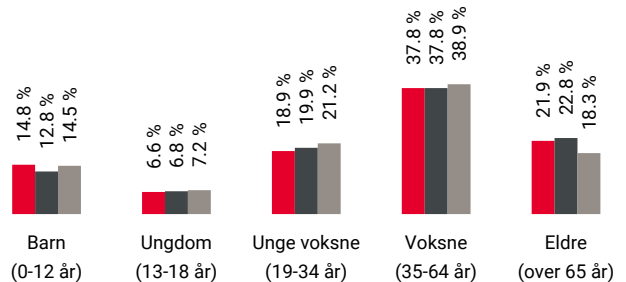
Lunden skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
227 elever, 15 klasser	4.1 km
Ridabu skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
311 elever, 17 klasser	5.6 km
Lovisenberg skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
121 elever, 9 klasser	6.4 km
Ener ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min 🚶
337 elever, 26 klasser	6.5 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min 🚶
344 elever, 28 klasser	9 km
Jønsberg landbruksskole	9 min 🚶
219 elever, 6 klasser	9.7 km
Hamar katedralskole	15 min 🚶
1300 elever	11.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 45% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 10% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnskrets: Kolstad-spabe...	199	108
■ Kommune: Hamar	31 999	16 259
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skramstad barnehage (1-5 år)	2 min 🚶
29 barn	1.9 km
Vangli barnehage AI (1-5 år)	4 min 🚶
40 barn	2.9 km
Slemsrud barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
24 barn	4.5 km

Dagligvare

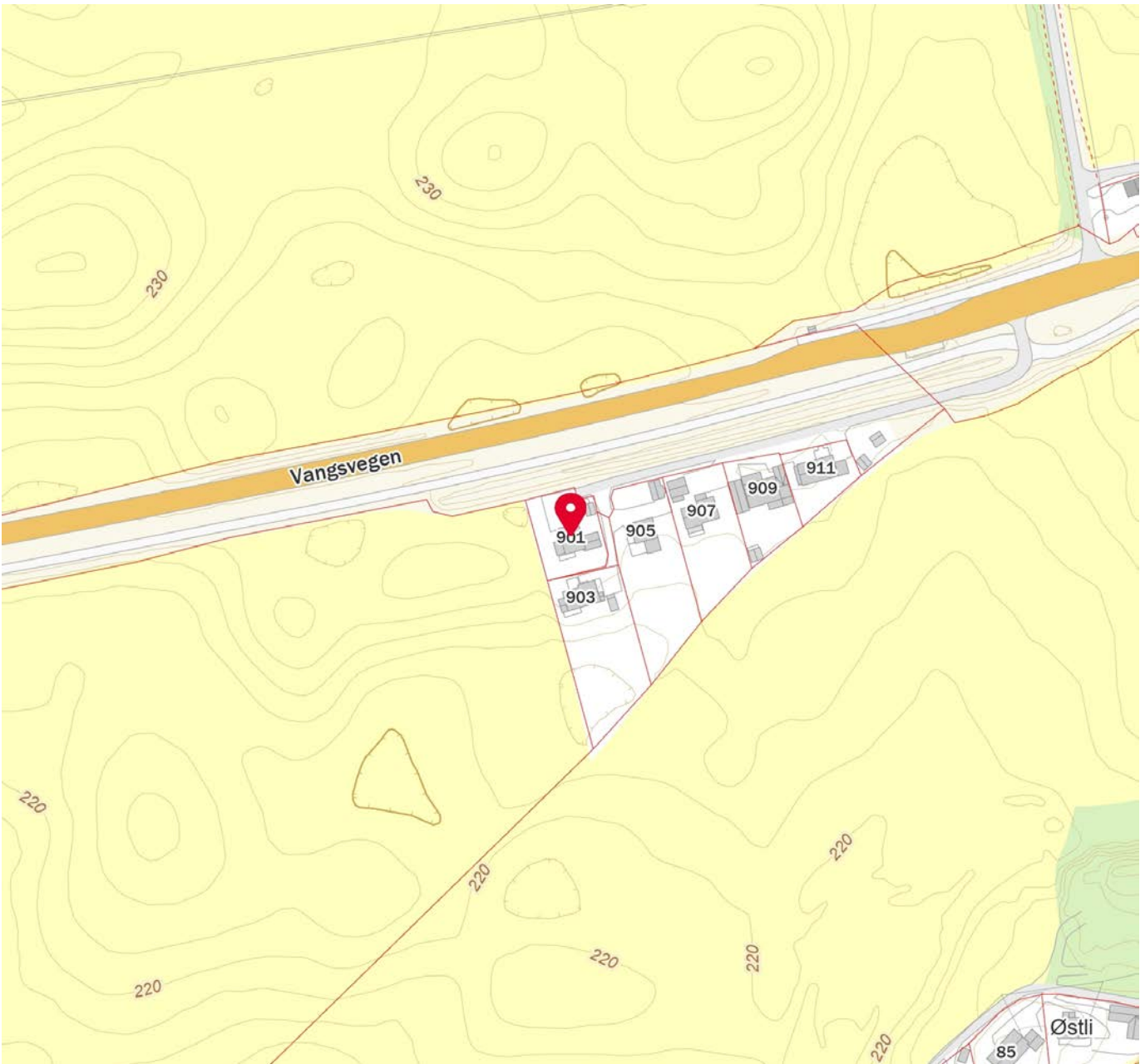
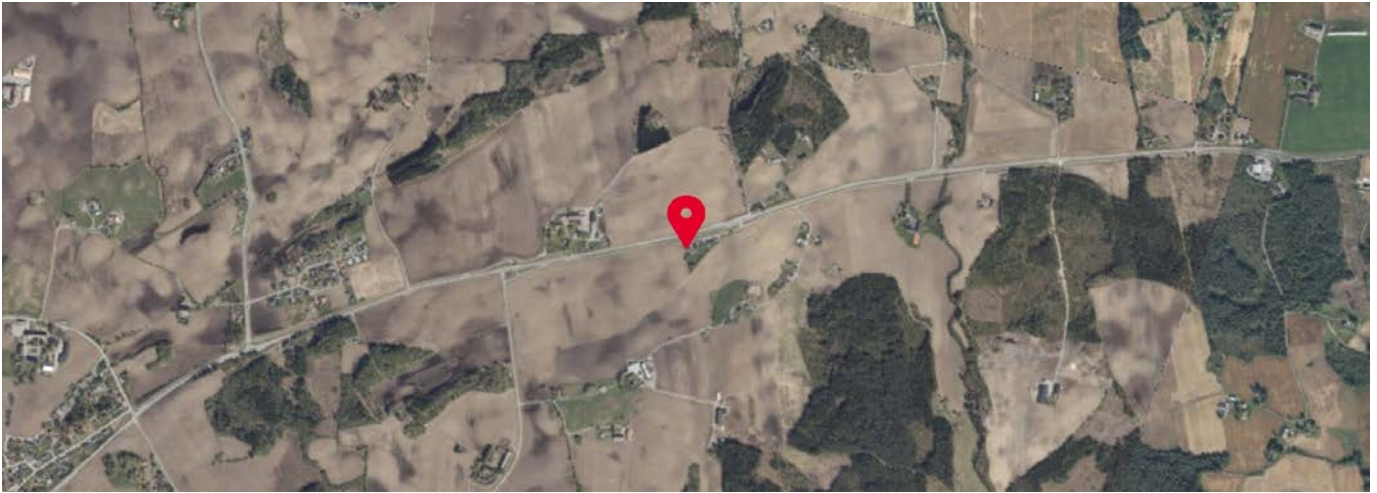
Spar Vang	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord	4.2 km
Rema 1000 Ridabu	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord	4.9 km

Sport

⚽ Fartbana 3 gressbane	4 min 🚶
Fotball	3.6 km
⚽ Lunden skole	4 min 🚶
Aktivitetsshall, ballspill, fotball, sand...	4.1 km
🏊 Tren Løten	10 min 🚶
🏊 PDL Center Hamar	12 min 🚶



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vangsvegen 901
2324 VANG PÅ HEDMARKEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mats Arntzen Berg**Telefon:** 474 54 542
E-post: mats.berg@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre