



aktiv.

Smebyvegen 17A, 2319 HAMAR

SMEBY



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 400 000,-
Omkostn.: Kr 136 390,-
Total ink omk.: Kr 5 536 390,-
Selger: Sangar Kader Saleh og
Zizan Hiwa Ahmad

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1961, renovert i 2025
BRA-i/BRA Total 161 kvm/161 kvm
Tomtstr.: 543.9 kvm
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 26, bnr. 80
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1213250255

DITT NYE HJEM?

Velkommen til Smebyvegen 17 A!

Dette er en halvpart av tomannsbolig på et plan med innredet kjeller med hybel. Boligen er vesentlig oppgradert i 2025 hvor det meste er byttet ut. Det er bl.a. gravd ny drenering, nye fasader, vinduer og ytterdør. Kjeller er gravd ut og innredet med hybel. Alle innvendige overflater i begge etasjer er pusset opp og det er lagt nye innvendige vann- og avløpsrør samt nytt elektrisk anlegg. Boligen fremstår som lys og moderne. I 1. etasje er det tre soverom, lekkert, flislagt bad og åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til terrasse og hage. I kjeller er det åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom og flislagt bad. Boligen ligger på Smeby rett ved Vangbana. Kort vei til skoler, barnehager, turområder og bussforbindelse.

Vi ønsker velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	68
Energiattest	73
Nabolagsprofil	74
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 161 kvm

BRA totalt: 161 kvm

TBA: 27 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 84 kvm Entré, gang, stue/kjøkken, tre soverom og bad.

Kjeller

BRA-i: 77 kvm Gang, stue/kjøkken, to soverom og bad.

TBA

27 kvm Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Tomt

Eiertomt på ca. 543 m². Tomten er opparbeidet med plen og gruset gårdsplass.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Smeby i Hamar kommune. Området passer like for yngre som godt voksne. Her er det korte avstander til både barnehager, skoler, idrettsanlegg og butikker.

For den aktive er det mange gode muligheter like i nærheten. Det er fine turområder i Klukhagan som ligger like ved med turstier både sommer og vinter. Vangbana ligger i umiddelbar nærhet med fotballbane og et aktivt miljø. Til Ankerskogen svømmehall og treningssenter er det ca. 2 km å gå. Her er det også uteområde med turstier, fotballbaner og en populær bane for frisbeegolf. Hamar Idrettspark ved Børstad ungdomsskole har flotte fasiliteter som friidrettsbane om sommeren og skøytebane om vinteren. Her er det også kunstgressbane og løype for frisbeegolf i område rundt.

Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi, som ligger ca. 800 meter fra eiendommen. Et større utvalg av butikker finner du på CC Hamar, ca. 2,5 km i fra eiendommen. Her finnes en rekke butikker og spisesteder. Ellers er det ca. 3 km til Hamar sentrum. Her finner du alt av servicefasiliteter som hyggelige kaféer og restauranter, koselige butikker og jernbanestasjonen med hyppige avganger til blant annet Trondheim og Oslo. Hamar kulturhus har både kino, bibliotek og en rekke konserter og forestillinger året igjennom. Fra sentrum er det også kort vei til Koigen og Mjøsa. Her kan man boltre seg på fine strender, ved det Norgeskjente stupetårnet, eller gå lange turer langs vannkanten. I sommerhalvåret er det flere serveringssteder langs mjøskanten.

For de minste barna er det kun 350 meter til Solvang barnehage. Til Solvang barneskole er det ca. 700 meter og til Børstad ungdomsskole er det ca. 1,5 km. For de største er det ca. 2 km gange til Hamar katedralskole.

Byggemåte

Tomannsbolig oppført i 1961. Grunnmur av porebetong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av murkonstruksjoner. Fasader bestående av pussede flater og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 17.01.2026, utført av E&K Takst AS v/ Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- Drenering: Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen, tilstøtende halvdel av tomannsboligen er ikke oppgradert. Deler av terrenget rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drens-systemet.

- Loft (konstruksjonsoppbygging: Ved tidligere befaring ble det registrert fuktmerker rundt takgjennomføring ved pipe og ventilasjonsrør, samt forhøyet fuktinnhold i takkonstruksjonen ved pipe (piggmåling: 26,7 vektprosent). Det ble også observert rim på festemidler gjennom taktro, noe som indikerte høy luftfuktighet og utilstrekkelig ventilasjon på kaldtloftet. Forholdene ble vurdert å ha sammenheng med utettheter ved pipebeslag/luftehatt og mangelfull lufttetting og ventilasjon, og avviket ble da vurdert til TG3. Det er gjennomført ny befaring etter at selger har opplyst å ha utført utbedringer. Det er opplyst at pipehatt er reparert (ikke dokumentert), at det er etablert ekstra lufteventiler i gavlvegger, og at tidligere observert ventilasjonskanal med asbestholdig materiale er fjernet. Ved ny befaring var yttertaket dekket av snø, og kontroll av pipebeslag og øvrige takgjennomføringer lot seg derfor ikke gjennomføre. Deler av kaldtloftet har fortsatt begrenset tilkomst og er kontrollert etter stikkprøveprinsippet. Det ble registrert bedre luftkvalitet på kaldtloftet, og ny fuktmåling i takkonstruksjonen ved pipe viste redusert fuktinnhold, med høyeste målte verdi på 19,8 vektprosent. Forholdene vurderes samlet sett å indikere en forbedring, men det kan ikke bekreftes at tidligere fuktpåvirkning er fullstendig utbedret. Avviket er på denne bakgrunn nedjustert til TG2. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling i takkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

- Takkonstruksjon: Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen av takkonstruksjonen av sikkerhetsmessige årsaker i hovedsak 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. Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker. Forholdet kan være tegn på underdimensjoneringer i takkonstruksjonen.

- Takteking: Det gjøres oppmerksom på deler av takflatene var dekket av snø på befaringsdagen, og 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. Det er bulker i takplater. Det vurderes at taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Ildsted/skorstein: Skorsteinen har ikke fire frie sider, og deler av ytterflatene er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Dette begrenser muligheten for å påse at overflatene er uten riss og sprekkdannelser med tanke på lekkasje av branngasser. Det er ikke tilknyttet ildsted til skorsteinen på befaringstidspunktet. Ved tidligere befaring ble det registrert forhøyet fuktinnhold i takkonstruksjonen ved pipe, og forholdet ble vurdert å ha sammenheng med mulig utetthet i pipebeslaget. Det er gjennomført ny befaring etter at selger har opplyst å ha utført utbedring. Tiltaket er ikke dokumentert. Ved ny befaring var yttertaket dekket av snø, og kontroll av pipebeslag og tilhørende gjennomføringer lot seg derfor ikke gjennomføre.

Det er registrert noe lavere fuktverdier i takkonstruksjonen sammenlignet med tidligere befaring, noe som indikerer en bedring, men det kan ikke bekreftes at forholdet er fullstendig utbedret. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for videre fuktpåvirkning i takkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

- Trapp: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Det er for stor avstand mellom trappetrinn og åpning mellom trapp og vegg (over 10 cm). Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

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

- Utstyr på tak: Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger i område der personer og husdyr normalt oppholder seg som f.eks. terrasse. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nytt bad. Totalt renover. Arbeid utført av R.R BYGG AS.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?: Ja. Beskrivelse: Totalt renover.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?: Ja, det er søkt kommunen.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: All rør er nytt, rør i rør system. Arbeid utført av Rørlegger Vannfix AS.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: All elektrisk arbeid. Arbeid utført av Proff Elektrikker AS.

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

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Ny terrasse. Arbeid utført av R.R bygg AS.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?: Ja.

Beskrivelse: Kjeller plan ble bruksendret til 2 soverom, inner bod, stue, kjøkken og bad/wc.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?: Ja. Beskrivelse: Det er søkt og ferdigattest foreligger.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?: Ja. Beskrivelse Kjeller plan ble bruksendret til 2 soverom, inner bod, stue, kjøkken og bad/wc.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?: Ja. Beskrivelse Det er søkt og ferdigattest foreligger.

21 Er det foretatt radonmåling?: Ja. Beskrivelse: Dokumentert radonmåler.

21.1 Radonmåling

År: 2026. Verdi: 65.

Innhold

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 161 m²

BRA totalt: 161 m²

TBA: 27 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 84 m². Entré, gang, stue/kjøkken, bad og tre soverom.

Kjeller

BRA-i: 77 m². Gang, to soverom, stue/kjøkken og bad.

Boligens øvrige areal:

TBA: 27 m². Terrasse.

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

Arealbegreper:

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen gårdsplass.

Diverse

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

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

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

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2010, 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 2030.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet:

- Luft-til-luft varmepumpe i stue i 1. etasje og i stue i kjeller.
- Gulvvarme i entré og på begge bad.
- Panelovner i enkelte rom.

Energimerke

Oransje A

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 5 400 000

Omkostninger kjøper

5 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger 135 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

136 390 (Omkostninger totalt)

153 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

156 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 536 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 553 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 556 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 32 775 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 32 775,- i 2024. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 3 492,-.
- Forbruk vann: Kr 42,71,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 47,45,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 4 090,- (middels beholder - 140 liter).
- Eiendomsskatt: Kr 7 298 (2025),-.

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 735 820 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 943 279 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/2

Sameiet

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av tomannsboligen med totalt 2 eierseksjoner. Det er ikke organisert noe formelt sameiet. Det innbetales ikke felleskostnader, da hver eierseksjon svarer for sine driftsutgifter alene.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 26, bruksnummer 80, seksjonsnummer 1 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser eller rettigheter som skal følge med eiendommen.

Det er tinglyst seksjonering med dagboknr. 1015037, den 02.11.2015.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring i 2025. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for øvrig bygningsmasse før denne endringen i 2025. Dette var ikke vanlig for tiltak før på slutten av 1960-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 mottatt byggetegninger fra kommunen for halvpart av tomannsbolig datert 2025. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre, overstyrt reguleringsplan for Solvang 4, fra 1982. Reguleringsformål for eiendommen er boliger og kjørevei. Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse og vei. Eiendommen ligger i hensynsone H330 for radon og H410 for krav vedrørende infrastruktur.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, fra 2011. Selv om eiendommen ligger innenfor plangrensen, så ligger ikke eiendommen innenfor hensynssoner eller bestemmelsesområder i selve planen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

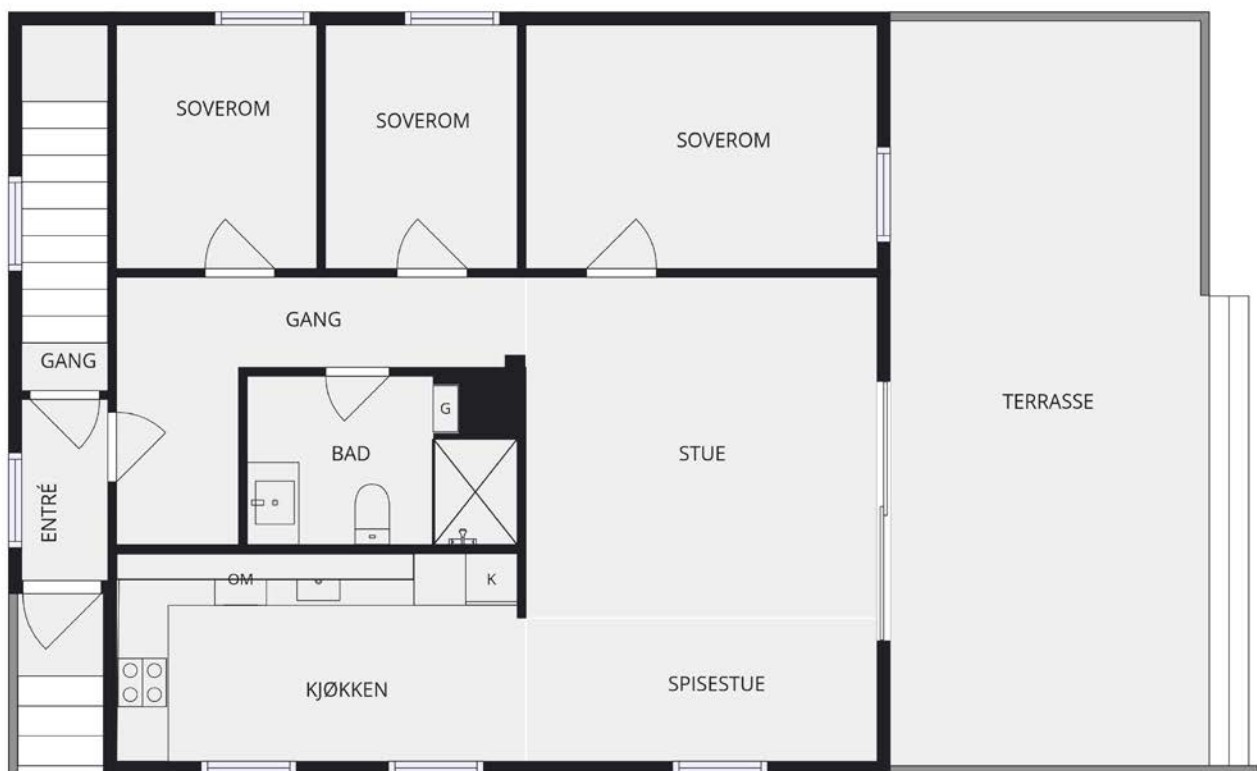
Katrine Bakken Larsen
Eiendomsmegler
katrine.bakken.larsen@aktiv.no
Tlf: 404 84 799

Oppdragstaker

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

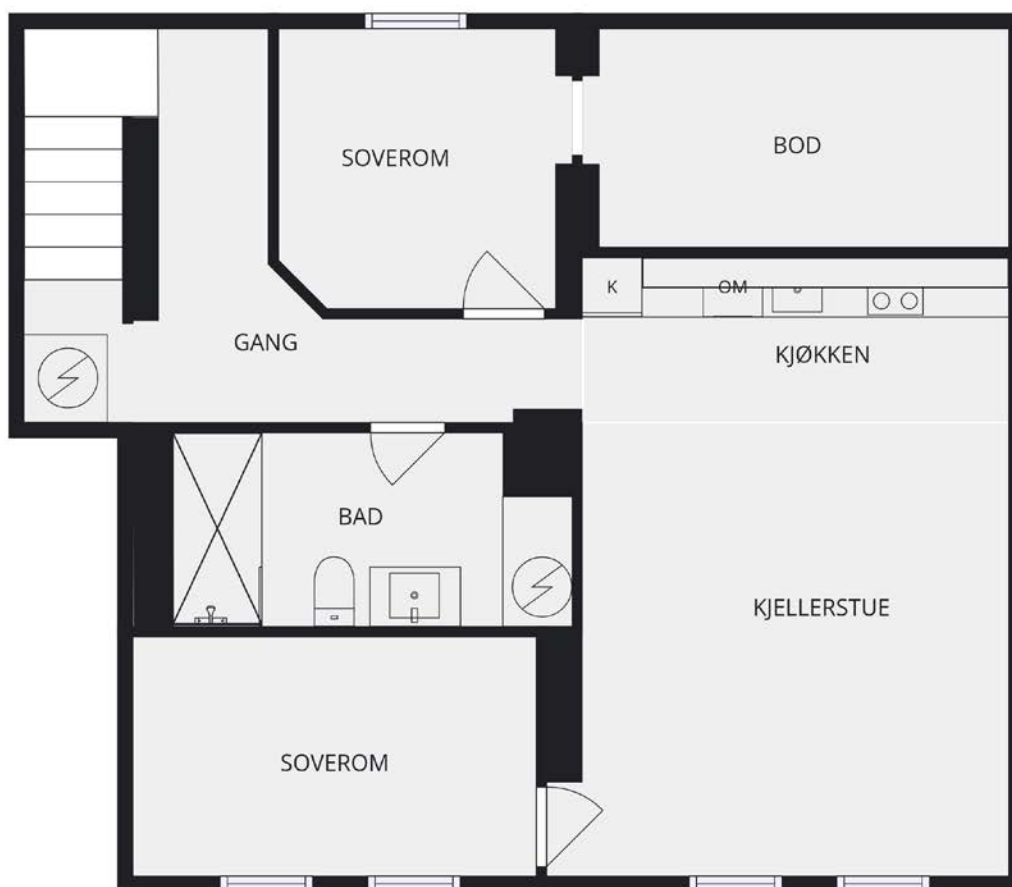
Salgsoppgavedato

30.01.2026



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Velkommen til Smebyvegen 17A!



Dette er en halvpart av tomannsbolig med vesentlige oppgraderinger i 2025!



Boligens 1. fremstår som lys og moderne.



Her får du en delvis åpen stue- og kjøkkenløsning. Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stua.



Her er det plass til sofagruppe med tilhørende TV-møblement.



Fra stua er det utgang til terrasse.



Terrassen er på 27 m² og har direkte adkomst til hagen.



Her er det god plass til utemøbler, grill og annet ønskelig.



Boligens oppholdrom er innredet med et lyst laminat gulv og malte tak- og veggoverflater.



Lyst og moderne kjøkken med innredning fra IKEA.



Det er godt med skap- og benkeplass på kjøkkenet.



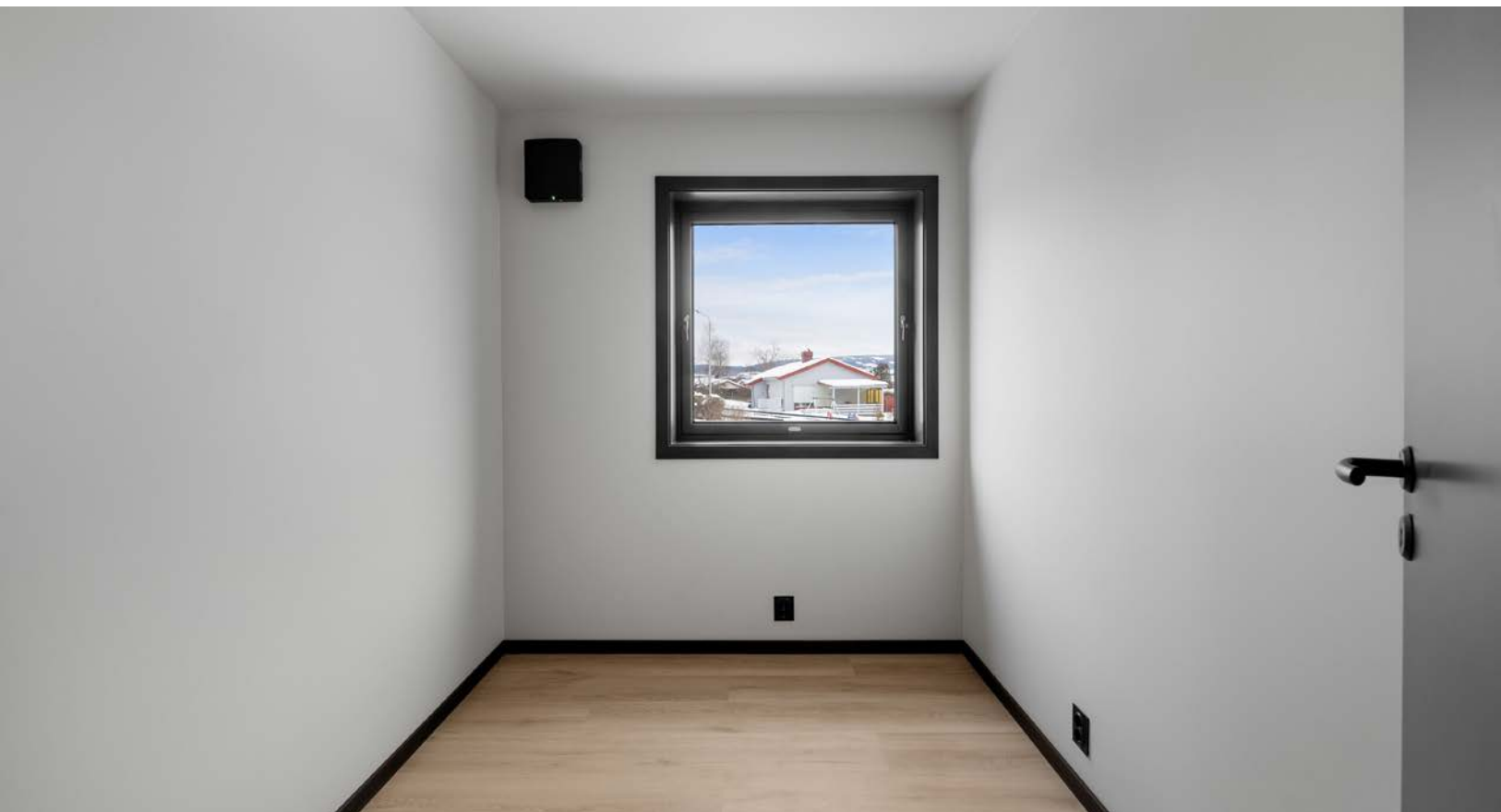
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser.



Boligens 1. etasje har tre soverom, dette er det største av dem.



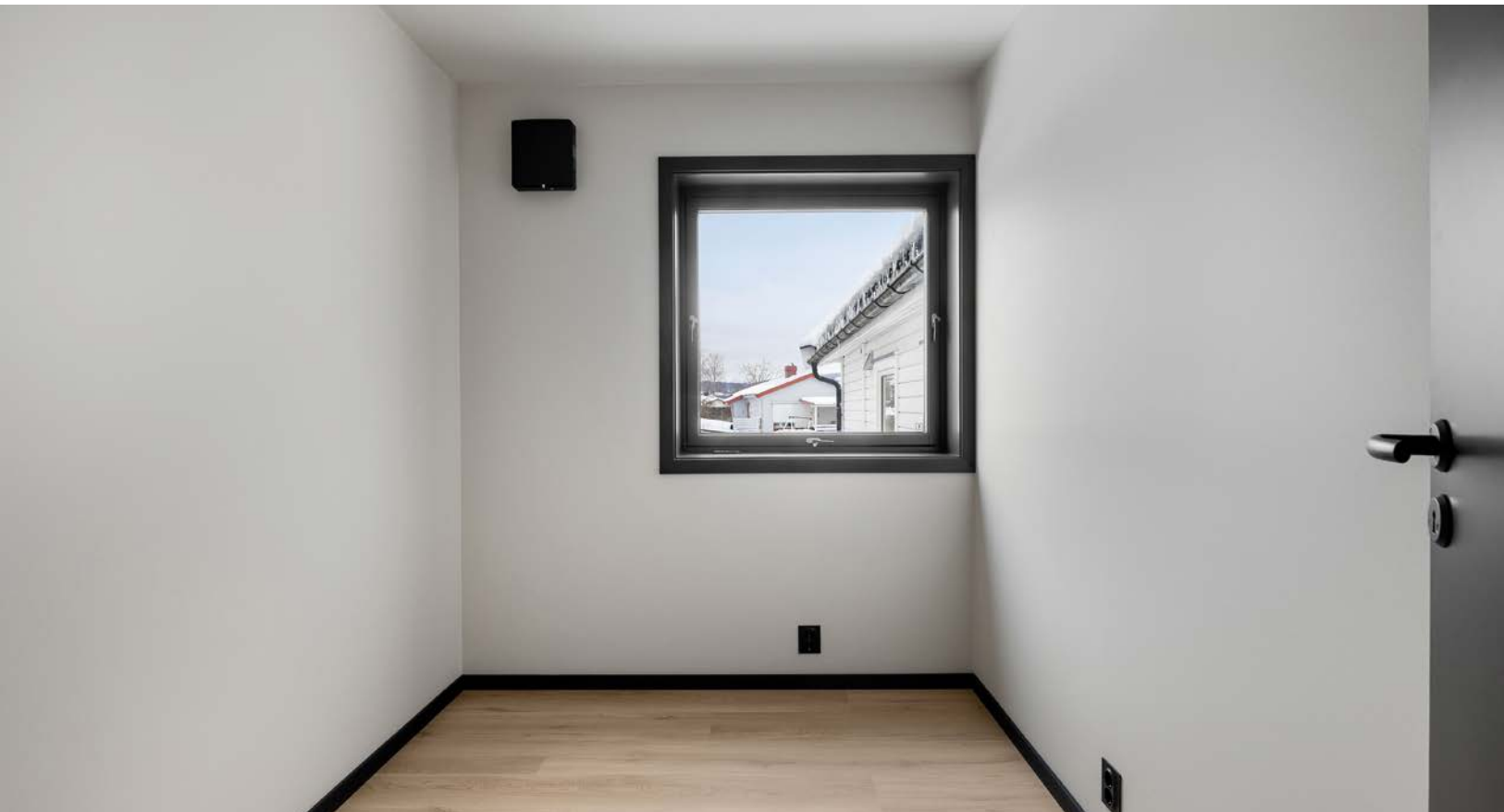
Her er det plass til dobbeltseng, garderobeskap og annet ønskelig.



Soverom nr. 2 i samme utførelse som de øvrige rommene.



Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverom nr. 3 er av omtrent samme størrelse som nr. 2.



Soverommene ligger praktisk til på rekke og rad.



Bad i 1. etasje med store og lekre fliser. I gulvet er ved gulvvarme.



Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant. I overkant av servanten er det elektrisk uttak og spill med lys. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin på badet.



Praktisk dusjnise med veggmontert dusjbatteri med regnfall. Legg merke til de innebygde hyllene for praktisk oppbevaring.



Felles entré med flislagt gulv med gulvvarme. Trappen rett frem fører til hybelen, mens til høyre kommer du inn i hoveddelen.



Kjelleren har en stor åpen stue- og kjøkkenløsning med samme kjøkkeninnredning som i 1. etasje.



Kjøkkenet har god skaplass og integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.



Stor stue med luft-til-luft varmepumpe.



Boligens underetasje er gravd ut i 2025 og innredet med hybel.



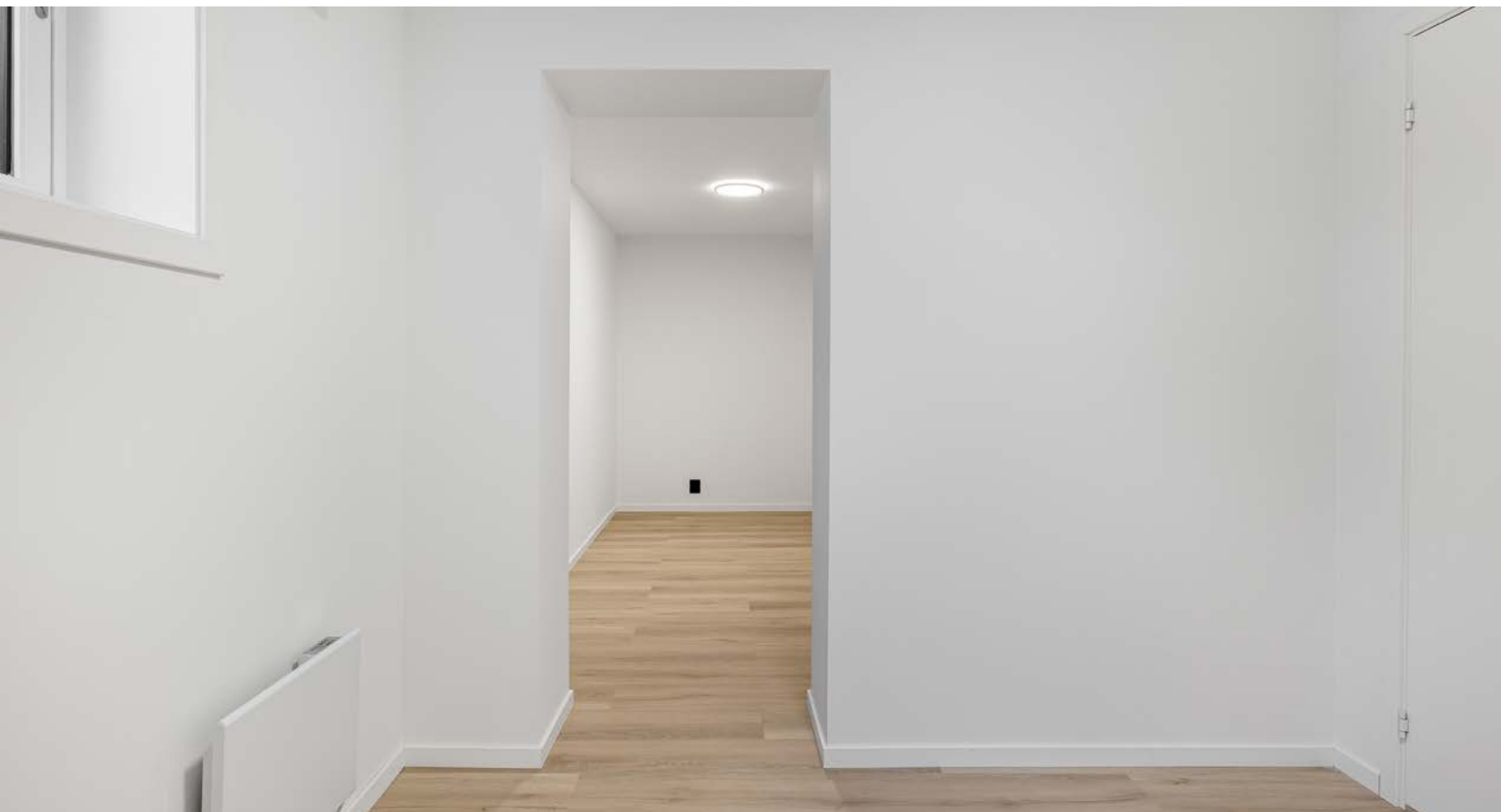
I stua er det plass til både sofagruppe og spisebord.



Etasjen er innredet med to soverom. Dette er det største av de to rommene.



Soverom nr. 2 i kjeller med plass til seng, skrivebord og annet ønskelig.



Fra soverom nr. 2 er det direkte adkomst til en innvendig bod.



Dette rommer er også et perfekt garderoberom om det er ønskelig.



Stilig flislagt bad i samme utførelse som badet i 1. etasje.



Badet har veggmontert toalett, baderomsinnredning og dusjhjørne med veggmontert dusjbatteri med regnfall.



Det er opplegg for vaskemaskin på badet.



Boligen ligger på hjørnetomt på Smeby med umiddelbar nærhet Vangbana.



Det er for øvrig krot vei til barnehager, skoler, bussforbindelse og fine turområder blant annet i Klukahagan.

Vedlegg

Smebyvegen 17 A 2319 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Tomannsbolig med utleiedel

Byggeår: 1961

BRA: 161 m²

BRA-i: 161 m²

Rapportdato: 17.1.2026 (Gyldig til 17.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

30

TG-2

6

TG-3

1

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38040>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Utstyr på tak	Det mangler snøfanger.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Stedvis lite terrengfall.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	Registrert fukt i konstruksjonen.
Takkonstruksjon	Registrerte skjevheter i konstruksjonen.
Taktekking	Bulker og alder på takplater.
Ildsted/Skorstein	Skorstein har ikke fire frie sider. Utetteheter i beslag.
Trapp	Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Innvendig grunnmur er utlektet og kledd med gips
Våtrom: Kjelleretasje	Uoversiktlig overgang mellom sluk og membran.

Lovlighet / HMS

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

Vinduer i kjelleretasje har en avstand fra gulvoverflate til underkant vindu overstiger 1,0 m noe som gjør at vinduene ikke kan godkjennes som rømningsvindu. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Tiltak som fastommontering av stige eller lignende må påregnes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.11.2025

Rapportdato
17.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Sangar Kader Saleh**
Navn: **Zizan Hiwa Ahmad**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 17.01.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, selger har lagt inn dokumentasjon i elektronisk boligmappe. Det ble gjennomført en ny befaring 14.01.2026 i forbindelse med kontroll av utførte utbedringer av lukkede avvik.

Informasjon om boligen

Adresse: **Smebyvegen 17 A, 2319 Hamar**

Kommunenr:	3403	Gårdsnr:	26	Bruksnr:	80	Festenr:	
Seksjonsnr:	1	Andelsnr:		Lelighetsnr:			
Byggeår:	1961 - Kilde: propcloud.no						
Boligtype:	Tomannsbolig med utleiedel						

Generell beskrivelse av boligen:

Tomannsbolig med utleiedel beliggende i Smedbyvegen 17A i Hamar kommune.

Tomannsbolig oppført i 1961. Grunnmur av porebetong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av murkonstruksjoner. Fasader bestående av pussede flater og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass.

TOMT

Eiet tomt (543 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med gruset gårdsplass.

PARKERING

Parkering på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til boligen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Tomannsbolig over to etasjer (samt kaldtloft) bestående av:

Kjelleretasje: Gang, bad, to soverom (ett med tilknyttet garderobesrom) og stue/kjøkken.

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

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Laminat og fliser.

Vegg: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater og smartpanel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i entré og på bad, øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Varmepumpe (luft-til-luft) i kjellerstue og i stue i første etasje.

VENTILASJON

Desentralisert mekanisk balansert ventilasjon med romventilatorer plassert i samtlige oppholdsrom (soverom og stue/kjøkken).

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Etablert ny grunnmursisolasjon og drenering. Nye fasader. Skiftet vinduer og ytterdører. Nye takrenner og nedløpsrør. Etablert utleiedel i kjelleretasje med eget bad og kjøkken. Oppgradert innvendige overflater. Oppgradert bad og kjøkken i første etasje. Skiftet vann og avløpsrør innvendig. Montert to nye varmtvannsberedere (en til hver boenhet). Montert ny varmepumpe (luft-til-luft) i første etasje. Oppgradert elektrisk anlegg i begge etasjer (eget underskap i kjellerleilighet. Montert desentralisert balansert ventilasjon med romventilatorer i oppholdsrom. Det er fremlagt noe billedokumentasjon fra utførte arbeider, kvitteringer på innkjøp av deler/materiell, samsvarserklæring og faktura fra elektriker. Det er ikke fremlagt dokumentasjon i form av kontrollskjemaer/fakturaer fra øvrige håndverkere.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Tomannsbolig (vertikaldelt) med utleiedel

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	77	77	0	0	0
1. Etasje	84	84	0	0	27
Totalt m²	161	161	0	0	27

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjelleretasje	77	77	0	Gang, to soverom (ett med garderoberom), bad og stue/kjøkken.	
1. Etasje	84	84	0	Entré, gang, bad, tre soverom og stue/kjøkken.	
Totalt m²	161	161	0		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp er ledet til drensrør.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
----------------	------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Drenering opplyses å være skiftet i 2025.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
---	-----

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
---	-----

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
--	-----

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
--	----

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
---	-----

Oppsummering av drenering

TG-2

Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen, tilstøtende halvdel av tomannsboligen er ikke oppgradert. Deler av terrenget rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drenssystemet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
-------------------------	--------------------

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-----------------	-------------------

Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
-------------------------	------------------------------------

Grunnmur er oppført med porebetongblokker.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
---	---------------------

Innvendig grunnmur er utlektet og kledd med gips. På bakgrunn av dette er ingen deler av grunnmuren tilgjengelig for visuelle undersøkelser. Eventuelle riss/sprekker i grunnmuren vil ikke la seg påvise.

6.3 Støttemur



Det er etablert støttemurer/lyskasser ved kjellervinduer.

Beskrivelse

Støttemur/lyskasser oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

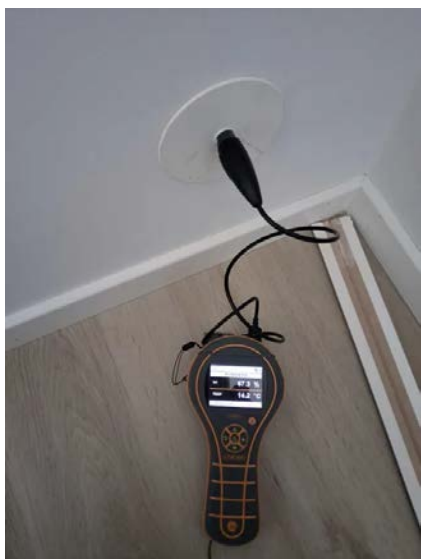
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-1

6.4 Rom under terreng



Bilde fra fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon.

Type rom under terreng

Innredet

Kjelleren er innredet for boligformål med en separat boenhet.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Kjelleren ble innredet i 2025.

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

Ja

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

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-1

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i nedre del av utlektet veggkonstruksjon på soverom. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan heller ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 67,3 prosent, ved 14,2 celsius.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Oversiktsbilde terrasse.



Terreng er justert slik at det ikke er krav om rekkverk, høyde fra gulv til terreng er målt til ca 45 cm.

Type Terrasse

Utgang fra stue til østvendt terrasse på 27 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre fundamentert på betongblokker. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Terrassen er oppført i 2025.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Nei

Er det krav til rekkverk? Nei

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

6.6 Vinduer og dører



Boligen har vinduer med tre-lags glass.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelt. Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass. Balkongdør (skyvedør) med karm av tre, og tre-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Vinduer og dører er skiftet i 2025.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

6.7 Yttervegger

Type fasade	Murpuss, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasader ble rehabilitert i 2025.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
TG-1	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Bilde fra fuktmåling i takkonstruksjon ved pipe.

Type loft	Kaldtloft
Uinnredet kaldtloft. Adkomst via takluke og stige. Synlige trebjelker og isolasjon (mineralull) mot underliggende etasje. Synlige taksperrer. Lufting i åpent raft og ventiler i gavlvegger.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Ved tidligere befaring ble det registrert fuktmerker rundt takgjennomføring ved pipe og ventilasjonsrør, samt forhøyet fukttinnhold i takkonstruksjonen ved pipe (piggmåling: 26,7 vektprosent). Det ble også observert rim på festemidler gjennom taktro, noe som indikerte høy luftfuktighet og utilstrekkelig ventilasjon på kaldtloftet. Forholdene ble vurdert å ha sammenheng med utettheter ved pipebeslag/luftehatt og mangelfull lufttetting og ventilasjon, og avviket ble da vurdert til TG3.

Det er gjennomført ny befaring etter at selger har opplyst å ha utført utbedringer. Det er opplyst at pipehatt er reparert (ikke dokumentert), at det er etablert ekstra lufteventiler i gavlvegger, og at tidligere observert ventilasjonskanal med asbestholdig materiale er fjernet. Ved ny befaring var yttertaket dekket av snø, og kontroll av pipebeslag og øvrige takgjennomføringer lot seg derfor ikke gjennomføre. Deler av kaldtloftet har fortsatt begrenset tilkomst og er kontrollert etter stikkprøveprinsippet. Det ble registrert bedre luftkvalitet på kaldtloftet, og ny fuktmåling i takkonstruksjonen ved pipe viste redusert fukttinnhold, med høyeste målte verdi på 19,8 vektprosent.

Forholdene vurderes samlet sett å indikere en forbedring, men det kan ikke bekreftes at tidligere fuktpåvirkning er fullstendig utbedret. Avviket er på denne bakgrunn nedjustert til TG2. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling i takkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kaldtloftet bør holdes under jevnlig ettersyn, med kontroll av fuktforhold og visuell inspeksjon rundt pipe og øvrige takgjennomføringer, særlig etter snøsmelting og perioder med nedbør. Det anbefales at utførte tiltak dokumenteres, og at forholdet kontrolleres på nytt når yttertaket er tilgjengelig for inspeksjon.

6.9 Renner og nedløp



Boligen har takrenner og nedløpsrør i metall.

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Renner og nedløpsrør er skiftet i 2025.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

6.10 Takkonstruksjon



Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Annet, Via stige

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

Ja

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

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen av takkonstruksjonen av sikkerhetsmessige årsaker i hovedsak 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. Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker. Forholdet kan være tegn på underdimensjonerings i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

6.11 Takteking



Det registreres bulker i takplater.

Type teking

Lakkerte stålplater

Inspisert fra

Annet, Via stige

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Alder på taktekingen er ukjent.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ukjent

Oppsummering av takteking

TG-2

Det gjøres oppmerksom på deler av takflatene var dekket av snø på befaringsdagen, og 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. Det er bulker i takplater. Det vurderes at taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Til informasjon så informerer selger om at bulker i takplater har blitt utbedret etter befaring, dette var ikke mulig å kontrollere ved ny befaring da taket var snødekt, og forholdet er ikke dokumentert.

6.12 Utstyr på tak



Det er ikke etablert snøfanger på takflate mot terrasse.

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger i område der personer og husdyr normalt oppholder seg som f.eks. terrasse. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

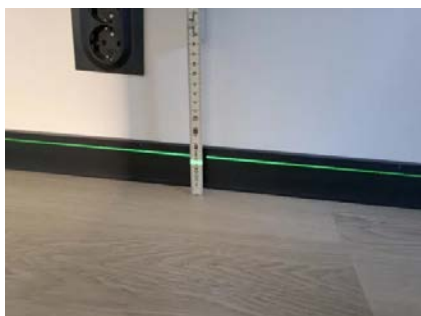
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller ble kontrollert med nivelleringslaser.

Type Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe Tegl

Er det montert ildsted? Nei

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra: Drone

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Skorsteinen har ikke fire frie sider, og deler av ytterflatene er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Dette begrenser muligheten for å påse at overflatene er uten riss og sprekkeformasjoner med tanke på lekkasje av branngasser. Det er ikke tilknyttet ildsted til skorsteinen på befaringstidspunktet. Ved tidligere befaring ble det registrert forhøyet fuktinnhold i takkonstruksjonen ved pipe, og forholdet ble vurdert å ha sammenheng med mulig utetthet i pipebeslaget.

Det er gjennomført ny befaring etter at selger har opplyst å ha utført utbedring. Tiltaket er ikke dokumentert. Ved ny befaring var yttertaket dekket av snø, og kontroll av pipebeslag og tilhørende gjennomføringer lot seg derfor ikke gjennomføre. Det er registrert noe lavere fuktverdier i takkonstruksjonen sammenlignet med tidligere befaring, noe som indikerer en bedring, men det kan ikke bekreftes at forholdet er fullstendig utbedret. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for videre fuktpåvirkning i takkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipebeslag og tilhørende gjennomføringer bør kontrolleres når yttertaket er tilgjengelig for inspeksjon, og utførte tiltak bør dokumenteres. Forholdet bør holdes under oppsikt, særlig i forbindelse med snøsmelting og perioder med nedbør. Dersom skorsteinen tas i bruk, bør tilgjengelighet til ytterflater og pipebeslag sikres.

6.15 Kjøkken: Kjelleretasje



Oversiktsbilde kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. IKEA kjøkkeninnredning fra 2025. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum. Gulvflater belagt med laminat. Vegg og himlingsflater i malte flater.



Avtrekkseffekten er testet med papir.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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

6.16 Kjøkken: 1. Etasje



Oversiktsbilde kjøkken.

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. IKEA kjøkkeninnredning fra 2025. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum. Gulvflater belagt med laminat. Vegg og himlingsflater i malte flater.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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



Avtrekkseffekten er testet med papir.

6.17 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i kjelleretasje har en avstand fra gulvoverflate til underkant vindu overstiger 1,0 m noe som gjør at vinduene ikke kan godkjennes som rømningsvindu. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Tiltak som fastmontering av stige eller lignende må påregnes.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp



Åpninger i trappen overstiger 10 cm.

Beskrivelse	
Plassbygd åpen trapp av tre med trinn belagt med laminat mellom kjelleretasje og 1. etasje.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen har ikke håndløper på begge sider. Det er for stor avstand mellom trappetrinn og åpning mellom trapp og vegg (over 10 cm). Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere håndløpere på veggen. Og det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og mellom trapp og vegg slik at åpningen ikke overstiger 10cm for bedre sikkerhet.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er skiftet i 2025.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ved tidligere befaring ble det registrert fukt på utsiden av avløpsrør i vegg tilstøtende bad i kjeller. Eksakt årsak til den registrerte fuktigheten var ikke avklart. I ettertid har selger iverksatt tiltak ved at veggkonstruksjonen er åpnet og avløpsrøret er isolert, etter vurdering fra rørlegger som konkluderte med kondens på utsiden av røret. Det er fremlagt bilder fra utbedringen. Ved ny befaring ble det visuelt kontrollert via inspeksjonsluke og på kaldloft at avløpsrøret er isolert, og det ble utført ny fuktmåling i veggkonstruksjonen uten registrering av forhøyede verdier eller øvrige avvik	

6.20 Vannledninger



Hovedstoppekran og automatisk vannstoppevetil er plassert i kasse på soverom i kjelleretasje.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i 2025.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.21 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappegang.



Underskap er plassert i gang i kjeller.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappegang og underskap til utleiedel er plassert i gang i kjelleretasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert 2025.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk TG-1	
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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. I fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget er det presisert av utførende elektriker at kabler var allerede installert, og at arbeidet har omfattet tilkobling av stikkontakter, lys og jordfeilautomater/sikringsskap. Det fremgår videre at kunde har kjøpt og levert alt materiell. Ved eventuelle feil eller mangler ved produktene vil reklamasjon rette seg mot forhandler der materiellet er kjøpt, og ikke mot utførende elektriker.	

6.22 Varmtvannsbereder: Kjelleretasje



Varmtvannsbereder er plassert på bad i kjeller.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2025

Størrelse

190L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.23 Varmtvannsbereder: 1. Etasje



Varmtvannsbereder er plassert under trapp i kjelleretasje.

Plassering bereder

Under trapp

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2025

Størrelse

190L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

6.24 Ventilasjon



Boligen er ventilert med romventilatorer.

Type ventilering	Balansert ventilasjon
------------------	-----------------------

Boligen har desentralisert balansert ventilasjon med romventilatorer i oppholdsrom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Romventilatorer er montert i 2025.

Når var siste service på anlegget?

Ikke utført.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
--	-----

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
---	-----

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
---	-----

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.25 Våtrom: Kjelleretasje



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.
--

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Rommet er oppgradert i 2025.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
---	-----

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
--	-----

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
---	-----

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
--	----

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
---	-----

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
--	-----



Oversiktsbilde bad.



Klemring til sluk er dekket av flislim.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ikke kontrollerbart

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-IU**

På grunn av flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med lys. Dusjhjørne med glassdør. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

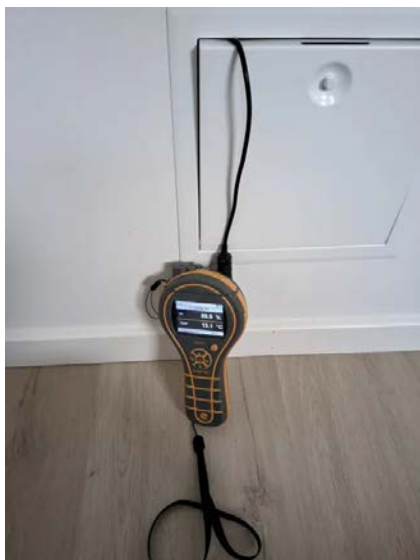
Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

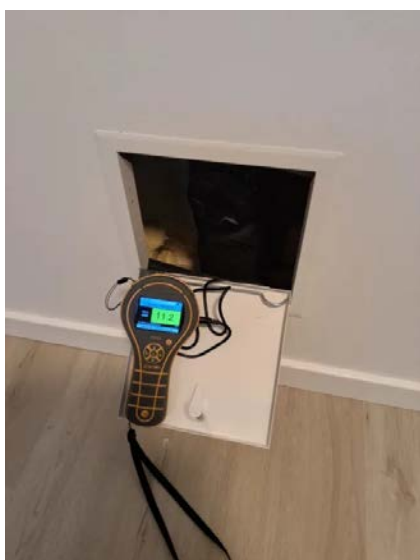
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtrom.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtrom.

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

Ja

Oppsummering av fukt

TG-1

Ved tidligere befaring ble det via eksisterende inspeksjonsluke registrert høy relativ fuktighet i veggkonstruksjonen tilstøtende våtrom, med fuktighet i isolasjon og på utsiden av avløpsrør. I ettertid er veggkonstruksjonen åpnet og avløpsrør isolert, etter vurdering fra rørlegger som konkluderte med kondens på utsiden av røret. Ved ny befaring ble det utført fuktmåling i treverk i veggkonstruksjonen, med høyeste registrerte piggmåling på 11,2 vektprosent, uten indikasjon på pågående fuktpåvirkning. Avviket er på denne bakgrunn justert fra TG3 til TG1.

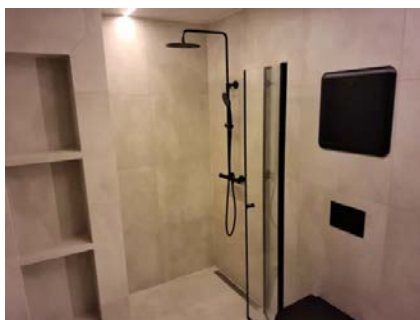
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt dokumentasjon i form av fra utførende håndverker som dokumenterer utførelse av membran eller uavhengig kontroll.

6.26 Våtrom: 1. Etasje



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvamre og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2025.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei



Ingen registrerte avvik i overgang sluk/membran.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtrom.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Dusjnische med glassdør. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 51,9 prosent, ved 13,8 celsius.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt dokumentasjon i form av fra utførende håndverker som dokumenterer utførelse av membran eller uavhengig kontroll.

6.27 Innvendige overflater**Beskrivelse**

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

Beskrivelse

Himlinger: Malte flater og MDF-panel.

Vegger: Malte flater.

Gulv: Fliser og laminat.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Innvendige overflater er fra 2025 og fremstår som nye uten bruksslitasje.

6.28 Varmepumpe - Kjelleretasje



Varmepumpe i kjellerstue.

Beskrivelse

Luft til luft varmpumpe fra 2010 plassert i kjellerstue.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det er fremlagt kontrollrapport i forbindelse med igangkjøring utført av varme- og kuldeentreprenør.

6.29 Varmepumpe - 1. Etasje



Varmepumpe i stue.

Beskrivelse

Luft til luft varmpumpe fra 2025 plassert i stue.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det er fremlagt kontrollrapport i forbindelse med igangkjøring utført av varme- og kuldeentreprenør.

6.30 Stikkledninger

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 2010.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Stikkledninger er nedgravd og skjult, vurdering er derfor basert på alder. Forventet levetid er normalt 50 år. Selger informerer om at utvendige stikkledninger er fra 2010, forholdet er ikke videre dokumentert eller undersøkt.

6.31 Radon



Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Det er foretatt måling av radon og det dokumenteres at verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi.

6.32 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250255	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Zizan Hiwa Ahmad	Sangar Kader Saleh
Gateadresse	
Smebyvegen 17A	
Poststed	Postnr
HAMAR	2319
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1213250255

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ZHA, SKS

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad Totalt renover
Arbeid utført av	R.R BYGG AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Totalt renover
-------------	----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er søkt kommunen
-------------	----------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	All rør er nytt, rør i rør system
Arbeid utført av	Rørlegger Vannfix AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	All elektrisk arbeid
Arbeid utført av	Proff Elektriker AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny terrasse
Arbeid utført av	R.R bygg as

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	KJeller plan ble bruksendret til 2 soverom, inner bod, stue, kjøkken og bad/wc
-------------	--

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er søkt og ferdigattest foreligger
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	KJeller plan ble bruksendret til 2 soverom, inner bod, stue, kjøkken og bad/wc
-------------	--

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er søkt og ferdigattest foreligger
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Dokumentert radonmåler
-------------	------------------------

21.1 Radonmåling

Ar	2026
Verdi	65

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1213250255

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1213250255

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zizan Hiwa Ahmad	f7ff2fb5c9b80eedaef436 759503e2295c0f6000	17.01.2026 13:13:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sangar Kader Saleh	f7ff2fb5c9b80eedaef436 759503e2295c0f6000	17.01.2026 13:14:06 UTC	Signer authenticated by One time code

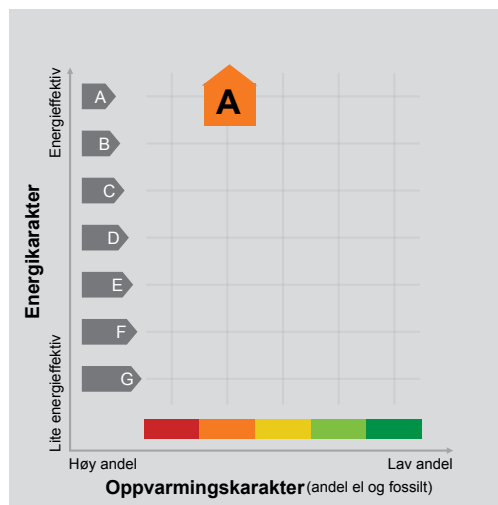
Document reference: 1213250255

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

ENERGIATTEST



Adresse	Smebyvegen 17A
Postnummer	2319
Sted	HAMAR
Kommunenavn	Hamar
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	80
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16746274
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-185520
Dato	30.10.2025
Innmeldt av	BOVG Bygg og Våtrom AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Smebyvegen 17A - Nabolaget Klukhagen/Smeby - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lottenvegen Linje B22	0 min 0 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	7 min 3 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Solvang skole (1-7 kl.) 195 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Rollsløkken skole (1-7 kl.) 292 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser	5 min 2.3 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 28 klasser	16 min 1.4 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 25 klasser	4 min 2.2 km
Hamar katedralskole 1300 elever	5 min 2.7 km
Wang Toppidrett Hamar	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

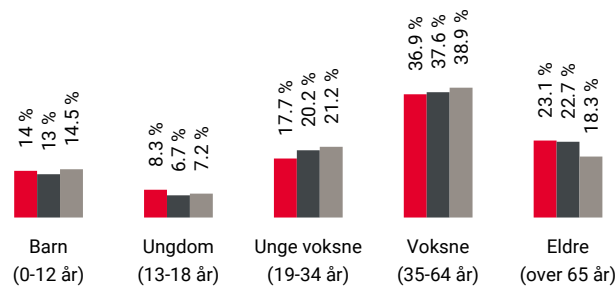
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klukhagen/Smeby	1 466	669
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.4 km
Klukhagan barnehage (1-5 år) 60 barn	12 min 1 km
Norsvin barnehage (0-5 år) 28 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Mæhlumsløkka PostNord	10 min 0.9 km
Spar Sannerud Post i butikk	10 min 0.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

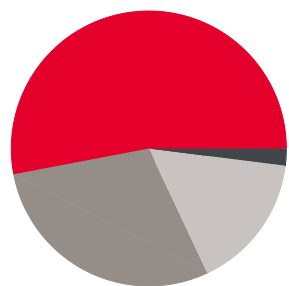
⚽ Vangbana kunstgressbane 3 min 🚶
Fotball 0.2 km

⚽ Helleveien ballplass 4 min 🚶
Ballspill 0.3 km

🚴 Ankerskogen treningssenter/svømm... 21 min 🚶

🚴 Fønix CC stadion 6 min 🚗

Boligmasse



■ 53% enebolig
■ 2% rekkehus
■ 29% blokk
■ 16% annet

Varer/Tjenester



Torghjørnet

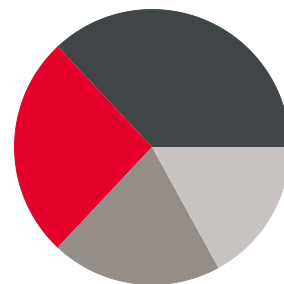
5 min 🚗



Sykehusapoteket Hamar

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

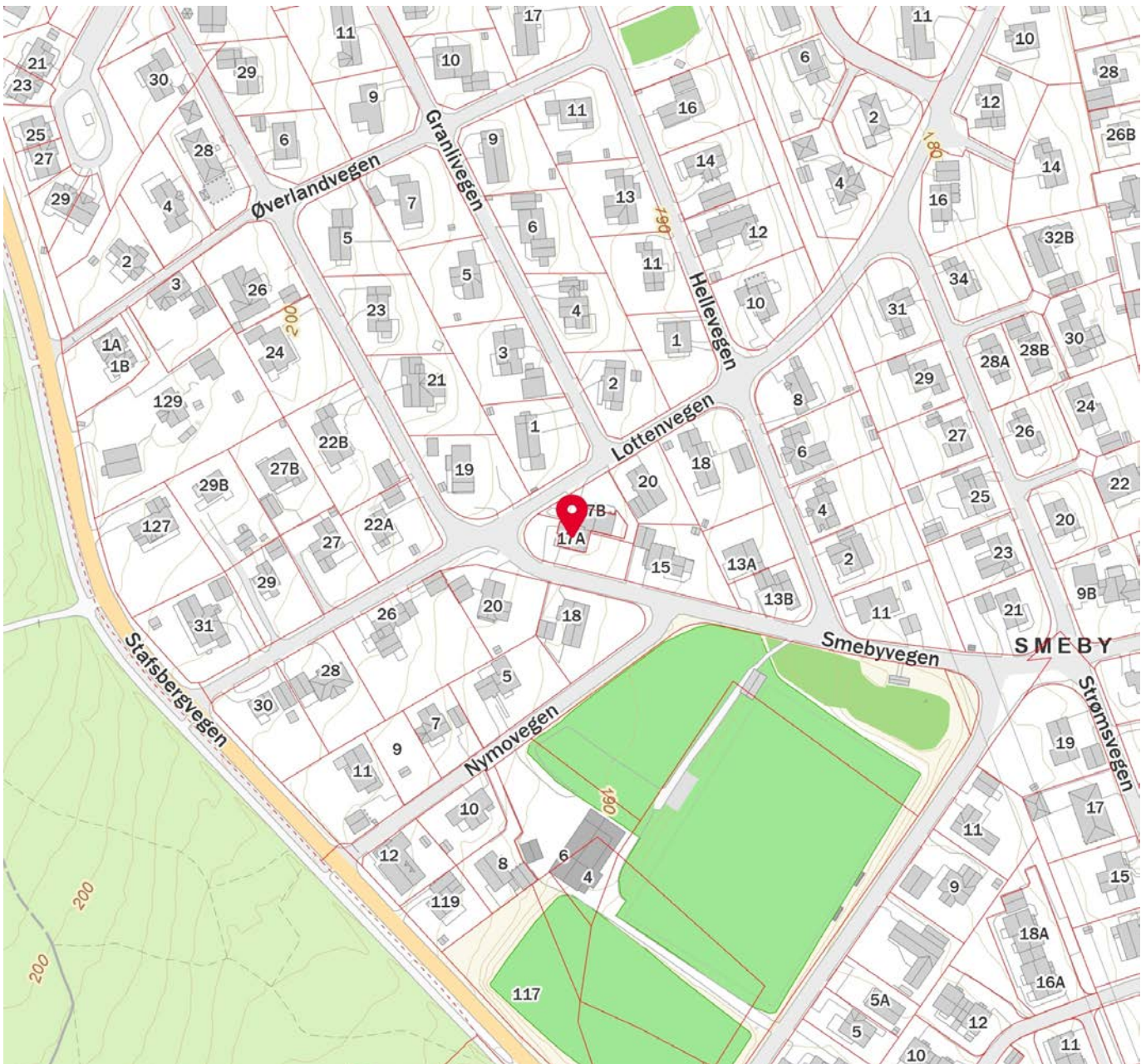


0% 46%

■ Klukehagen/Smeby
■ Hamar
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: Smebyvegen 17A
2319 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

Oppdragsnummer:

Telefon: 472 54 889
E-post: fredrik.lien@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre