



aktiv.

146

Veståsvegen 146, 2323 INGERBERG

**Flott klassisk enebolig fra 1910
som er jevnlig vedlikehold. Solrik
terrasse og hage med drivhus.
Stor dobbeltgarasje!**



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

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

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 890,-
Total ink omk.: Kr 4 613 890,-
Selger: Eline Folstad Løkken
Eirik Nordgård

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1910
BRA-i/BRA Total 142/214 kvm
Tomtstr.: 997 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 13
Oppdragsnr.: 1213260005

Ditt nye hjem?

Velkommen til Øvre Vang og Veståsvegen 146!

En solrik og flott eiendom som er innhegnet med skigard og pent opparbeidet med plen, beplantning og drivhus. Eiendommen "Engebakken" er bebygd med fin klassisk enebolig fra 1910 og en stor dobbeltgarasje fra 1999. Boligen har en god planløsning over to plan med fine oppholdsrom og badetrom i 1. etasje, samt loftstue, 3 soverom og toalettrom i 2. etasje. Fra boligen er det utgang til en solrik sydvendt terrasse på 44m² med fint utsyn. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og holder en god standard.

Eiendommen ligger i et landlig og rolig område i Øvre Vang med spredt bebyggelse og skogs-/landbruksarealer. Fra eiendommen er det ca. 5-6 km til matbutikker, barnehager og barneskole. Kun ca. 200 meter til bussholdeplass. Ellers byr nærområdet på flotte turmuligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	52
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	84
Nabolagsprofil	92
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 142 kvm

BRA - e: 72 kvm

BRA totalt: 214 kvm

TBA: 49 kvm

Enebolig

1. etasje

BRA-i: 87 kvm

Beskrivelse: Entré, kjøkken, gang/trapperom, stue og spisestue.

TBA: 44 kvm

Beskrivelse: Terrasse.

TBA: 5 kvm

Beskrivelse: Inngangsparti.

2. etasje

BRA-i: 55 kvm

Beskrivelse: Loftstue, 3 soverom og toalettrom.

Garasje

1. etasje

BRA-e: 52 kvm

Beskrivelse: Garasje, hobbyrom og bod.

2. etasje

BRA-e: 20 kvm

Beskrivelse: Uinnredet loft.

Ikke målbare arealer

Enebolig - 2. etasje:

BRA-i (måleverdig areal): 55 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 23 m².

GUA (gulvareal): 78 m².

Garasje - 2. etasje:

BRA-i (måleverdig areal): 20 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 32 m².

GUA (gulvareal): 52 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealbegreper:

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

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

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

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.

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».

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 997m². Tomten er opparbeidet med bla. plen, blomsterbed og diverse beplantning. Hagen er også utstyrt med et drivhus og plassbygde innredninger. Eiendommen er innhegnet med skigard.

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 kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og rolig område i Øvre Vang med spredt bebyggelse og skogs-/landbruksarealer. Det er ca. 6,5 km til Gåsbu med langrennsstadion og milevis med skiløyper innover Hedmarksvidda. Dette er også et flott turområde vår, sommer og høst. Ellers byr nærområdet på flotte turmuligheter.

Fra eiendommen er det ca. 5,7 km til Kiwi Ingeberg og ca. 5,8 km til Spar Cang med

post-i-butikk. Til Coop OBS Olrud er det 7 km. Her finner du også Rema 1000, apotek, møbelforretning, sportsbutikk m.m. Det er ca. 12,7 km til kjøpesenteret CC Hamar med flere forskjellige butikker. Øvrige butikker, postkontor, bankfilial m.m. finnes i Hamar sentrum, en kort gåtur fra CC.

Fra eiendommen er det ca. 5,8 km til Flekkenga Natur- og gårdsbarnehage og ca. 6,1 km til Slemsrud barnehage er det 6,4 km. For de litt større barna er det ca. 5,6 km til Ingeberg barneskole, ca. 6,4 km til Lunden barneskole og ca. 8,6 km til Solvang barneskole. Til Ener ungdomsskole er det ca. 8,6 km og til Børstad ungdomsskole er det ca. 9,4 km. Til Hamar katedralskole er det ca. 10 km.

Nærmeste bussholdeplass er "Vårtun" som ligger ca. 200 meter fra eiendommen. Her stopper busslinjene 650, 651 og 652. Det er ca. 10,7 km til Hamar stasjon med gode buss- og togforbindelser.

Bygningssakkyndig

E&K Takst AS, ved Jonas Eikeland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1910.

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Drenering fra ukjent årstall. Boligen har grunnmur i naturstein og støpt betong. Boligbygg oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

Garasje - Byggeår: 1999.

Frittstående dobbelgarasje. Garasjen er innredet med ett hobbyrom og en utvendig bod. Garasjen har innlagt strøm og to leddporter. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Takstolene er stedvis bygget opp med plater noe som gir oppbevaringsmuligheter i øvre del av konstruksjonen. Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen, det ble ikke avdekket avvik som tilsier at det er behov for umiddelbare tiltak. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 05.02.2026, utført av Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

* Utvendig > Takteking: Takflatene var dekket av snø ved befaring, og det ble registrert isdannelse på takstein. Forholdene ga begrenset inspeksjonsmulighet og medfører usikkerhet knyttet til taktekingens tilstand. Isdannelse gir økt belastning på takstein, særlig i gradrenner, og forholdet medfører økt risiko for skader på stein og tilhørende detaljer. Undertaketets type og utførelse er ukjent, og dette er ikke inspisert fra takfot av sikkerhetsmessige årsaker grunnet høyde og glatt underlag for stige.

* Utvendig > Nedløp og beslag: Det er registrert buling i nedløpsrør. Beslag på takflatene var dekket av snø ved befaring og kunne derfor ikke inspiseres. Dette gir begrenset inspeksjonsmulighet og usikkerhet knyttet til tilstand på beslag. Buling i nedløpsrør indikerer redusert funksjon, og forholdet medfører økt risiko for lekkasje og redusert vannavrenning fra takflatene.

* Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggkonstruksjonens oppbygging er ukjent. Det er registrert ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det ble ikke registrert tegn til negativ påvirkning på kledning eller underliggende konstruksjoner ved befaring. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning i nedre del av veggkonstruksjonen over tid.

* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har begrenset inspeksjonsmulighet. Takflatene var dekket av snø ved befaring, og loftsetasjen er innvendig innredet, noe som begrenser tilgang til konstruksjonen. Det er registrert isoppbygging på taket, noe som indikerer varmetap fra bygningen og mangelfull lufting av takkonstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i takkonstruksjonen.

* Utvendig > Vinduer: Vannbrett er flere steder utført uten beslag, og enkelte vannbrett har lite fall. Det er registrert isoppbygging på enkelte vannbrett ved befaring. Det er videre registrert påbegynnende råteskader i utvendig omramming til enkelte vinduer, og vinduene fremstår generelt utvendig værslitte. Innvendig er det stedvis flasset og krakelert overflatebehandling. Stikkprøvekontroll av åpne- og lukkemekanismer avdekket noe tregghet. Forholdene medfører økt risiko for fuktpåvirkning av vindusomramming og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert funksjon og levetid.

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert skjevhet i kjøkken, hvor høydeforskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til ca. 17 mm. Bjelkelaget er i krypkjeller stedvis understøttet på provisorisk vis med stablet stein og lignende materialer. Det er også registrert stedvis knirk i gulv, noe som vurderes som påregnelig ut fra bygningens alder. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevheter og redusert bæreevne lokalt i bjelkelaget.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Deler av vannledningene har høy alder, og det er registrert tegn til korrosjon på enkelte rørkoblinger i kjelleren. Det er observert drypplekkasje i rørkobling i kjeller. Ved tapping av vann kommer det opp partikler fra filter. Det er videre registrert markant lukt ved tapping av vann på bad. Lukten vurderes å ha sammenheng med hydrogensulfidgass, som ofte dannes av svovelbakterier i brønn, rørinstallasjoner eller varmtvannsbereder. Det er fremlagt vannprøve fra september 2024, men laboratoriet har opplyst at svovel-/hydrogensulfid ikke kunne

analyseres da dette krever uttak på spesialflaske. Forholdene indikerer redusert kvalitet og funksjon i vanninstallasjonen og medfører økt risiko for lekkasjer, driftsforstyrrelser og videre skadeutvikling på rør og tilstøtende konstruksjoner.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er registrert stedvis treg avrenning. Deler av avløpsrør i krypkjeller har lite fall. Forholdene medfører økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og redusert funksjon i avløpssystemet.

* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har begrenset ventilasjon. Det er registrert symptomer på kondens på innvendige vinduer. Forholdet indikerer utilstrekkelig luftutskifting, og medfører økt risiko for fuktbelastning, kondensproblematikk og redusert inneklimate.

* Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Det er registrert partikler i vannet ved tapping, og markant lukt ved tapping av vann, jf. avvik beskrevet under vannledninger. Forholdene indikerer redusert eller usikker funksjon i vannrenseanlegget. Mangelfull filtrering eller funksjon i renseanlegget medfører økt risiko for driftsforstyrrelser og avvikende vannkvalitet.

* Tekniske installasjoner > Andre installasjoner: Det er registrert periodevis markant ulyd fra varmepumpen. Årsaken til ulyden er ikke avklart. Varmepumpen er fra 2010. Forholdene indikerer redusert funksjon og økt risiko for driftsstans og videre skadeutvikling i anlegget.

* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Dreneringens alder er ukjent. Det er registrert symptomer på fuktproblematikk i krypkjeller, noe som gir usikkerhet knyttet til dreneringens funksjon. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjoner mot grunnen.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert løs puss på grunnmurens overflater. Forholdet indikerer svekket overflate og medfører økt risiko for videre avskalling og fuktpåvirkning i murkonstruksjonen.

* Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Alder på stikkledninger og septiktank er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller eventuell fornyelse. Det er fremlagt vannprøve, jf. avvik beskrevet under vannledninger. Ved befaring ble det registrert partikler i vannet ved tapping og markant lukt. Manglende dokumentasjon og registrerte avvik ved tapping gir usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon på stikkledninger og tilhørende anlegg, og medfører økt risiko for driftsforstyrrelser og videre avvik i vannkvalitet.

* Tomteforhold > Septiktank: Alder og tilstand på septiktanken er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon. Ved befaring ble lokk løftet av, uten at det ble registrert åpenbare tegn til avvik. Manglende dokumentasjon gir likevel usikkerhet knyttet til funksjon, tilstand og restlevetid på anlegget.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Vindu er plassert i våtsone ved badekar. Overflater og utforing rundt vinduet er ikke utført i fuktbestandige materialer. Det er registrert fuktskade i utforing rundt vinduet. Fuktsøk er utført uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet medfører økt risiko for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er registrert stedvis motfall mot dør.

Oppbrett av membran ved terskel er ikke verifisert. Det er videre registrert bomlyd i enkelte gulvfliser. Forholdene medfører økt risiko for vannansamling mot dør, redusert funksjon i gulvoverflater og økt risiko for skadeutvikling i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

* Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er registrert enkelte gliper og hakk i benkeplaten. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning i benkeplaten og tilstøtende innredning over tid.

* Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrommet har ikke etablert ventilasjon. Manglende ventilasjon medfører økt risiko for fukt- og luktproblematikk samt redusert luftkvalitet i rommet.

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

* Innvendig > Kryp kjeller: Deler av kryp kjelleren har redusert tilkomstmulighet og er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller er en konstruksjon med forhøyet fuktrisiko som følge av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er registrert muggsopp i bjelkelaget, og høyeste målte fuktinnhold i treverk er 20,9 vektprosent. Det er videre registrert tegn til fuktvandring i grunnmur og begrenset ventilering i kryp kjelleren. Forholdet medfører økt risiko for videre fukt- og råteutvikling i bjelkelag, bunnsvill og tilstøtende konstruksjoner.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membranløsning i overgang mellom sluk og klemring er ikke verifisert. Det er videre ukjent om det er benyttet membran i våtrommet for øvrig. Fuktsøk ved sluk ga utslag, hvilket indikerer mulig fuktpåvirkning, men dette er kun en indikasjon og ikke å likestille med fuktmåling. Badet har i hovedsak ikke vært utsatt for direkte bruksvann. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja. Noe fukt i treverk nederst på baderomsvindu.

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?

Svar: Ja. Tegn til kondens på innsiden av enkelte vinduer når det er veldig kaldt ute

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.

Beskrivelse av arbeidet: Anlagt sponplategulv på garasjens loft. Satt inn ekstre lufteventil på nordsiden av garasjeloftet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet taklamper i garsjen og tilhørende bod, samt lagt opp strøm til utelys.

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

Svar: Ja. Naturlige skjevheter da flere vegger er i tømmer.

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

Svar: Ja. Ingen problemer med fukt og råte, men synlig muggsopp i deler av stubbloftet. Ikke vært endring siden vi overtok.

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

Svar: Ja. Har hørt mus i etasjeskille og mellom inner- og yttervegg, men aldri innendørs. 2025: Observerte enkelte maur på kjøkken. Behandlet av Anticimex og ikke observert siden. Har sett enkelte individer av sølvkre/skjeggkre.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Anticimex.

Beskrivelse av arbeidet: Sprayet grunnmur langs yttervegger samt åte på utvalgte steder kjøkken.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015.

Firmanavn: Sidelmann VVS AS (rørlegger).

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av varmtvannsbereder.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019.

Firmanavn: Sidelmann VVS.

Beskrivelse av arbeidet: Anlagt fjellbrønn som hovedvannskilde til eiendommen, samt innstallering av vannbehandlingsanlegg i juni 2019.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019.

Firmanavn: Minel Elmontasje.

Beskrivelse av arbeidet: Elskrisk arbeid ved installering av vannbehandlingsanlegg og oppkobling mot pumpe i fjellbrønn.

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

Svar: Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

Svar: Ja. Det var tidvis litt lukt/smak/farge på vannet, men det ble vesentlig bedre etter rens av saltbeholder. Det er tatt vannprøve med gode resultater.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier skiftet sprukket plate i peisinnsats før vi flyttet inn.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016.

Firmanavn: Eidsiva Nett AS vd Håvard Husom.

Beskrivelse av arbeidet: Utførte og godkjente tilsynsrapport av eiendommens elektriske anlegg.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.

Firmanavn: Storhamar Elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkontakter i stue. Anlagt elbillader på egen kurs. Samsvarerklæring på arbeidet ligger i boligmappe.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019.

Firmanavn: Minel Elmontasje.

Beskrivelse av arbeidet: Bygget om sikringsskap og installert jordet stikkontakt for

varmepumpe i gangen.

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

Svar: Ja. Større oppussing av boligen innvendig og utvendig ca 1997. Bygget garasje i 1999. Areal tidligere brukt til hundegård endret til platting med drivhus i 2023.

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

Svar: Ja. Det ble foretatt måling 11.10.2015-01.08.2016. Radonnivået er under faregrensen og ingen tiltak er nødvendig. Ref. Norsk Radonrådgivning. Radonsertifikat utstedt 2016.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.

Beskrivelse av arbeidet: Laget nytt trappehull på terrassen og tettet forrige trappehull.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.

Beskrivelse av arbeidet: A.H Montasje Blikkenslagerservice Alexander Halvorsen. Montert pipehatt og overgangsbeslag på vindskie.

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

Svar: Ja. Byttet oppvaskmaskin i 2023.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet oppvaskmaskin.

Innhold

Eiendommen "Engebakken" er bebygd med enebolig fra 1910 og en stor dobbeltgarasje fra 1999.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, kjøkken, gang/trapperom med utgang til terrasse, stue og spisestue.

2. etasje: Loftstue, 3 soverom og toalettrom.

Garasjen inneholder:

1. etasje: Dobbeltgarasje, hobbyrom og bod.

Loft: Uinnredet loft med gulvareal på ca. 52m².

Eiendommen er også bebygd med et drivhus.

Standard

Enebolig - Byggeår: 1910.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Oppgradert innvendig og utvendig i 1997.

Garasje - Byggeår: 1999.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Parkering

I dobbeltgarasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass. Garasjen er innredet med ett hobbyrom og en utvendig bod. Garasjen har innlagt strøm og to leddporter.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 04.11.2022, 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 2042.

Feiing ble utført siste gang den 17.10.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 16.01.2024, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2010 i entréen. Vedfyring med peisinnsats i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på badetrom.

Energimerke

Gul G

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 4 500 000

Omkostninger kjøper

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (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))

113 890 (Omkostninger totalt)

130 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 613 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 630 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 633 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 15 736,- i 2025. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt gebyrer for slam. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 16 397,- for 2026.

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

- * Tømming av septiktank med wc: Kr. 2 600,-
- * Tilsyn og kontroll private anlegg: Kr. 900,-
- * Renovasjon: Kr. 4 090,- (middels beholder - 140 liter)
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 868,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år)
- * Eiendomsskatt: Kr. 7 939,-

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 801 751 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 207 003 for år 2024

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 40, bruksnummer 13 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 28.11.1955, dagboknummer 3360. Bestemmelse om gjerde.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen, men dette ble ikke vanlig i byggesaker før på slutten av 60-tallet

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

Det er kun mottatt enkelte fasadetegninger av eneboligen. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Det er også mottatt tegninger av garasjen, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Det er oppført en ekstra bod i tilknytning til garasjen som ikke eksisterer på byggetegninger.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei. Boligen har privat stikkledning tilknyttet borehull. Boligen har privat stikkledning tilknyttet privat septiktank. Privat septiktank i glassfiber.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone for radon (H330_), mens 840m² ligger i gul hensynsone for støy (H220_).

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

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at eneboligen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 39.000,-, ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 27.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 17.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Sindre Ilseth Heia

Eiendomsmegler

sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Tlf: 915 95 510

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, organisasjonsnummer 917998647

Strandgata 61, 2317 Hamar

Salgsoppgavedato

09.02.2026



En solrik og flott eiendom som er innhegnet med skigard og pent opparbeidet med plen, beplantning og drivhus.



Eiendommen "Engbakken" er bebygd med fin klassisk enebolig fra 1910 og en stor dobbeltgarasje fra 1999.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti på ca. 5m². Inngangspartiet har terrassebord på gulv og innfelte downlights i himlingen.



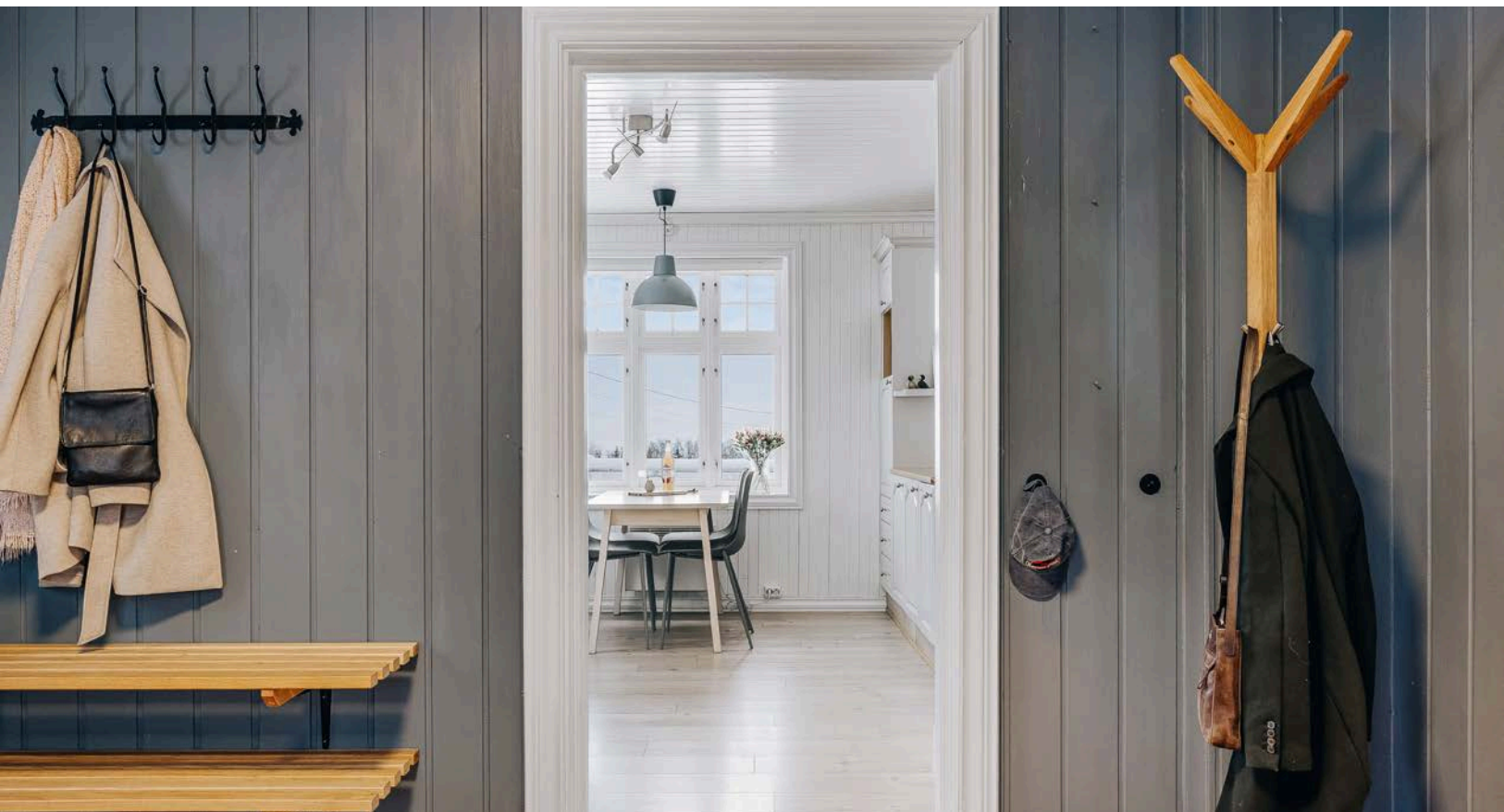
Når du entrer boligen, kommer du inn i en flott entré med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Det er god oppbevaringsplass i plassbygget garderobe med klassisk profilerte heltre dører.



I entréen er det montert luft-til-luft varmepumpe fra 2010 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Entréen har god standard med heltre gulv og panel på veggene malt i en innbydende farge.



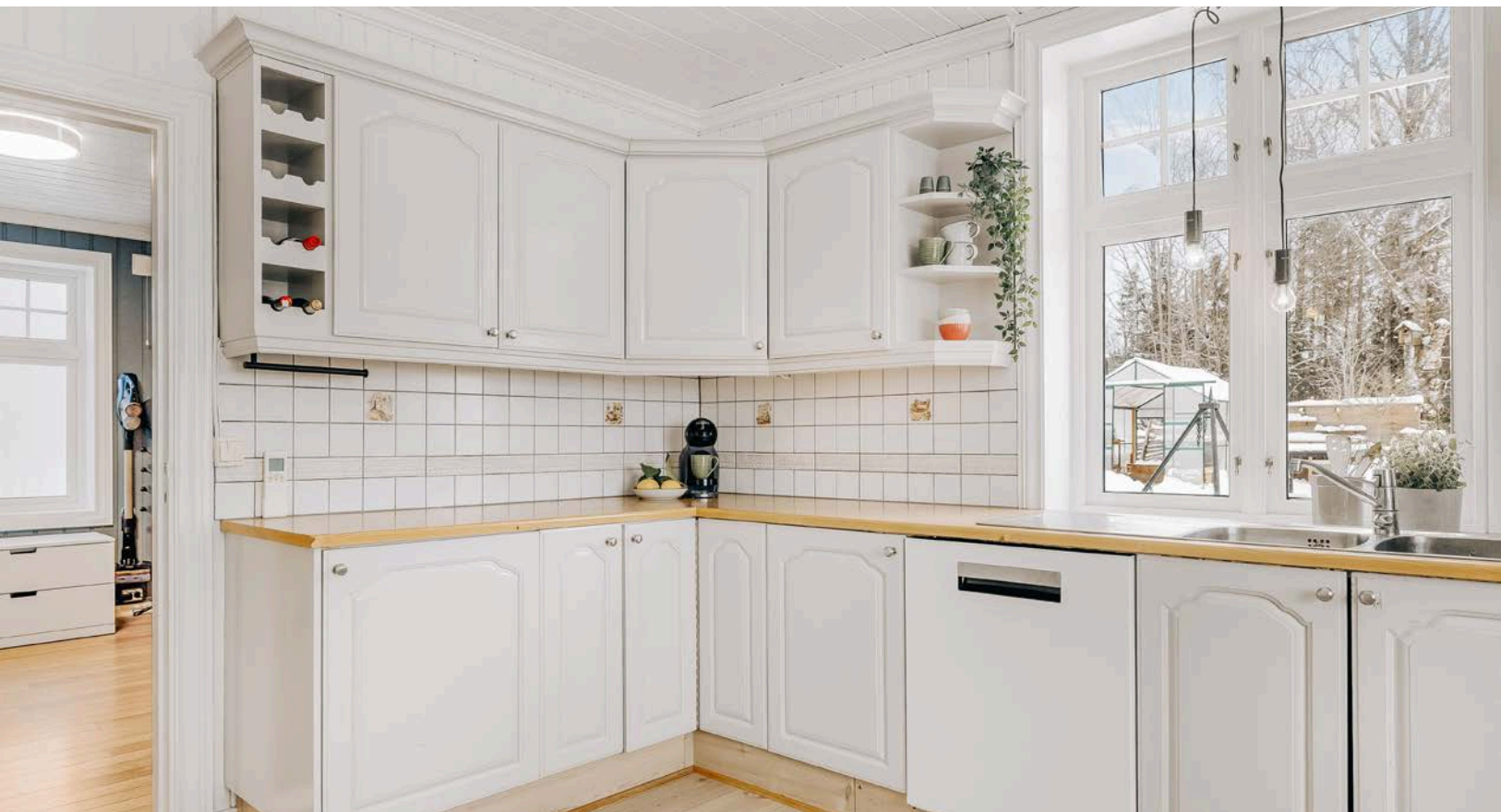
Fra entréen kommer du videre inn til kjøkkenet. Ved den store vindusflaten er det naturlig plass til et spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et fint oppholdsrom.



Kjøkkenet har lyst enstavs laminatgulv, lysmalt panel på veggene og to store klassiske vinduer som slipper inn flott lys.



Lys og pen kjøkkeninnredning med masse skap- og benkeplass. Innredningen har lysmalte profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Praktisk med lyse fliser i benkeryggen og vegghengt ventilator med avtrekk.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp og stekeovn. Det er også plass til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.



Fra kjøkkenet kommer du videre inn til gang/trapperom med doble dører ut til terrassen.



Her har du en stor, flott og solrik terrasse på ca. 44m². Terrassen vender mot syd som sørger for gode solforhold!



Terrassen har terrassebord på gulv og god plass til flere sittegrupper etter eget ønske og behov. Det er også montert markise, utebelysning og utvendig stikkontakt.



Fra terrassen er det videre adkomst til stor og fin hage som er opparbeidet med plen og diverse beplantning.



Hagen er også utstyrt med et drivhus og plassbygde innredninger. Dette er uten tvil en skikkelig fin plass for lange og late sommerdager!



Boligen har en god planløsning over to plan med fine oppholdsrom og badertrom i 1. etasje, samt loftstue, 3 soverom og toalettrom i 2. etasje.



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



I hjørnet av stuen er det en koselig murt peis med peisinnatts som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge på kaldere vinterdager.



Stuen består av to rom i delvis åpen løsning.



Den innerste delen av stuen er i dag innredet som en nydelig spisestue.



Her kan du enkelt dekke opp til hyggelige middagsselskap!



Spisestuen har lys enstavs laminat på gulv og sjarmerende tømmervegger som er malt i en lys tidløs farge.



Stuen har store klassiske vinduer mot tre ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.



Alle vinduene i boligen var nye i 1997, og har fine brede vinduskarmer som er perfekte for planter og dekor.



I stuen er det god plass til stor sofagruppe med salongbord og mediemøblement med tv.



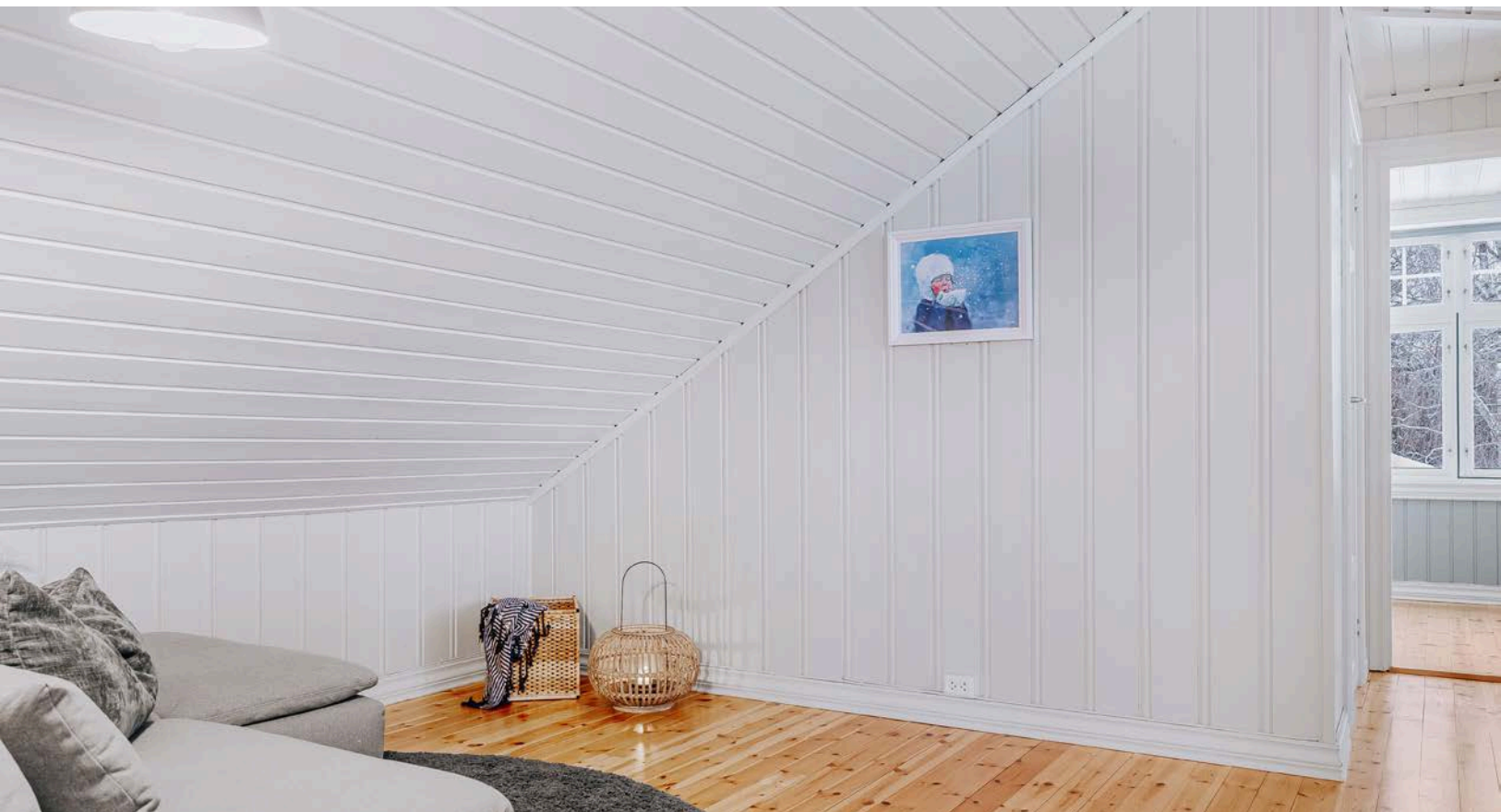
Vi tar turen opp til boligens 2. etasje.



I boligen 2. etasje er det en hyggelig loftstue som er naturlig oppdelt i to soner. Den ene delen er i dag innredet med kontorplass.



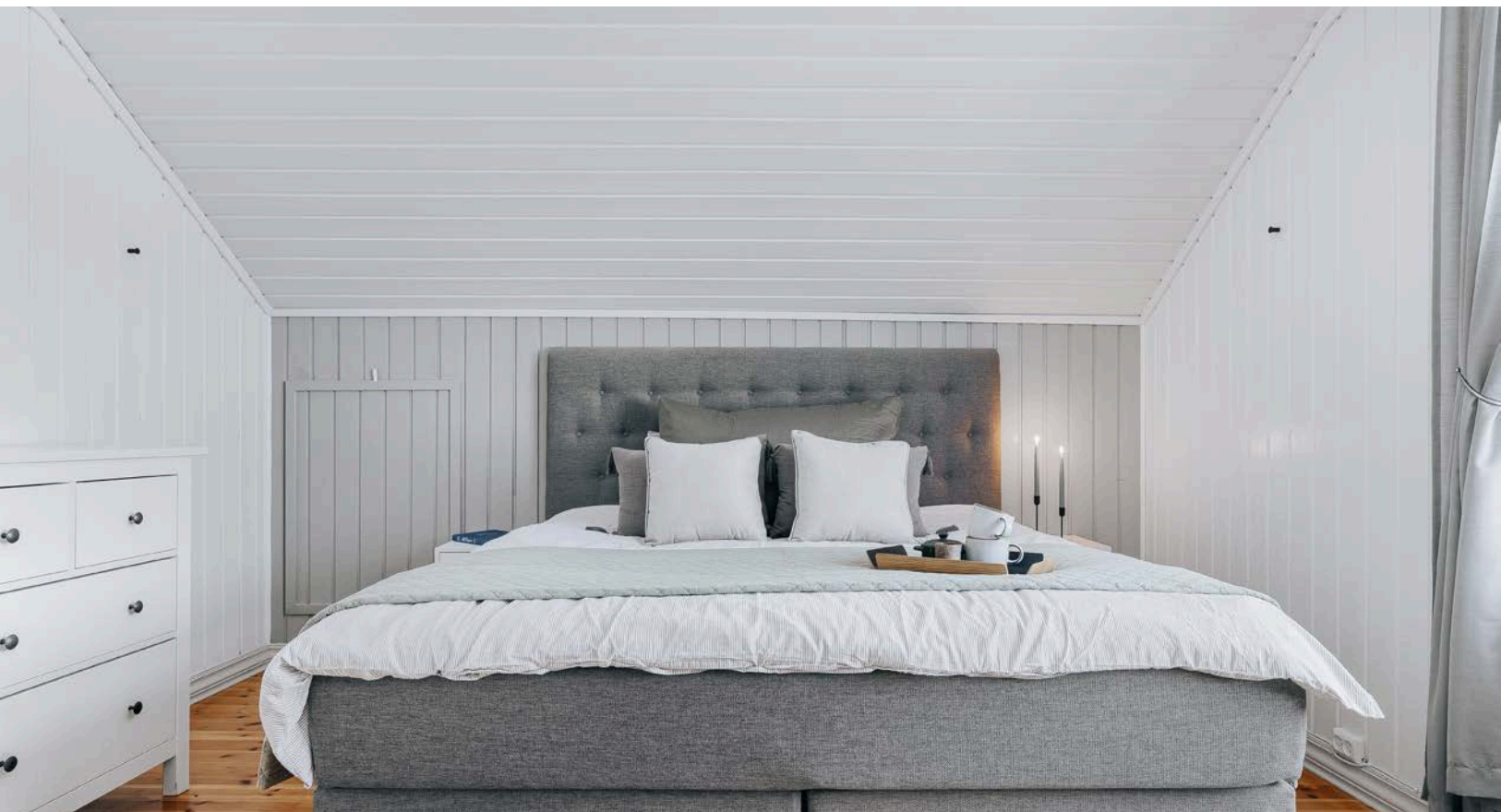
Den andre enden er innredet som en koselig loftstue.



God standard med lakkerte heltre gulv og lysmalt panel på veggene.



Hovedsoverommet er et stort, lyst og fint rom med stor klassisk vindusflate.



På soverommet er det plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult eller kommoder.



Rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderobe med to speildører.



Soverommet har god standard med lakkerte tregulv og lysmalt panel på veggene med en grå kontrastvegg.



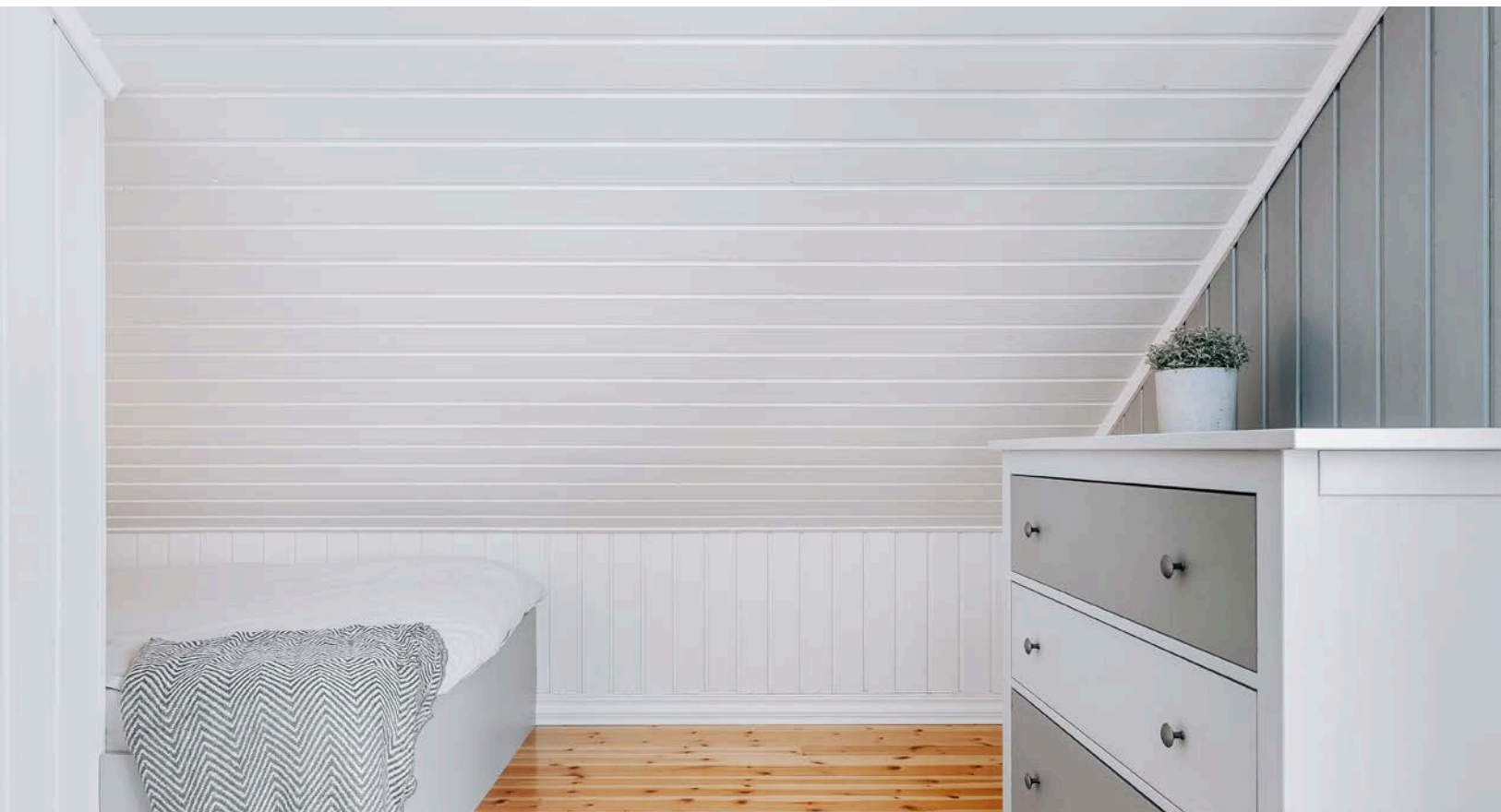
Soverom 2 er i dag innredet som et hyggelig barnerom.



Rommet har lakkerte tregulv og panel på veggene som er malt i en nydelig lys blåfarge.



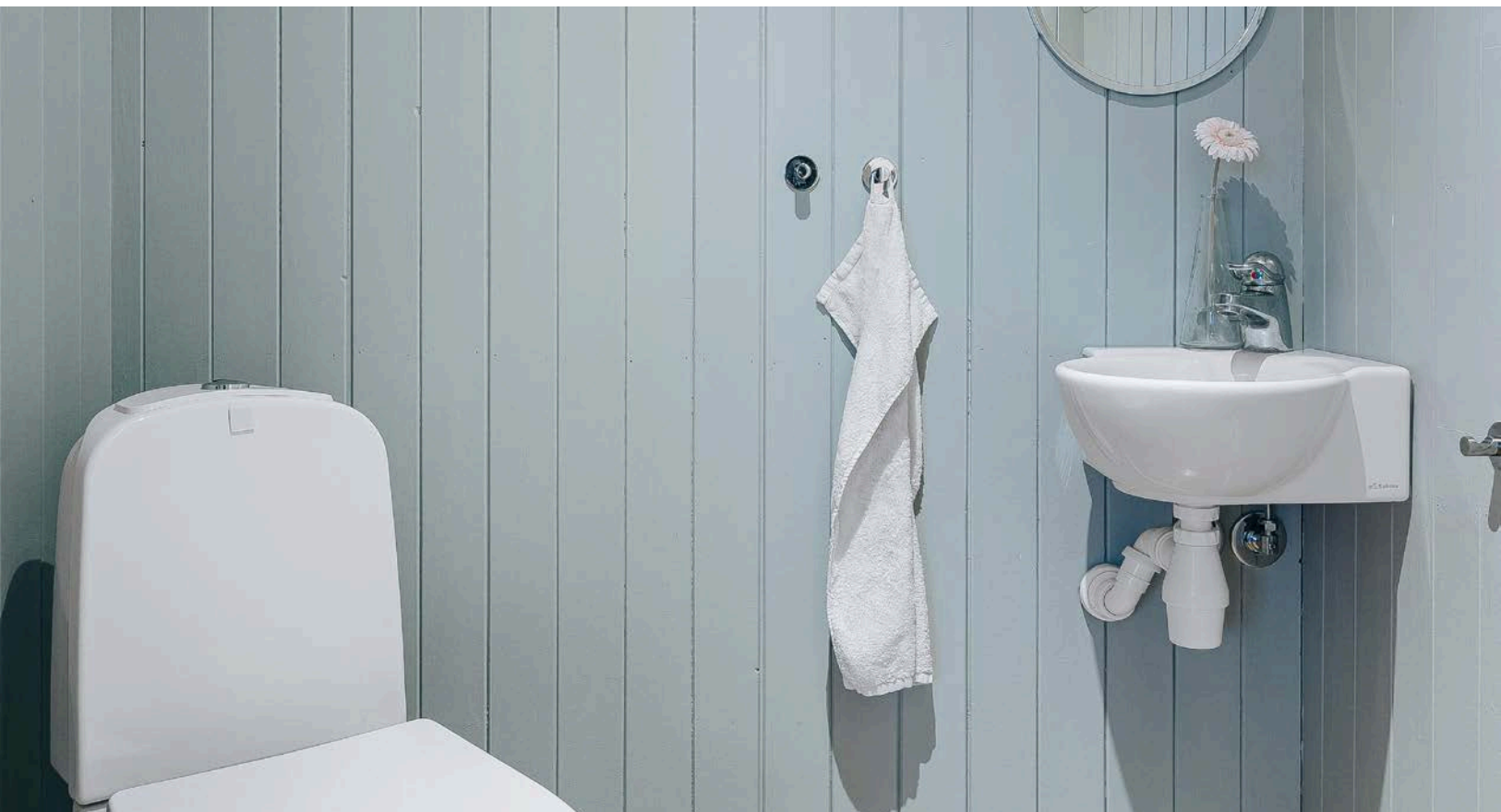
Soverom 3 er også et lyst og hyggelig soverom.



Soverommet har samme gode standard med lakkerte tregulv og malt panel på veggene.



På soverommet er det naturlig plass til seng i en koselig nisje, samt ytterligere plass til kontorpult eller kommoder.



I tilknytning til soverommene er det et praktisk toalettrom som er utstyrt med vegghengt servant og gulvstående toalett.



Fra entréen er det adkomst til et stort og lyst baderom som ble pusset opp i 1997. Badet rommet har grå fliser på gulv med gulvvarme, lyse overflater med fliser og panel, og mekanisk avtrekk fra badet romsvifte.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speil med belysning over, samt ekstra vegghengt høyskap ved siden av.



Ved vinduet er det et innmurt badekar.



Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.



Stor dobbeltgarasje fra 1999 som består av garasje med to leddporter, hobbyrom og utvendig bod. Garasjen har også uinnredet loft med gulvareal på ca. 52m².



Eiendommen ligger i et landlig og rolig område i Øvre Vang med spredt bebyggelse og skogs-/landbruksarealer.



Fra eiendommen er det ca. 5-6 km til matbutikker, barnehager og barneskole. Kun ca. 200 meter til bussholdeplass. Ellers byr nærområdet på flotte turmuligheter.



Selgers eget sommerbilde.



Selgers eget sommerbilde.



Selgers eget sommerbilde.



Selgers eget sommerbilde.



Selgers eget sommerbilde.



Selgers eget sommerbilde.

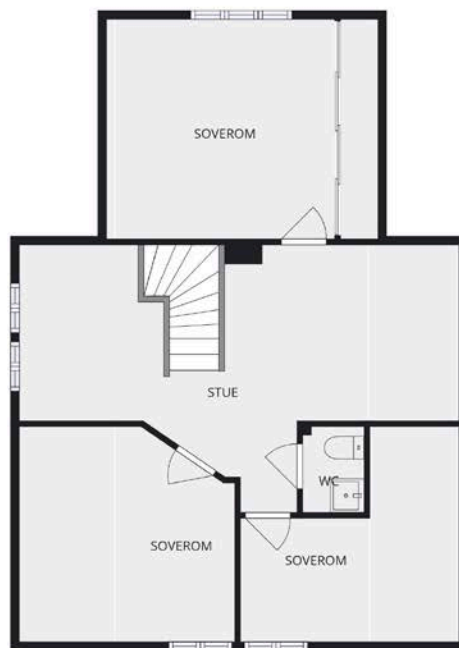
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

Veståsvegen 146 , 2323 INGEBERG

HAMAR kommune

gnr. 40, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 21.01.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 22651-1017

Referansenummer: IR1321

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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: 1910

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvednige overflater bestående av himlinger med malt panel. Veggerflater av malt panel og malt tømmer. Og gulvflater av laminat og heltregulv. Skorstein fra byggeår. Det er montert lukket peisinnstas i stue. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og loftsetasje. Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggflater med malt panel og fliser. Himlingsflater av malt panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Gulvstående og vegghengte høyskap. Dusjkabinett med dusjarmatur. Innbygd badekar med innebygget badekararmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte og naturlig tilluft fra hull i nedre del av baderomsgjør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert platetopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Vegghengt ventilator.

SPELROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med heltregulv, panel på vegger og i himling. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med armatur. Oppvarming med elektrisk panelovn på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast og kobber. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg. Periodvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Trykktank og vannrenseanlegg plassert i krypkjeller. Varmtvannsbereider på 198L (fra 2015) plassert i krypkjeller. Luft til luft varmepumpe fra 2010 plassert i entré. Sikringskap med automatsikringer er plassert i entré. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Drenering fra ukjent årstall. Boligen har grunnmur i naturstein og støpt betong. Tomten var snødekt på befaringsdagen. Boligen har private stikkledninger tilknyttet borehull og septiktank. Privat septiktank i glassfiber. Ukjent størrelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er kun fremlagt enkelte fasadetegninger av boligen. På bakgrunn av at det ikke er fremlagt komplette byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. 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.

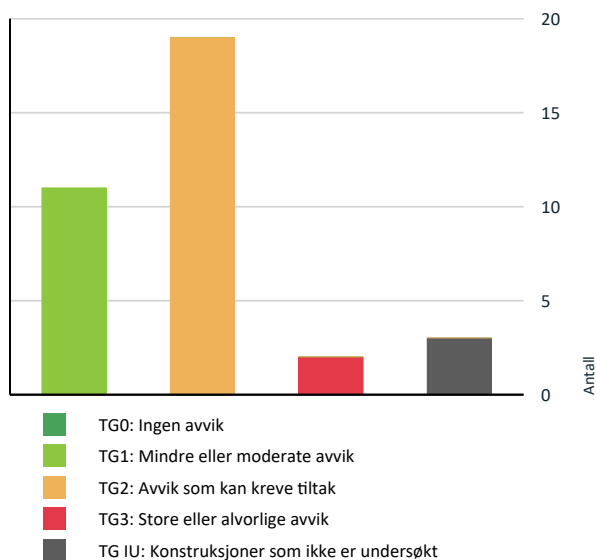
Garasje

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

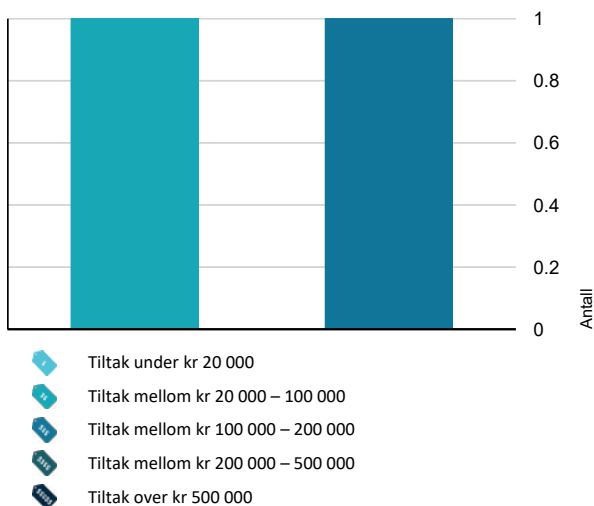
Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Det er oppført en ekstra bod i tilknytning til garasjen som ikke eksisterer på byggetegninger. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, 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

- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Frittliggende terrasse [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

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

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

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

! Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1910

Kommentar

Byggeåret er basert på informasjon hentet fra propcloud.no

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1997 Modernisering Oppgradert innvendig og utvendig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen av taktekingen av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomført med drone. Metoden gjør det mulig å dokumentere forhold som ellers ville vært vanskelig tilgjengelige, men den gir ikke samme detaljeringsgrad som en fysisk, nærgående inspeksjon. Det kan derfor forekomme forhold som ikke lar seg avdekke via dronebasert undersøkelse, og videre undersøkelser kan være nødvendig.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takflatene var dekket av snø ved befaring, og det ble registrert isdannelse på takstein. Forholdene ga begrenset inspeksjonsmulighet og medfører usikkerhet knyttet til taktekingens tilstand. Isdannelse gir økt belastning på takstein, særlig i gradrenner, og forholdet medfører økt risiko for skader på stein og tilhørende detaljer. Undertakets type og utførelse er ukjent, og dette er ikke inspisert fra takfot av sikkerhetsmessige årsaker grunnet høyde og glatt underlag for stige

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Usikkerheten knyttet til takteking og undertak gir redusert forutsigbarhet for restlevetid og funksjon. Taket bør kontrolleres nærmere når snø- og isforhold tillater full inspeksjon, herunder vurdering av takstein, gradrenner og undertak der dette er tilgjengelig.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert buling i nedløpsrør. Beslag på takflatene var dekket av snø ved befaring og kunne derfor ikke inspiseres. Dette gir begrenset inspeksjonsmulighet og usikkerhet knyttet til tilstand på beslag. Buling i nedløpsrør indikerer redusert funksjon, og forholdet medfører økt risiko for lekkasje og redusert vannavrenning fra takflatene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Redusert funksjon i nedløp kan gi økt belastning på takrenner, nedløp og tilstøtende bygningsdeler. Skadet nedløpsrør bør utbedres, og beslag bør kontrolleres nærmere når snøforholdene tillater full inspeksjon.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Veggkonstruksjonens oppbygging er ukjent. Det er registrert ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det ble ikke registrert tegn til negativ påvirkning på kledning eller underliggende konstruksjoner ved befaring. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning i nedre del av veggkonstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende eller begrenset lufting kan gi redusert uttørking og økt fuktbelastning i konstruksjonen. Videre bruk kan påregnes, men det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledning ved fremtidig vedlikehold eller oppgradering.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Takkonstruksjonen har begrenset inspeksjonsmulighet. Takflatene var dekket av snø ved befaring, og loftsetasjen er innvendig innredet, noe som begrenser tilgang til konstruksjonen. Det er registrert isoppbygging på taket, noe som indikerer varmetap fra bygningen og mangelfull lufting av takkonstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Varmetap og mangelfull lufting kan bidra til kondens, fuktproblematikk og redusert levetid på konstruksjonen. Videre bruk kan påregnes, men det anbefales å gjennomføre nærmere vurdering av lufting og isolasjonsforhold når forholdene ligger til rette for full inspeksjon.



TG 2 Vinduer

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannbrett er flere steder utført uten beslag, og enkelte vannbrett har lite fall. Det er registrert isoppbygging på enkelte vannbrett ved befaring. Det er videre registrert påbegynnende råteskader i utvendig omramming til enkelte vinduer, og vinduene fremstår generelt utvendig værslitte. Innvendig er det stedvis flasket og krakelert overflatebehandling. Stikkprøvekontroll av åpne- og lukkemekanismer avdekket noe treghet. Forholdene medfører økt risiko for fuktpåvirkning av vindusomramming og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre bruk kan påregnes, men manglende beslag og lite fall på vannbrett gir økt fuktbelastning over tid. Det anbefales å etablere beslag på vannbrett, utbedre fall der dette er mangelfullt, samt utbedre påbegynnende råteskader og vedlikeholde overflatebehandling. Beslag og mekanismer bør justeres og smøres for å bedre funksjon og redusere slitasje.



TG 1 Dører

Boligen har entrédør med glassfelt. To-fløyet balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

Tilstandsrapport



Frittliggende terrasse

Frittliggende terrasse på 42 m². Terrasse i trekonstruksjoner med med plassbygde sittebenker, plantekasser og enkelt drivhus. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrassen var dekket av snø ved befaring, og overflater, slitasje og eventuelle skader lot seg derfor ikke kontrollere. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til terrassens tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassen bør kontrolleres på nytt når snø- og isforhold er borte, slik at overflater og konstruksjonens tilstand kan vurderes nærmere.

Terrasse

Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 44 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning, markise og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrassen var dekket av snø ved befaring, og overflater, slitasje og eventuelle skader lot seg derfor ikke kontrollere. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til terrassens tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

Terrassen bør kontrolleres på nytt når snø- og isforhold er borte, slik at overflater og konstruksjonens tilstand kan vurderes nærmere.



Inngangsparti

Takoverbygd inngangsparti på 5 m². Inngangsparti i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Inngangspartiet har gulvflater belagt med terrassebord.

Tilstandsrapport



INNENDIG

1 TG 1 Overflater

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: Malt panel.

Vegger: Malt panel og malt tømmer.

Gulv: Laminat og heltregulv.

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

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevhet i kjøkken, hvor høydeforskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til ca. 17 mm. Bjelkelaget er i krypkjeller stedvis understøttet på provisorisk vis med stablet stein og lignende materialer. Det er også registrert stedvis knirk i gulv, noe som vurderes som påregnelig ut fra bygningens alder. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevheter og redusert bæreevne lokalt i bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Provisorisk understøttelse med løse masser gir usikker lastoverføring. Det anbefales å etablere fast og stabil understøttelse i krypkjeller, eksempelvis med søyler eller fundamentert punktstøtte, for å redusere risiko for videre skjevheter.



1 TG 1 Pipe og ildsted

Skorstein fra byggeår. Det er montert lukket peisinnsett i stue.

Tilstandsrapport



TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av krypkjelleren har redusert tilkomstmulighet og er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller er en konstruksjon med forhøyet fuktrisiko som følge av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er registrert muggsopp i bjelkelaget, og høyeste målte fukttinnhold i treverk er 20,9 vektprosent. Det er videre registrert tegn til fuktvandring i grunnmur og begrenset ventilering i krypkjelleren. Forholdet medfører økt risiko for videre fukt- og råteutvikling i bjelkelag, bunnsvill og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pågående fuktpåvirkning gir redusert forutsigbarhet for konstruksjonenes levetid. Det anbefales å etablere dampsperre mot grunnen for å redusere fuktbelastningen. Videre anbefales det å iverksette tiltak for å forbedre ventilasjonsforholdene i krypkjelleren, alternativt å installere krypgrunnsavfukter for å redusere og stabilisere fuktnivået.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige trapper

Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og loftsetasje.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i profilert utførelse. Innvendige dører er visuelt kontrollert for synlige avvik og det er gjennomført funksjonstest (stikkprøver) av åpne/lukke funksjon. Det ble ikke registrert avvik.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflater med malt panel og fliser. Himlingsflater av malt panel.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu er plassert i våtsone ved badekar. Overflater og utforing rundt vinduet er ikke utført i fuktbestandige materialer. Det er registrert fuktskade i utforing rundt vinduet. Fuktsøk er utført uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet medfører økt risiko for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plassering av vindu i våtsone gir økt fuktbelastning ved bruk av badekar. Videre bruk av badekaret frarådes. Alternativt anbefales det å etablere et midlertidig sprutbeskyttende tiltak, for eksempel montering av plastglass eller tilsvarende, for å redusere direkte vannpåvirkning mot vindu og utforing.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis motfall mot dør. Oppbrett av membran ved terskel er ikke verifisert. Det er videre registrert bomlyd i enkelte gulvfliser. Forholdene medfører økt risiko for vannansamling mot dør, redusert funksjon i gulvoverflater og økt risiko for skadeutvikling i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis motfall og usikkerhet knyttet til membranoppbrett gir redusert forutsigbarhet for fuktsikringen. Videre bruk kan påregnes, men det anbefales å begrense vannbelastningen på gulvet og å følge med på utvikling av fliser med bomlyd. Ved oppgradering av badet anbefales utbedring av fallforhold og membranløsning.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranløsning i overgang mellom sluk og klemring er ikke verifisert. Det er videre ukjent om det er benyttet membran i våtrommet for øvrig. Fuktsøk ved sluk ga utslag, hvilket indikerer mulig fuktpåvirkning, men dette er kun en indikasjon og ikke å likestille med fuktmåling. Badet har i hovedsak ikke vært utsatt for direkte bruksvann. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon og usikker tetting ved sluk gir redusert forutsigbarhet for fuktsikringen. Oppgradering av våtrommet er påregnelig. I påvente av oppgradering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett som risikoreduserende tiltak, samt å følge med på fliser med bomlyd for å avdekke eventuell videre utvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Gulvstående og vegghengte høyskap. Dusjkabinett med dusjarmatur. Innbygd badekar med innebygget badekararmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte og naturlig tilluft fra hull i nedre del av baderomsdør.

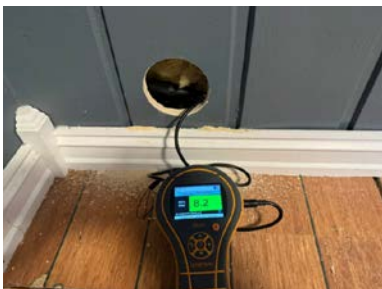
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i nedre del av vegg ifra tilstøtende entré. Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen ved måling i trevirke i veggkonstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: 8,2 vektprosent.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert platetopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte gliper og hakk i benkeplaten. Forholdet medfører økt risiko for fuktnntrengning i benkeplaten og tilstøtende innredning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre bruk kan påregnes, men skader i benkeplaten gir redusert fuktmodstand. Det anbefales å tette gliper og utbedre skader i overflaten, alternativt å skifte benkeplaten, for å redusere risiko for fuktpåvirkning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



SPESIALROM

LOFTSETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med heltregulv, panel på vegger og i himling. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med armatur. Oppvarming med elektrisk panelovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrommet har ikke etablert ventilasjon. Manglende ventilasjon medfører økt risiko for fukt- og luktproblematikk samt redusert luftkvalitet i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende ventilasjon gir redusert brukskvalitet og kan over tid bidra til fuktbelastning på overflater. Det anbefales å etablere ventilasjon i toalettrommet, for eksempel med mekanisk avtrekk eller annen egnet løsning.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av plast og kobberør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vannledningene har høy alder, og det er registrert tegn til korrosjon på enkelte rørkoblinger i kjelleren. Det er observert drypplekkasje i rørkobling i kjeller. Ved tapping av vann kommer det opp partikler fra filter. Det er videre registrert markant lukt ved tapping av vann på bad. Lukten vurderes å ha sammenheng med hydrogensulfidgass, som ofte dannes av svovelbakterier i brønn, rørinstallasjoner eller varmtvannsbereder. Det er fremlagt vannprøve fra september 2024, men laboratoriet har opplyst at svovel-/hydrogensulfid ikke kunne analyseres da dette krever uttak på spesialflaske. Forholdene indikerer redusert kvalitet og funksjon i vanninstallasjonen og medfører økt risiko for lekkasjer, driftsforstyrrelser og videre skadeutvikling på rør og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik i vanninstallasjonen og usikkerhet knyttet til lukt gir redusert forutsigbarhet for drift og vannkvalitet. Det anbefales å utbedre drypplekkasje i rørkobling, kontrollere og eventuelt rense eller skifte filter, samt å få vanninstallasjonen vurdert nærmere. Ved behov anbefales ny vannprøve med korrekt prøvetaking for analyse av hydrogensulfid/svovel.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis treg avrenning. Deler av avløpsrør i krypkjeller har lite fall. Forholdene medfører økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og redusert funksjon i avløpssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redusert fall og treg avrenning gir usikkerhet knyttet til funksjon over tid. Det anbefales å kontrollere og eventuelt justere fall på tilgjengelige rørstrekk, samt å følge med på utvikling av avrenningsforholdene.



Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg. Periodvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har begrenset ventilasjon. Det er registrert symptomer på kondens på innvendige vinduer. Forholdet indikerer utilstrekkelig luftutskifting, og medfører økt risiko for fuktbelastning, kondensproblematikk og redusert innelima.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre bruk kan påregnes, men begrenset ventilasjon gir redusert komfort og økt fuktrisiko over tid. Det anbefales å påregne ventilerings ved åpning av vinduer. Ved vedvarende kondensproblematikk anbefales det å iverksette ytterligere tiltak for å forbedre ventilasjonen.



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Trykktank og vannrenseanlegg plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert partikler i vannet ved tapping, og markant lukt ved tapping av vann, jf. avvik beskrevet under vannledninger. Forholdene indikerer redusert eller usikker funksjon i vannrenseanlegget. Mangelfull filtrering eller funksjon i renseanlegget medfører økt risiko for driftsforstyrrelser og avvikende vannkvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Usikker funksjon i vannrenseanlegget gir redusert forutsigbarhet for vannkvalitet. Det anbefales at kontroll, service og eventuell justering utføres av leverandør eller forhandler av anlegget, herunder vurdering av filter, innstillinger og behov for utskifting.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 198L (fra 2015) plassert i krypkjeller.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2010 plassert i entré.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert periodevis markant ulyd fra varmepumpen. Årsaken til ulyden er ikke avklart. Varmepumpen er fra 2010. Forholdene indikerer redusert funksjon og økt risiko for driftsstans og videre skadeutvikling i anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og registrert ulyd gir redusert forutsigbarhet for videre drift. Det anbefales at varmepumpen kontrolleres av fagkyndig. Gitt anleggets alder kan det være hensiktsmessig å påregne utskifting fremfor reparasjon.



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.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

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

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.

1997 Dette er basert på informasjon fra forrige eier.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Strøm til utebelysning på garasjen er montert av ufaglært.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det eksisterer samsvarserklæring på enkelte arbeider utført fra 2018, det er ukjent hva som eventuelt har blitt utført i perioden 1999-2018.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er opplyst om egeninnsats på det elektriske anlegget. Det er videre uklart om det er utført arbeider på anlegget i perioden 1999–2018, og eventuell utførelse i denne perioden er ikke dokumentert. Manglende dokumentasjon og opplysninger om egeninnsats gir usikkerhet knyttet til anleggets utførelse, tilstand og samsvar med gjeldende krav. Basert på dette så anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll, utført av registrert elektroinstallatør for å avklare tilstand, utførelse og eventuelle avvik.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringens alder er ukjent. Det er registrert symptomer på fuktproblematikk i krypkjeller, noe som gir usikkerhet knyttet til dreneringens funksjon. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjoner mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Usikker funksjon i dreneringen gir redusert forutsigbarhet for fuktforholdene. Videre bruk kan påregnes, men det anbefales å følge med på utvikling av fuktforhold i krypkjeller og vurdere nærmere tiltak dersom fuktproblematikken vedvarer eller øker.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i naturstein og støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert løs puss på grunnmurens overflater. Forholdet indikerer svekket overflate og medfører økt risiko for videre avskalling og fuktpåvirkning i murkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre avskalling kan gi økt fuktbelastning på muren. Det anbefales å fjerne løs puss og utbedre overflatene med egnet pussmateriale tilpasset underlaget.



! TG IU Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten var dekket av snø ved befaring og kunne derfor ikke vurderes nærmere. Forholdet gir manglende inspeksjonsgrunnlag og usikkerhet knyttet til terrengforhold, herunder fallforhold og avrenning mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende vurderingsgrunnlag gir redusert forutsigbarhet for terrengforholdenes funksjon. Det anbefales å kontrollere terrengforholdene når snøforholdene tillater full inspeksjon.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har private stikkledninger tilknyttet borehull og septiktank.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på stikkledninger og septiktank er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller eventuell fornyelse. Det er fremlagt vannprøve, jf. avvik beskrevet under vannledninger. Ved befarings ble det registrert partikler i vannet ved tapping og markant lukt. Manglende dokumentasjon og registrerte avvik ved tapping gir usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon på stikkledninger og tilhørende anlegg, og medfører økt risiko for driftsforstyrrelser og videre avvik i vannkvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Usikkerhet knyttet til stikkledninger gir redusert forutsigbarhet for funksjon og levetid. Videre bruk kan påregnes, men det anbefales å få stikkledninger og tilhørende anlegg vurdert nærmere i sammenheng med avvikene registrert på vannledninger.

TG 2 Septiktank

Privat septiktank i glassfiber. Ukjent størrelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder og tilstand på septiktanken er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon. Ved befarings ble lokk løftet av, uten at det ble registrert åpenbare tegn til avvik. Manglende dokumentasjon gir likevel usikkerhet knyttet til funksjon, tilstand og restlevetid på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Usikkerhet knyttet til septiktankens tilstand gir redusert forutsigbarhet for videre drift. Videre bruk kan påregnes, men det anbefales at septiktanken kontrolleres nærmere av fagkyndig med kompetanse på avløpsanlegg.



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er registrert høydeforskjell på ca. 5 cm mellom øverste trinn og øvrige trinn i innvendig trapp. Videre mangler innvendig trapp håndløper på vegg. Vinduer i loftsetasjen har minimumsmål som gjør at de ikke oppfyller krav til rømningsvindu. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling. Forholdene medfører økt risiko for personskafe i trapp, vesentlig redusert rømningsevne ved brann og usikkerhet knyttet til inn klima.

Konsekvens/tiltak

Avvikene gir redusert personsikkerhet. Det anbefales å utjevne trinnhøydeforskjellen og etablere håndløper på vegg. Videre anbefales det å etablere godkjent rømningssløsning for loftsetasjen, samt å gjennomføre radonmåling og fremlegge dokumentasjon på resultatene.

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

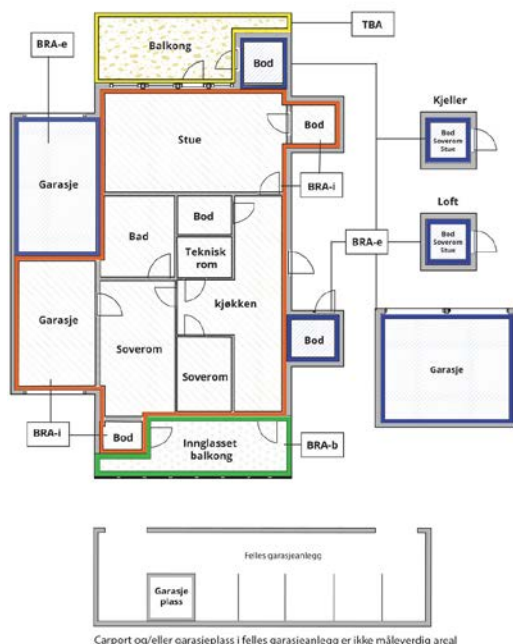
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Carport og/eller 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypkjeller							
1. Etasje	87			87	91		87
Loftsetasje	55			55		23	78
SUM	142				91	23	165
SUM BRA	142						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller			
1. Etasje	Entré, bad, kjøkken, spise- og stue, stue 2		
Loftsetasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er kun fremlagt enkelte fasadetegninger av boligen. På bakgrunn av at det ikke er fremlagt komplette byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. 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.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		52		52			52
Loft		20		20		32	52
SUM		72				32	104
SUM BRA	72						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, hobbyrom, bod	
Loft		Uinnredet loft	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Det er oppført en ekstra bod i tilknytning til garasjen som ikke eksisterer på byggetegninger. 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 befaringsstidspunktet.

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
21.1.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør
	Eirik Nordgård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	40	13		0	997 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Veståsvegen 146							
Hjemmelshaver Nordgård Eirik, Løkken Eline Folstad							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Veståsvegen 146, Hamar kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig veg.

Tilknytning vann

Boligen har privat stikkledning tilknyttet borehull.

Tilknytning avløp

Boligen har privat stikkledning tilknyttet privat septiktank.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1999

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående dobbelgarasje. Garasjen er innredet med ett hobbyrom og en utvendig bod. Garasjen har innlagt strøm og to leddporter. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning.

Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekktet med takstein. Takstolene er stedvis bygget opp med plater noe som gir oppbevaringsmuligheter i øvre del av konstruksjonen.

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen, det ble ikke avdekket avvik som tilsier at det er behov for umiddelbare tiltak.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

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

1	05.02.2026	
---	------------	--

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Eirik Nordgård

Eline Folstad Løkken

Boligen

Veståsvegen 146

2323 Ingeberg

3403-40/13/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Noe fukt i treverk nederst på baderomsvindu

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Tegn til kodens på innsiden av enkelte vinduer når det er veldig kaldt ute

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Anlagt sponplategulv på garasjens loft. Satt inn ekstre lufteventil på nordsiden av garasjeloftet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet taklamper i garsjen og tilhørende bod, samt lagt opp strøm til utelys.

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

♦ Ja

Naturlige skjevheter da flere vegger er i tømmer



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ingen problemer med fukt og råte, men synlig muggsopp i deler av stubbloftet. Ikke vært endring siden vi overtok.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har hørt mus i etasjeskille og mellom inner- og yttervegg, men aldri innendørs.

2025: Observerte enkelte maur på kjøkken. Behandlet av Anticimex og ikke observert siden.

Har sett enkelte individer av sølvkre/skjeggkre.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Sprayet grunnmur langs yttervegger samt åte på utvalgte steder kjøkken.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Sidelmann VVS AS (rørlegger)

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av varmtvannsbereder

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Sidelmann VVS

Beskrivelse av arbeidet: Anlagt fjellbrønn som hovedvannskilde til eiendommen, samt innstallering av vannbehandlingsanlegg i juni 2019.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Minel Elmontasje

Beskrivelse av arbeidet: Elskrisk arbeid ved innstallering av vannbehandlingsanlegg og oppkobling mot pumpe i fjellbrønn.

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Ja

Det var tidvis litt lukt/smak/farge på vannet, men det ble vesentlig bedre etter rens av saltbeholder. Det er tatt vannprøve med gode resultater.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier skiftet sprukket plate i peisinnatts før vi flyttet inn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Eidsiva Nett AS vd Håvard Husom

Beskrivelse av arbeidet: Utførte og godkjente tilsynsrapport av eiendommens elektriske anlegg.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Storhamar Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkontakter i stue. Anlagt elbillader på egen kurs. Samsvarerklæring på arbeidet ligger i boligmappa.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Minel Elmontasje

Beskrivelse av arbeidet: Bygget om sikringsskap og installert jordet stikkontakt for varmepumpe i gangen

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Større oppussing av boligen innvendig og utvendig ca 1997. Bygget garasje i 1999. Areal tidligere brukt til hundegård endret til platting med drivhus i 2023.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det ble foretatt måling 11.10.2015-01.08.2016. Radonnivået er under faregrensen og ingen tiltak er nødvendig. Ref. Norsk Radonrådgivning. Radonsertifikat utstedt 2016.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Laget nytt trappehull på terrassen og tettet forrige trappehull.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: A.H Montasje Blikkenslagerservice Alexander Halvorsen. Montert pipehatt og overgansbeslag på vindskie.

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

♦ **Ja**

Byttet oppvaskmaskin i 2023.



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet oppvaskmaskin

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Veståsvegen 146

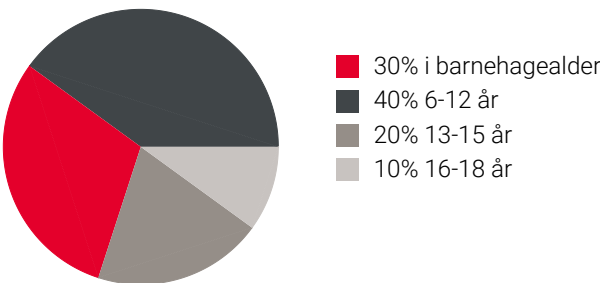
Offentlig transport

🚶 Vårtun	2 min 🚶
Linje 650, 651, 652	0.2 km
🚆 Hamar stasjon	15 min 🚆
Linje F6, RE10, RE11, R60	10.7 km
✈ Oslo Gardermoen	59 min 🚆

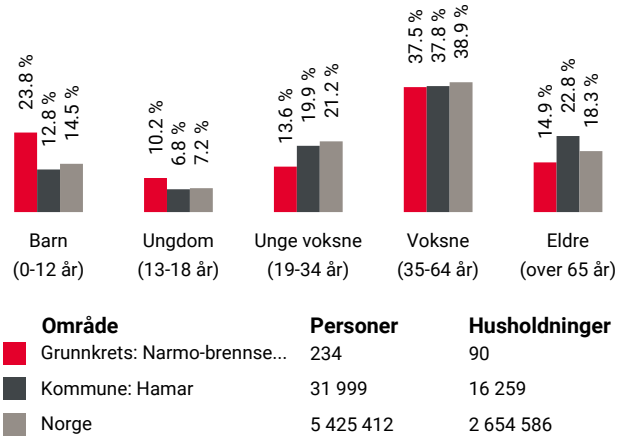
Skoler

Ingeberg skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
184 elever, 13 klasser	5.6 km
Lunden skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
227 elever, 15 klasser	6.4 km
Solvang skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
195 elever, 17 klasser	8.6 km
Ener ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 🚶
337 elever, 26 klasser	9 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 🚶
344 elever, 28 klasser	9.4 km
Hamar katedralskole	13 min 🚶
1300 elever	10 km
Wang Toppidrett Hamar	15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

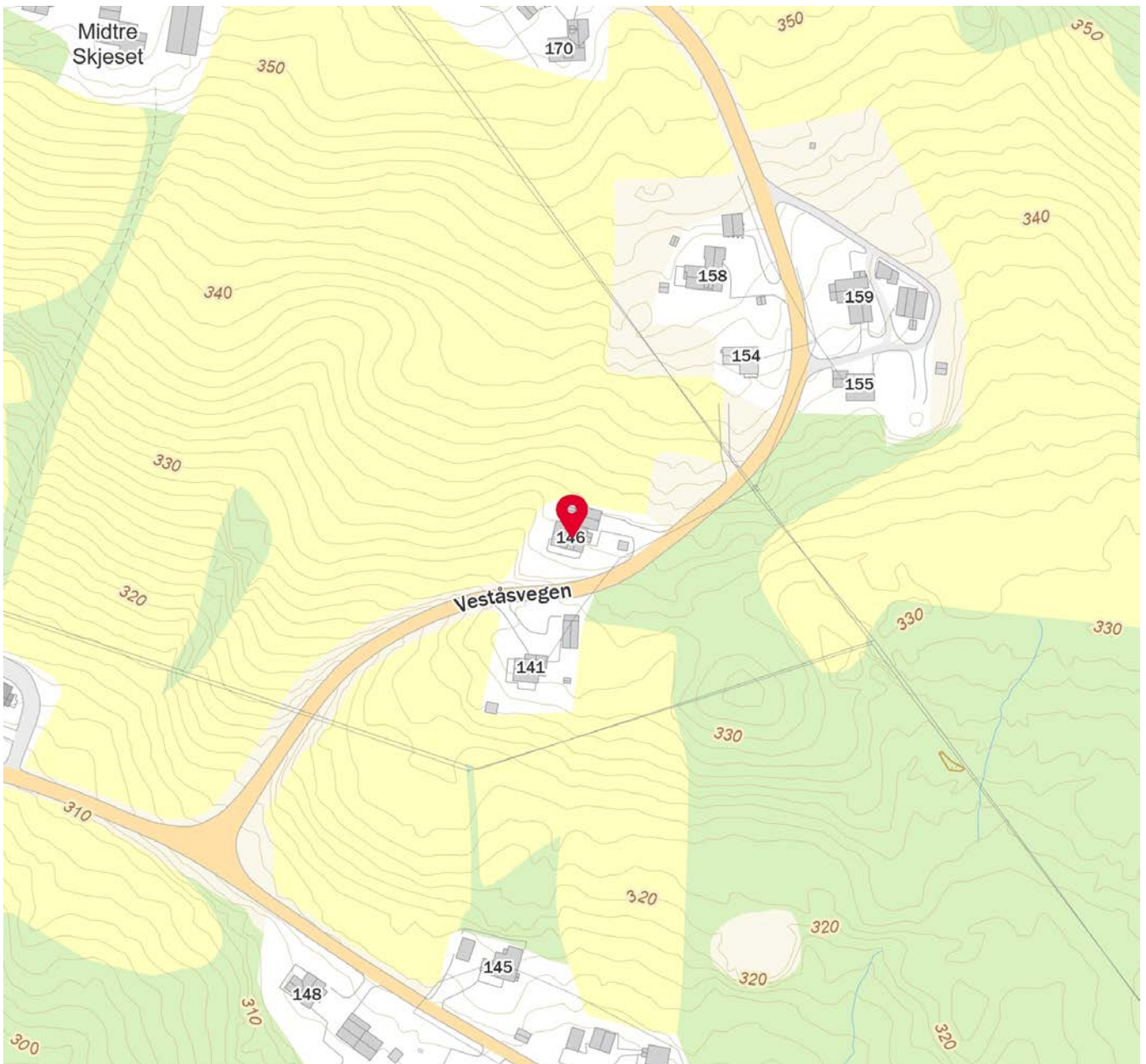
Flekkenga Natur- og gårdsbarnehage (1-5 år)	5 min 🚶
105 barn	5.8 km
Slemsrud barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
24 barn	6.1 km
Ingeberg barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
35 barn	6.4 km

Dagligvare

Kiwi Ingeberg	5 min 🚶
PostNord	5.7 km
Spar Vang	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord	5.8 km

Sport

⚽ Kirkebyenga minikunstgressbane	4 min 🚶
Fotball	3.6 km
⚽ Gaalaas, fotballbane gress 11'er	5 min 🚶
Fotball	6 km
🏊 Fønix CC stadion	13 min 🚶
🏊 Ankerskogen treningssenter/svøm...	14 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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 landbrukseiendom, 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.



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: Veståsvegen 146
2323 INGERBERG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia**Telefon:** 915 95 510
E-post: sindre.ilseth.heia@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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