



aktiv.

Toppenvegen 7 E, 2318 HAMAR

**Meget flott og godt vedlikeholdt
kjedet enebolig over 2 plan. Flere
solrike uteplasser og bra utsikt.
Garasje og elbil-lader!**



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

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

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Omk.: Kr 116 350
Total ink omk.: Kr 4 716 350,-
Selger: Emil Trettøy Løkken
Mina Våge
Salgsobjekt: Enebolig i kjede
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 181/204 kvm
Tomtstr.: 520.9 m²
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 88 og
1/7-del av gnr. 20, bnr. 299
Oppdragsnr.: 1213250176

Ditt nye hjem?

Velkommen til Smeby og Toppenvegen 7 E!

En meget flott kjedet enebolig med god vedlikeholdt standard. Boligen har en familievennlig planløsning over 2 plan med et stort og sosialt oppholdsrom samt toalettrom i 1.etasje, mens du i underetasjen har 3 soverom, bad med walk-in, ekstra stue og 3 boder. Det er flere fine uteplasser på begge sider av boligen med både terrasser, balkong og hager. Her har du med andre ord sol fra morgen til kveld, samt god utsikt mot både syd og nord. Inntilbygget garasje/ bod og elbil-lader.

Eiendommen har en solrik og god beliggenhet på Smeby, ca. 3,5 km utenfor Hamar sentrum. Boligen ligger i en rolig blindgate som er fint for barn. Her bor du like ved landbruksarealer som gjør at beliggenheten oppleves som landlig samtidig som du bor i et veletablert boligfelt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	42
Tilstandsrapport	45
EL-rapport.	75
Egenerklæringsskjema	107
Nabolagsprofil.	112
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 181 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 204 m²

TBA: 83 m²

Arealbeskrivelse

Underetasje

BRA-i: 101 m²

Beskrivelse: Gang, bad, walk-in, stue, 3 soverom og 3 bodar.

TBA 31 m²

Beskrivelse: Terrasser.

1. etasje

BRA-i: 80 m²

Beskrivelse: Entré, gang, toalettrom og stue/kjøkken.

BRA-e: 23 m²

Beskrivelse: Garasje med bod.

TBA: 52 m²

Beskrivelse: Terrasse og balkong.

Ikke målbare arealer

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

Dukkestue:

BRA-i (målbart areal): 0 m².

ALH (arealer med lav himlingshøyde): 3 m².

GUA (gulvareal): 3 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 520,9m². Tomten er opparbeidet med plen, diverse beplantninger 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 kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen har en solrik og god beliggenhet på Smeby, ca. 3,5 km utenfor Hamar sentrum. Boligen ligger i en rolig blindgate som er fint for barn. Her bor du like ved landbruksarealer som gjør at beliggenheten oppleves som landlig samtidig som du bor i et veletablert boligfelt. Solrik beliggenhet med flere fine uteplasser og hage på begge sider. Flott utsikt!

Barnevennlig område med kun ca. 600 meter til Solvang barnehage. Nordsvin barnehage ligger ca. 1 km unna og til Solvang barneskole er det ca. 1,1 km. For de litt eldre er det ca. 1,6 km til Børstad ungdomsskole og ca. 3,2 km til Hamar katedralskole.

Frrområdene Klukhagan, Ankerskogen og Børstadallen ligger ikke langt unna og har populære turmuligheter både sommer og vinter. Vang fotballbane ligger også i nærområdet, og er et knutepunkt for Solvang og Smeby med sine gress- og kunstgressbaner og grendehuset hvor det arrangeres både juletefest, 17. mai og andre arrangementer ilt. året.

Hamar sentrum ligger ca. 3,5 km fra boligen med et godt utvalg av kaféer, restauranter og shoppingmuligheter. På Olrud Handelspark, som ligger ca. 1,5 km fra eiendommen, finner du Coop OBS Hypermarked, kafé, apotek, dagligvarebutikk, sportsbutikk mv.

Fra boligen er det kun ca. 300 meter til bussholdeplassen Smeby med linje B26 og 605. Det er ca. 3,7 km til Hamar togstasjon hvor du har hyppige avganger til bla. Gardermoen, Oslo, Lillehammer og Trondheim.

Bygningssakkyndig

E&K Takst AS, ved Jonas Eikeland

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Kjedet enebolig oppført i 1979. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående og liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takpapp. Vinduer og balkongdører i hovedsak med karmen av tre, og to-lags glass.

Frittstående dukkestue. Bygning i trekonstruksjoner. Saltak tekket med pappshingel. Konstruksjonen er usiolert.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 30.07.2025, utført av Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (bygningdelen har vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Drenering: Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det observeres ingen innvendige fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk.

* Rom under terreng: Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, (piggmåling: 16,5 vektprosent). Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Hovedparten av rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

- * Balkong, terrasse, plattform: Underetasje - Terrasse (Soverom): Terrasse med tilhørende levegg er værslett, tiltak i form av overflatebehandling bør påregnes.
- * Yttervegger: Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Ingen luft og dreneringspalte bak trekledning, forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.
- * Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Det er observert samlinger av shingel fra takpapp i takrennene, noe som kan medføre redusert funksjon på takrenner tetting av taknedløp. Rensking av takrenner anbefales som en vedlikeholdstiltak.
- * Taktekking: Det registreres moderate mengder mosevekster på yttertaket, noe som forkorter levetiden på takpappen. Det registreres slitasje og avflasket belegg på beslag, forholdet påvirker brukstiden til beslagene negativt. Det er påvist avvik ved beslagsløsninger. Papptekking har passert 15 år og det er registrert symptomer på slitasje og elde, det vurderes at tettheten i tiden som kommer er usikker.
- * Ildsted/Skorstein: Det registreres slitasje og avflasket belegg på pipebeslag, forholdet påvirker brukstiden til beslaget negativt. Det er fremlagt tilsynsrapport datert 14.01.2025 fra Hedmarken brannvesen der det er gitt anmerkning for at pelletsovn er plassert foran sotluke.
- * Kjøkken: Deler av innredningen har bruksslitasje og skader. Det registreres fuktskader på innredning under vask, forholdet ses i sammenheng med en registrert lekkasje fra avløpsrør på kjøkkenvask. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.
- * Toalettrom: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
- * Trapp: Åpninger i rekkverket og åpninger mellom trinn er over 10cm, noe som utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
- * Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres en drypplekkasje fra avløpsrør på kjøkken.
- * Vannledninger: Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.
- * Varmtvannsbereider: Varmtvannsbereider er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereider skulle oppstå. Bereideren er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.
- * Ventilasjon: Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
- * Våtrom: Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert.

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

* Øvrig: Varmepumpe: Det er ikke utført service på varmepumpen siden den ble montert for 2-3 år siden. Manglende service på varmepumpe kan gi redusert effekt, økt strømforbruk og forkortet levetid.

* Øvrig: Radon: Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

* Øvrig: Stikkledninger: Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Redusert/usikker restlevetid.

* Øvrig: Tank: Tanken er har ukjent alder, type og tilstand og det er ingen fremlagt dokumentasjon. Det bemerkes at det kan bli utstedt pålegg om sanering/fjerning av tanken. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere.

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

* Balkong, terrasse, platting: 1. Etasje - Balkong: Det registreres råteskader i levegg og påbegynnte råteskader i rekkverket. Rekkverket blir målt til 86 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

* Våtrom: Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Det er stedvis motfall på gulv til sluk. Flisfuger er stedvis nedslitt i dusjsone og det mangler stedvis elastiske fuger i overgang gulv og vegg.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har vært tilfeller av svartmaur på våren på bad i underetg. Forsvunnet av seg selv.

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: Kurs og stikk for varmepumpe 2023, Ny kurs for elbillader 2024 Nytt sikringsskap i 2011.

Arbeid utført av: Storhamar elektro og KB elektro og Skarpsno elektro.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske

lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utføres 2 juli 2025.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Henger ute. ny kurs satt i 2024 av KB elektro.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja.

15.2. Er tanken plombert?

Svar: Usikker. Frakoblet og ikke i bruk.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Satt inn dør og vindu på kjellerstue 2024. ny plattform 2025 utenfor kjellerstue, byttet terrassebord på balkong 2025, utvidet trapp ved inngang 2023, utemøbler på fremsiden 2022, Soppelskur 2020.

Innhold

Kjedet enebolig fra 1979 med innhold over to plan.

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, toalettrom, kjøkken og stue med utgang til terrasse.

Underetasje: Gang/trapperom, stue med utgang til terrasse, 3 soverom hvorav det ene med utgang til terrasse, badrom med walk-in garderobe med PAX garderobe og 3 boder.

Boligen har inntilbygget garasje med bod på ca. 23m².

Eiendommen er også bebyggt med en dukkestue på ca. 3m² (ikke måleverdig areal).

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

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

Parkering

I inntilbygget garasje eller på biloppstillingsplasser på privat gårdsplass. Det er montert elbil-lader på husvegg.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. Boligen ligger i ett område med høy aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart. For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2015, 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 2035. I tillegg har selger på eget initiativ innhentet en fullstendig el-rapport som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Feiing ble utført siste gang i 2025. Tilsyn ble sist gang utført i 2025. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved at pulverapparatet er eldre enn 10 år, må kontrolleres eller byttes ut, og at det ikke er tilfredsstillende adkomst til sotluke. Pelletsovn i kjeller er montert foran sotluke. Skorsteinen er derfor ikke kontrollert innvendig. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe i stue. Vedfyring med åpen peis i stuen i 1. etasje og pelletsovn i gang i underetasje. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på baderom.

Selger opplyser om at pelletsovn ikke starter på vanlig måte. Den må fyres med tennbrikett. Skulle vel hatt en service.

Selger opplyser at det er en nedgravd oljetank under nordvendt terrasse. Tanken har ukjent alder, type og tilstand og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. Fra

01.01.2020 ble det innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Enkelte kommuner har innført lokal forskrift om nedgravde tanker. Denne forskriften vil da stille krav til tilstandskontroll av nedgravde oljetanker.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 600 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 33 764,51,- i 2024. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

* Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr. 2 622,-

* Forbruk vann: Kr. 53,46,- per kubikk

* Forbruk kloakk: Kr. 61,13,- per kubikk

* Renovasjon: Kr. 3 931,- (middels beholder - 140 liter)

* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 786,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år)

* Eiendomsskatt: Kr. 11 526,-

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

Formuesverdi primær

Kr 1 122 134,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 4 488 536,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 88 i Hamar kommune.

1/7-andel av gårdsnummer 20, bruksnummer 299 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Andel i realsameie:

Denne matrikkelenheten har 1/7-andel i gnr. 20, bnr. 88 i Hamar kommune.

Det er tinglyst følgende heftelser på realsameie og skal følge eiendommen:

- "Rettigheter iflg. skjøte", tinglyst 18.12.1956 vedr. betingelser og vilkår.
- "Bestemmelse om garasje/parkering", tinglyst 01.03.1976.
- "Rettigheter iflg. skjøte", tinglyst 10.10.1978 vedr. bestemmelse om veg.
- "Erklæring/avtale", tinglyst 03.11.1978, vedr. bestemmelse om bebyggelse.
- "Rettigheter iflg. skjøte", tinglyst 26.01.1979, vedr. bestemmelse om veg.
- "Rettigheter iflg. skjøte", tinglyst 22.02.1979, vedr. bestemmelse om veg.
- "Rettigheter iflg. skjøte", tinglyst 23.01.1980, vedr. bestemmelse om veg.
- "Rettigheter iflg. skjøte", tinglyst 16.04.1980, vedr. bestemmelse om veg.
- "Rettigheter iflg. skjøte", tinglyst 19.07.1988, vedr. elektriske kraftlinjer.

Rettighet i annen eiendom:

- "Bestemmelse om vann/kloakkledning", tinglyst 01.03.1976 med flere bestemmelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg 7 boligheter i 1979. Det er i denne anmerket mangler i forhold til trapper mellom etasjene mangler håndlist på den ene siden. Fellesadkomsten på hagesiden må opparbeidet og hagepartiet planeres med fall fra huset. Det er ukjent hvorvidt disse manglene er utbedret/ferdigstilt.

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. I byggetegninger er stuen i underetasjen definert som disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Stuen er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på terrassen utenfor stuen i underetasjen, samt terrassen ved inngangspartiet som ikke fremkommer av tegningene.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Solvang 5" fra 1987. Reguleringsformål for eiendommen er boliger.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for "E6, 4-felt, strekningen gjennom Hamar" fra 2013, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for radon (H330_) og for krav vedrørende infrastruktur (H410_).

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen. Selv om eiendommen ligger innenfor plangrensen for Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, 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. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omk. kjøper beskrivelse

4 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

115 000 (Dokumentavgift)

260 (Pantattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

116 350 (Omkostninger totalt)

132 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

135 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 716 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 732 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 735 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 45.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 25.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Sindre Ilseth Heia

Eiendomsmegler

sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Tlf: 915 95 510

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, organisasjonsnummer 917998647

Strandgata 61, 2317 Hamar

Salgsoppgavedato

13.08.2025



En meget flott kjedet enebolig med god vedlikeholdt standard. Boligen har en familievennlig og god planløsning over to plan.



Eiertomt på ca. 520,9m². Tomten er opparbeidet med plen, diverse beplantninger og gruset gårdsplass.



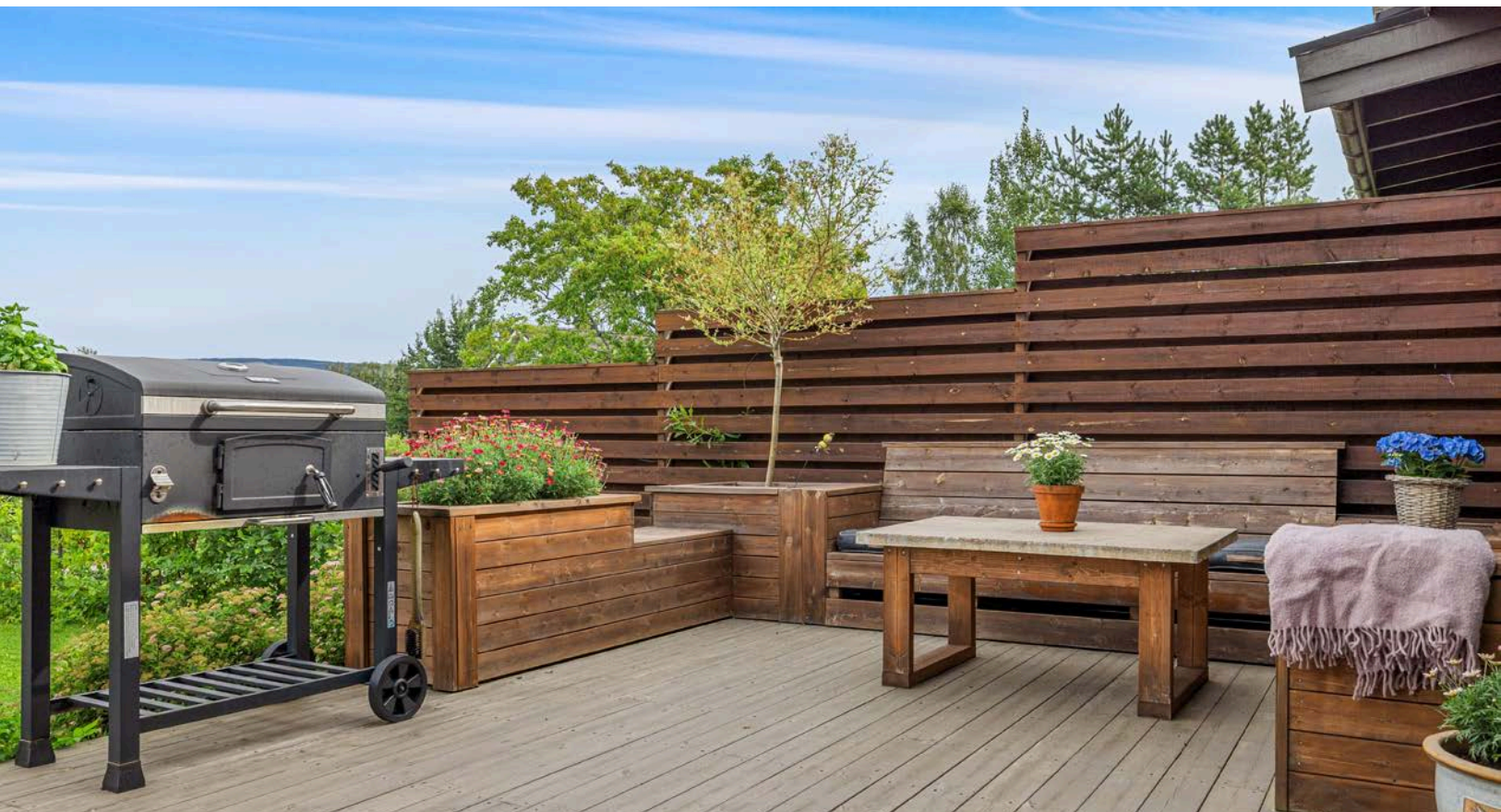
Boligen har inntilbygget garasje med bod på ca. 23m². Det er montert elbil-lader på husvegg.



Ved inngangspartiet er det en flott nordvendt terrasse på 33m².



Terrassen ble oppgradert i 2023 og 2024. Det er terrassebord på gulv og levegg med liggende tre mot naboen.



Terrassen har flott plassbygget innredning med sittebenker og blomsterkasser. Her har du sol til langt på kvelden!



Du ønskes velkommen inn i en lys og innbydende entré med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Fra entréen kommer du videre inn i en praktisk gang. Her har du rikelig med oppbevaringsplass i flere flotte garderober so medfølger i handelen.



Fra gangen er det adkomst til et praktisk ekstra toalettrom. Toalettrommet er utstyrt med moderne innredning, speilskap med belysning over, samt gulvstående toalett.



Boligen har en familievennlig planløsning over to plan med et stort og sosialt oppholdsrom samt toalettrom i 1. etasje, mens du i underetasjen har 3 soverom, badetrom, ekstra stue og 3 boder.



Stuen har god og moderne standard med pen enstavs laminat på gulv og overflater malt i fine farger.



I hjørnet av stuen er det en koselig åpen peis som bidrar til ekstra hygge.



Stuen er romslig med god plass til både sofagruppe med salongbord, mediemøblement med tv, spisebord og annet ønskelig møblement.



Det er montert nyere luft-til-luft varmepumpe som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Fra stuen har du utgang til en solrik sydvendt balkong på 19m².



Beliggenheten i høyden og mot syd sørger for svært gode solforhold og nydelig utsikt.



Balkongen ble oppgradert med nye terrassebord i 2025. Plassbygget innredning for matlaging, blomsterkasse perfekt for hjemmedyrkning, samt vegghengt hylle for blomster og dekor.



Den gode størrelsen gir plass til sittegrupper etter eget ønske og behov. Det er også montert markise for solskjerming.



Den gjennomgående planløsningen med store vindusflater i begge ender sørger for rikelig med naturlig lys.



I tilknytning til kjøkkenet er det plass til et ekstra spisebord.



Spisestuen kan også innredes som et kontor eller bygges om til et lite ekstra soverom om ønskelig.



Kjøkkenet har en praktisk utforming med en stor kjøkkenøy som deler naturlig av mot stuen, samt gir hyggelig sitteplass med barstoler.



Stilren og moderne kjøkkeninnredning fra 2011 med masse skap- og benkeplass!



Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn, dampovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.



Innredningen har hvite glatte fronter og heltre benkeplate.



Basert på datostempling i glass og opplysninger i forrige salgsoppgave så har hovedparten av vinduer og balkongdører blitt skiftet i 2011.



Gang/trapperom i underetasjen. Selger opplyser om at pelletsovn ikke starter på vanlig måte. Den må fyres med tennbrikkett.



I underetasjen er det et rom som er innredet som en ekstra stue. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som disp.rom i tegningene og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Utenfor stuen er det en terrasse på ca. 6m² som ble bygget i 2025.



Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som disp.rom i tegningene og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Boligen har et innbydende hovedsoverom med utgang til terrasse og hage.



Her har du en stor og solrik sydendt terrasse på 25m².



Terrassen som er delvis overbygget, har terrassebord på gulv og god plass til sittegrupper etter eget ønske og behov.



Superkoselig og usjenert hage opparbeidet med plen, diverse beplantninger som bla. epletre, ripsbusker m.m. Eiendommen er også bebygd med en dukkestue på ca. 3m² (ikke måleverdig areal).



Eiendommen har en solrik og god beliggenhet på Smeby, ca. 3,5 km utenfor Hamar sentrum. Boligen ligger i en rolig blindgate som er fint for barn. Her bor du like ved landbruksarealer som gjør at beliggenheten oppleves som landlig.



Hovedsoverommet har rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderobe med speildører.



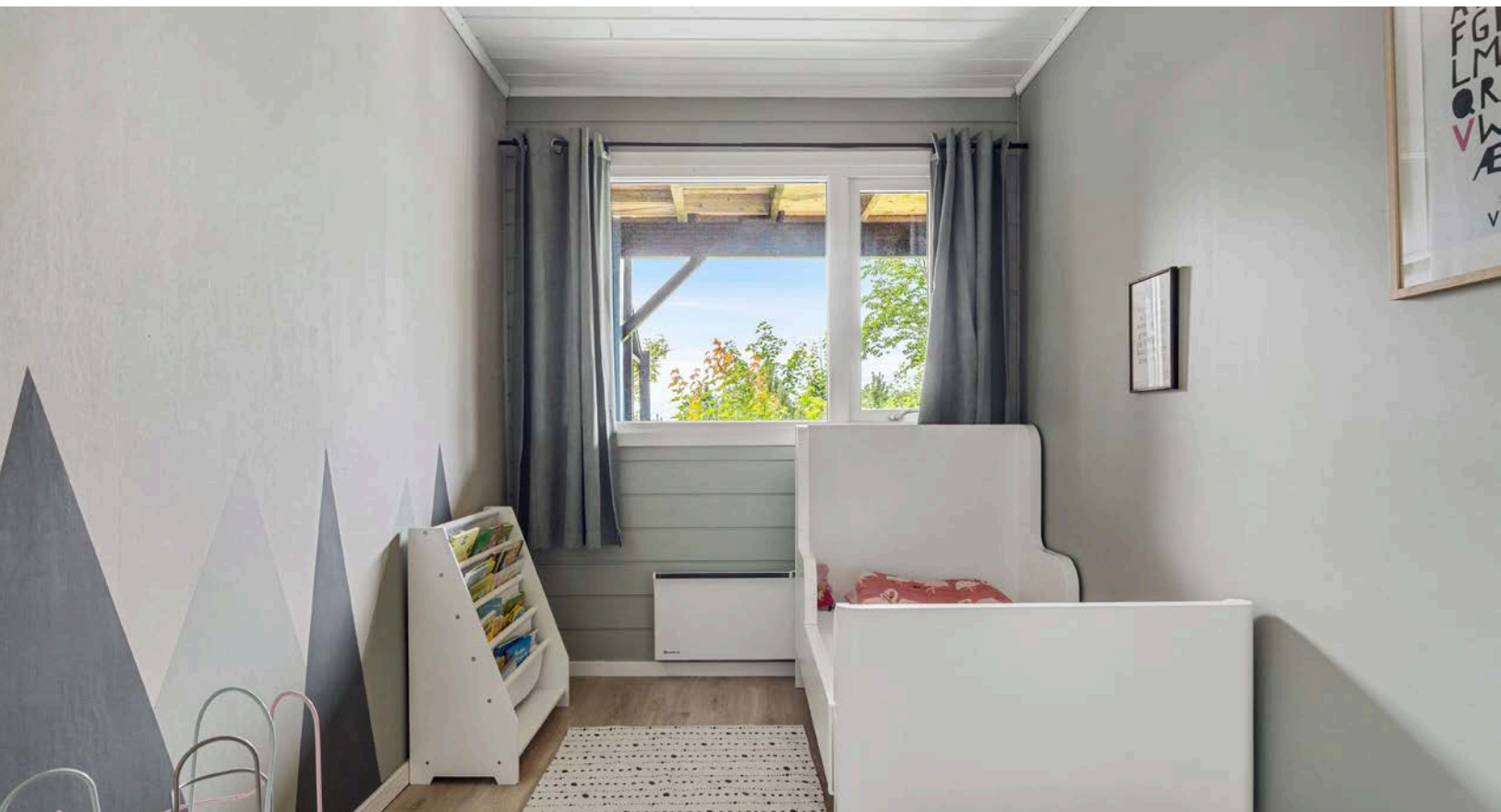
Soverommet er malt i en innbydende farge og har naturlig plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Soverom 2 er et lyst og fint rom som i dag er innredet som et hyggelig barnerom med plassbygget køyeseng.



Soverommet har god standard med moderne enstavs laminat på gulv og overflater malt i nydelige farger.



Soverom 3 er også innredet som et koselig barnerom.



Soverommet har god standard med enstavs laminat på gulv og overflater malt i fine farger.



I tilknytning til soverommene i underetasjen er det et lyst og romslig baderom. Badetrommet har grå fliser på gulv med gulvvarme, hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk.



Baderommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, speil, dusjhjørne med glassdør og vegghengt toalett.



Praktisk innredning med skuffer og laminert benkeplate med opplegg for vaskemaskin under. Fra baderommet er det også videre adkomst til en deilig badstue.

Underetasje



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.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Toppenvegen 7 E 2318 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1979

BRA: 204 m²

BRA-i: 181 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

19

TG-3

2

TG-IU

1

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. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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/33987>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: 1. Etasje - Balkong

Oppsummering

Det registreres råteskader i levegg og påbegynnede råteskader i rekkverket. Rekkverket blir målt til 86 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes. For å lukke avviket vedrørende rekkverkshøyde må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Det er stedvis motfall på gulv til sluk. Flisfuger er stedvis nedslitt i dusjsone og det mangler stedvis elastiske fuger i overgang gulv og vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det at det monteres en fuktsensor til automatisk vannstoppeventil ved dørterskel.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det observeres ingen innvendige fukt-skader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk.

Anbefalte tiltak

Sokkeletasjen bør holdes under jevnlig ettersyn, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, (piggmåling: 16,5 vektprosent). Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Hovedparten av rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Balkong, terrasse, platting: Underetasje - Terrasse (Soverom)

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Bedre ventilering bør etableres.

Oppsummering

Terrasse med tilhørende levegg er værslitt, tiltak i form av overflatebehandling bør påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Ingen luft og dreneringsspalte bak trekledning, forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Materialer med råteskader bør skiftes ut.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Det er observert samlinger av shingel fra takpapp i takrennene, noe som kan medføre redusert funksjon på takrenner tetting av taknedløp. Rensking av takrenner anbefales som en vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak

Utbedring av nedløpsrør med skader bør påregnes.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres moderate mengder mosevekster på yttertaket, noe som forkorter levetiden på takpappen. Det registreres slitasje og avflasset belegg på beslag, forholdet påvirker brukstiden til beslagene negativt. Det er påvist avvik ved beslagsløsninger. Papptekking har passert 15 år og det er registrert symptomer på slitasje og elde, det vurderes at tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Oppgradering av taktekking med beslag bør påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres slitasje og avflasset belegg på pipebeslag, forholdet påvirker brukstiden til beslaget negativt. Det er fremlagt tilsynsrapport datert 14.01.2025 fra Hedmarken brannvesen der det er gitt anmerkning for at pelletsovn er plassert foran sotluke.

Anbefalte tiltak

Utbedring av pipebeslag og anmerkning fra brannvesenet anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Beskrivelse:

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra 2011. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av heltre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Kjøkkenøy. Integrert kombiovn, dampovn, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og panel.

Vurdering:

Deler av innredningen har bruksslitasje og skader. Det registreres fuktskader på innredning under vask, forholdet ses i sammenheng med en registrert lekkasje fra avløpsrør på kjøkkenvask. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Toalettrom

Oppsummering

Beskrivelse:

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Panelbord i himling. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys over servant. Gulvstående toalett.

Vurdering:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket og åpninger mellom trinn er over 10cm, noe som utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller og trappetrinn slik at åpningene ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres en drypplekkasje fra avløpsrør på kjøkken.

Anbefalte tiltak

På grunn av registrert drypplekkasje anbefales det at det blir utført utbedring av rørlegger.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig. Fuktsensor til automatisk vannstoppeventil anbefales etablert ved bereder.

Ventilasjon

Oppsummering

Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert. Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en oppgradering av rommet.

Øvrig: Varmepumpe

Oppsummering

Det er ikke utført service på varmepumpen siden den ble montert for 2-3 år siden. Manglende service på varmepumpe kan gi redusert effekt, økt strømforbruk og forkortet levetid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en service/kontroll av varmepumpen.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Øvrig: Stikkledninger

Oppsummering

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Redusert/usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

Oppsummering

Tanken er har ukjent alder, type og tilstand og det er ingen fremlagt dokumentasjon. Det bemerkes at det kan bli utstedt pålegg om sanering/fjerning av tanken. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av terrasser som er plassert mot grunnmuren og hovedparten av innvendig grunnmur er utlektet/kledd med plater og panel. På bakgrunn av dette er ingen deler av grunnmuren tilgjengelig for visuelle undersøkelser. Eventuelle riss/sprekker i grunnmuren vil ikke la seg påvise.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Rom merket som DISP på byggetegning er innredet med stue og bod. Arealene kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

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

Takhøyden i kjellerstue måles til ca 1,95 meter. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.7.2025

Rapportdato
13.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Emil Trettøy Løkken**
Navn: **Mina Våge**

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

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

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 26.06.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Toppenvegen 7 E, 2318 Hamar**

Kommunenr:	3403	Gårdsnr:	20	Bruksnr:	299	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Lelighetsnr:			
Byggeår:	1979 - Kilde: propcloud.no						
Boligtype:	Rekkehus						

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus beliggende i Toppenvegen 7E i Hamar kommune.

Rekkehus oppført i 1979. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående og liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takpapp. Vinduer og balkongdører i hovedsak med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Eiet tomt (520 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med gruset gårdsplass, plenareal og diverse beplantninger.

PARKERING

Parkering i integrert garasje og biloppstillingsplass på privat tomt.

Det er etablert EL-billader på husvegg.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til boligen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Rekkehus over to etasjer bestående av:

Underetasje: Gang, stue, tre soverom, to boder og bad med walk-in.

1. Etasje: Vindfang, gang, toalettrom og stue/kjøkken.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Laminat, parkett, fliser og gulvbelegg.

Vegg: Malt panel, fliser, ubehandlet panel og malte tapetserte flater.

Himling: Malt panel og malte flater

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad, øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Åpen peis i stue i første etasje og pelletsovn i gang i underetasje.

Varmepumpe (luft-til-luft) i stue.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vegger, kombinert med periodisk mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	204	181	23	0	83
Dukkestue	0	0	0	0	0
Totalt m²	204	181	23	0	83

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Underetasje	101	101	0	0	31
1. Etasje	103	80	23	0	52
Totalt m²	204	181	23	0	83

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Underetasje	101	79	22	Gang, bad med walk-in, stue og tre soverom.	Tre boder.
1. Etasje	103	80	23	Entré, gang, toalettrom og stue/kjøkken.	Garasje med bod.
Totalt m²	204	159	45		

Bygning: Dukkestue

Hovedareal

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

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. Etasje	3	0	3
Totalt m²	3	0	3

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp er ført ned i lukkede rør.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

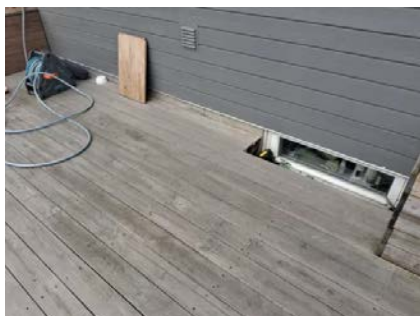
TG-2

Drenerings tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det observeres ingen innvendige fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sokkeletasjen bør holdes under jevnlig ettersyn, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.2 Grunnmur og fundament



Hovedparten av grunnmuren er utilgjengelig for undersøkelser.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av terrasser som er plassert mot grunnmuren og hovedparten av innvendig grunnmur er utlektet/kledd med plater og panel. 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 Rom under terreng



Det utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon.

Type rom under terreng

Innredet

Underetasjen er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

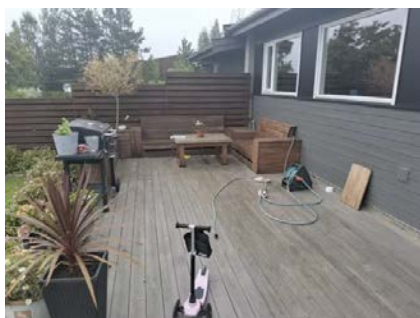
TG-2

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, (piggmåling: 16,5 vektprosent). Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Hovedparten av rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Bedre ventilering bør etableres.

6.4 Balkong, terrasse, platting: 1. Etasje - Inngangsparti



Oversiktsbilde terrasse ved inngangsparti.

Type

Terrasse

Nordvendt terrasse på 33 m2 tilknyttet inngangsparti. Terrasse i trekonstruksjoner med levegg av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrassen er oppgradert i 2023 og 2024.

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 tekket?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

6.5 Balkong, terrasse, platting: 1. Etasje - Balkong



Oversiktsbilde balkong.



Råteskader i levegg.

Type	Balkong
Utgang fra stue til sørvendt balkong på 19 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk og levegg av tre. Balkongen har markise. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er lagt nye terrassebord i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-3	
Det registreres råteskader i levegg og påbegynnde råteskader i rekkverket. Rekkverket blir målt til 86 cm. og er lavere enn forskrftskravet på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskadet trevirke må skiftes. For å lukke avviket vedrørende rekkverkshøyde må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	
Utbedringskostnader	
Under 10 000	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Underetasje - Terrasse (Stue)



Oversiktsbilde terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 6 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvflater 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 tekket?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

6.7 Balkong, terrasse, platting: Underetasje - Terrasse (Soverom)



Oversiktsbilde terrasse.



Levegg er værslitt.

Type

Terrasse

Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 25 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med levegg av tre. Terrassen har utebelysning. Gulvflater belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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 tekket?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Terrasse med tilhørende levegg er værslitt, tiltak i form av overflatebehandling bør påregnes.

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelder. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass. Balkongdør (skyvedør) i stue med karm av tre, og to-lags glass. Balkongdør i soverom med karm av tre, og tre-lags glass. Balkongdør i kjellerstue med karm av plast, og tre-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Basert på datostempling i glass og opplysninger i forrige salgsoppgave så har hovedparten av vinduer og balkongdører blitt skiftet 2011. Vindu i kjellerstue er stemplet i 2015 og balkongdør i kjellerstue er stemplet i 2023.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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

6.9 Yttervegger



Det registreres noe råteskader på kledningen.

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Ingen lufter og dreneringsspalte bak trekledning, forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Materialer med råteskader bør skiftes ut.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

6.11 Renner og nedløp



Det registreres bulker på nedløpsrør.

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Det er observert samlinger av shingel fra takpapp i takrennene, noe som kan medføre redusert funksjon på takrenner tetting av taknedløp. Rensking av takrenner anbefales som en vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av nedløpsrør med skader bør påregnes.



Takrenner er stedvis halvfulle med shingel.

6.12 Takkonstruksjon



Boligen er oppført med saltak.

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.13 Takteking



Det registreres mosevekst i skjøt på takpapp.



Plastbelegg på beslag flasser av.

Type teking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2008.	
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?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Det registreres moderate mengder mosevekster på yttertaket, noe som forkorter levetiden på takpappen. Det registreres slitasje og avflasket belegg på beslag, forholdet påvirker brukstiden til beslagene negativt. Det er påvist avvik ved beslagsløsninger. Pappteking har passert 15 år og det er registrert symptomer på slitasje og elde, det vurderes at tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Oppgradering av takteking med beslag bør påregnes.	



Det registreres mosevekst på takpappen.

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
----------------------------	-----

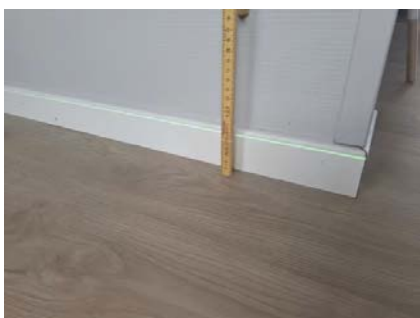
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
--	-----

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

Det er etablert takteking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger. Boligen har takteking av asfaltpapp med takvinkel under 10 grader, og gesimshøyde under 3,5m og oppfyller med dette Hedmarken brannvesen sitt unntak for krav om fastmontert takstige/taktrinn.

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
------	-----------------------------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	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. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk.

6.16 Ildsted/Skorstein



Pipebeslag har avflasset plastbelegg.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
Åpen peis i stue og pelletsovn i gang i underetasje.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-2	
Det registreres slitasje og avflasset belegg på pipebeslag, forholdet påvirker brukstiden til beslaget negativt. Det er fremlagt tilsynsrapport datert 14.01.2025 fra Hedmarken brannvesen der det er gitt anmerkning for at pelletsovn er plassert foran sotluke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av pipebeslag og anmerkning fra brannvesenet anbefales.	

6.17 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken.



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	
TG-2	
Beskrivelse: Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra 2011. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av heltre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Kjøkkenøy. Integrert kombiovn, dampovn, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og panel.	
Vurdering: Deler av innredningen har bruksslitasje og skader. Det registreres fuktskader på innredning under vask, forholdet ses i sammenheng med en registrert lekkasje fra avløpsrør på kjøkkenvask. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Fritthengende ventilator.	

Skadet kjøkkensokkel.



Avtrekkseffekten er testet med papir.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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

6.18 Lovlighet



Vegghengt brannslukningsapparat på bod.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Rom merket som DISP på byggetegning er innredet med stue og bod. Arealene kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Ja

Takhøyden i kjellerstue måles til ca 1,95 meter. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

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

6.19 Toalettrom



Oversiktsbilde toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Beskrivelse:

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Panelbord i himling. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys over servant. Gulvstående toalett.

Vurdering:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.20 Trapp



Åpen tretrapp mellom etasjene.

Beskrivelse

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

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Åpninger i rekkverket og åpninger mellom trinn er over 10cm, noe som utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler og trappetrinn slik at åpningene ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.21 Avløpsrør



Det registreres en drypplekkasje fra avløpsrør på kjøkken.

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres en drypplekkasje fra avløpsrør på kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av registrert drypplekkasje anbefales det at det blir utført utbedring av rørlegger.

6.22 Vannledninger



Hovedstoppekran er plassert i bod i underetasje.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at deler av røropplegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.23 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Det er gjennomført en elkontroll i henhold til NEK 405 datert 03.05.2025 med dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll med rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.24 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i bod i underetasje.

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1996

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig. Fuktsensor til automatisk vannstoppeventil anbefales etablert ved bereder.

6.25 Ventilasjon



Ventilering med åpning av vinduer bør påregnes.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

6.26 Våtrom



Oversiktsbilde bad.



Avtrekkseffekten er testet med papir.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ifølge forrige salgsoppgave ble badet oppgradert i 1996.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-3	
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Det er stedvis motfall på gulv til sluk. Flisfuger er stedvis nedslitt i dusjsone og det mangler stedvis elastiske fuger i overgang gulv og vegg.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det at det monteres en fuktsensor til automatisk vannstoppeventil ved dørterskel.	
Utbedringskostnader overflater	
Under 10 000	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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?	Ja



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert. Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en oppgradering av rommet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning, Ovenpåliggende servant med armatur. Speil over servant. Gulvstående vaskeromsinnredning med benkeplate av laminat med opplegg for vaskemaskin. Dusjnische med glassbyggerstein og glassdør. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventiler

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 gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 65,1 prosent, ved 20,2 celsius.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Himlinger: Malt panel, malte flater.

Vegger: Malt panel og malte tapetserte flater.

Gulv: Laminat, parkett og gulvbelegg.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.28 Øvrig: Varmepumpe



Varmepumpe montert i stue.

Beskrivelse

Luft til luft varmpumpe plassert i stue.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke utført service på varmpumpen siden den ble montert for 2-3 år siden. Manglende service på varmpumpe kan gi redusert effekt, økt strømforbruk og forkortet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en service/kontroll av varmpumpen.

6.29 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.30 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Redusert/usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.31 Øvrig: Tank



Påfyllingsrør til nedgravd oljetank.

Beskrivelse

Huseier opplyser at det er en nedgravd oljetank under nordvendt terrasse. Tanken er har ukjent alder, type og tilstand og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Tanken er har ukjent alder, type og tilstand og det er ingen fremlagt dokumentasjon. Det bemerkes at det kan bli utstedt pålegg om sanering/fjerning av tanken. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere.

6.32 Øvrig: Frittstående bygg



Frittstående dukketue.

Beskrivelse

Frittstående dukketue. Bygning i trekonstruksjoner. Saltak tekket med pappshingel. Konstruksjonen er usiolert.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige avvik som tilsier at det er behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.33 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant



NEK 405-2, elkontroll bolig

Bolig

Løkken, Emil Trettøy

Oppdragsinformasjon

Dato	03.07.2025		
	Thomas Rønningen	thomas@kbelektro.no	46765308
Kunde	Løkken, Emil Trettøy		
Kontrollsted	Bolig - Bolig Toppenevegen 7E, 2318 Hamar		
	Emil Trettøy Løkken	emillokken@gmail.com	95002428



KB ELEKTRO AS

Holmlundvegen 2
2312 OTTESTAD
Holmlundvegen 2
2312 OTTESTAD

Telefon: 91690440
Epost: post@kbelektro.no
www.kbelektro.no

Innledning

KB ELEKTRO AS har i henhold til oppdrag, utført elektrokontroll for Løkken, Emil Trettøy. Kontrollen er utført av . Kontrollen er utført i henhold til NEK 405 - Elektrokontroll

Beskrivelse av oppdraget

Oppdraget består av:

- Elkontroll og eventuell termografering er utført etter gjeldende kontrollplan. Oversikt over bygg og anlegg for internkontroll elektro og termografering.
- Visuell kontroll (stikkprøvekontroll) av de elektriske installasjoner i bedriftens bygningsmasse. Dette for å kunne avdekke eventuelle feil eller mangler ved utstyr, verninnretninger, kabler, etc. som er montert i installasjonen. Det er også foretatt noen målinger.
- Rapportering av registrerte målinger og avvik. Vurderinger er basert på tilgjengelig informasjon på besiktigelsesdagen, samt stikkprøvekontroller av anlegget. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normal, aktsom vurdering ikke kan avdekke.

Oversikt over avvik fordelt på tilstandsgrader

	TG 1	TG 2	TG 3
	7	13	0

Tabellen viser antall avvik fordelt på tilstandsgrader.

Hvordan lese denne rapporten?

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informasjon.	TG 1
Viktig avvik Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3.	TG 2
Alvorlig avvik Utbedres straks. Sikkerhets- og forskriftsavvik som medfører at spenning tas av anleggsdel.	TG 3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør for utbedring og lukking av avvik, slik at anlegget kan nullstilles. Vi ønsker også en tilbakemelding på hva som er utbedret, slik at vi kan lukke avvikene i vårt system.

Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Kurs/ID	R iso (Mohm)	Kont. (Ohm)	Anm.
147.019			el bil lader	58,0		
147.020					48,00	

Målinger - Ladepunkt

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Status A	Status B	Ute.t AC (ms)	Utl.I AC (mA)	Anm.
147.021			OK	OK	213	33,0	

147.015

Beskrivelse

Installasjon mangler overspenningsvern. Jf. FEL § 25.

Avvik utbedret

Overspenningsvern montert.

Thomas Rønningen
28.07.2025

147.022

Beskrivelse

Slokkeutstyr mangler.

Avvik utbedret

Slokkeutstyr i orden.

Thomas Rønningen
28.07.2025

147.012 Bad kjeller

Beskrivelse

Ledning igjennom benkplate må kunne tas helt ut, ved evt skifte av vaskemaskin. Større hull for å få igjennom støpsel anbefales eller ny stikk under benk.



Bilder etter utbedring



Hull tatt. Ok

Avvik utbedret

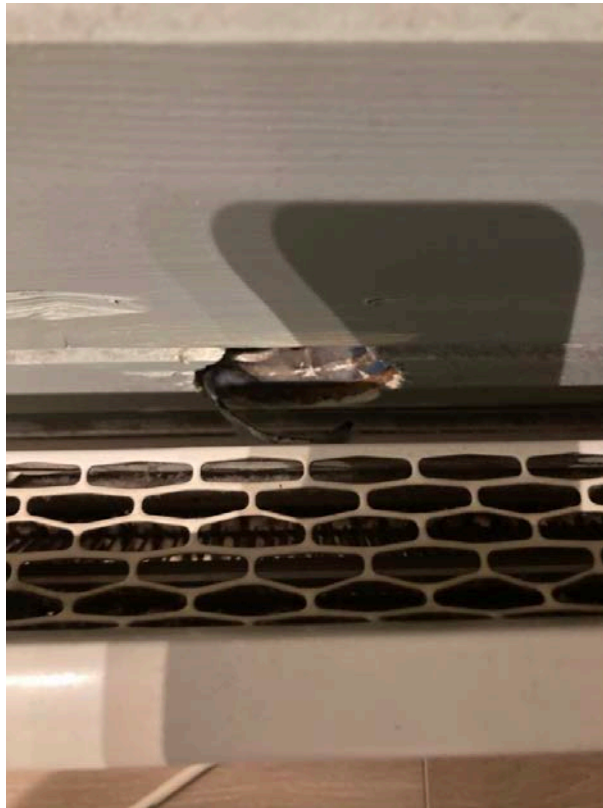
Hull tatt for å få ut støpsel til vaskemaskin. Ok.

Thomas Rønningen
28.07.2025

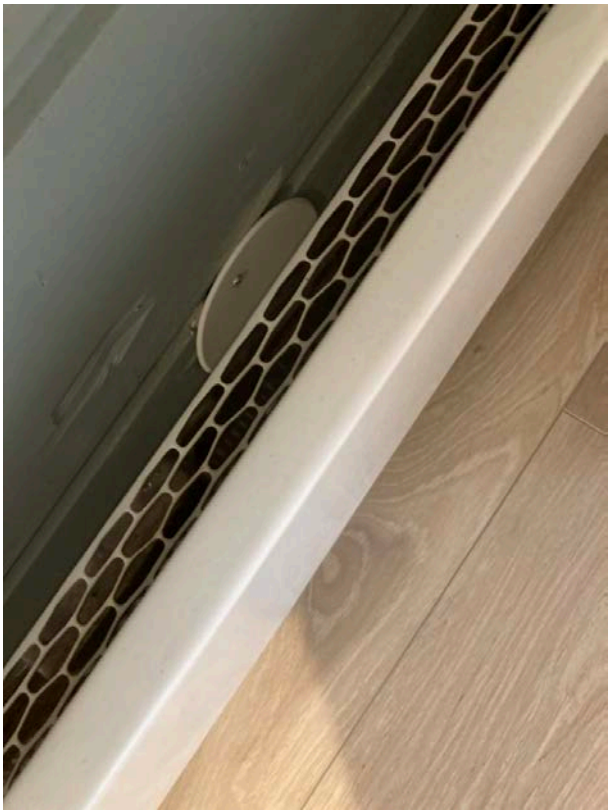
147.009 Gang kjeller

Beskrivelse

Utstyr mangler lokk. Jf. FEL § 20.



Bilder etter utbedring



Lokk montert. Ok

Avvik utbedret	
Lokk montert. Ok	Thomas Rønningen 28.07.2025

147.005 Garasje

Beskrivelse

Skjøteledninger bør kun brukes til midlertidige formål, og faste uttak anbefales der det er mulig for en tryggere og mer permanent løsning. Hvis skjøteledning må brukes, unngå høye laster som kan føre til overbelastning, og sørg for at ledningen ligger mekanisk beskyttet og ikke direkte på gulvet der det er mulig. Ledninger med flere uttak som ligger under pulter utsettes ofte for mekanisk påkjenning under rengjøring og kan samle støv, noe som øker risikoen for varmgang og brann. Jf. FEL § 22.



Avvik utbedret

Skjøteledninger fjernet av kunde.

Thomas Rønningen
28.07.2025

147.006 Garasje

Beskrivelse

Belysning er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL §36.

Anbefales lampe med fast tilkobling.



Avvik utbedret

Lamper fjernet av kunde. Ok

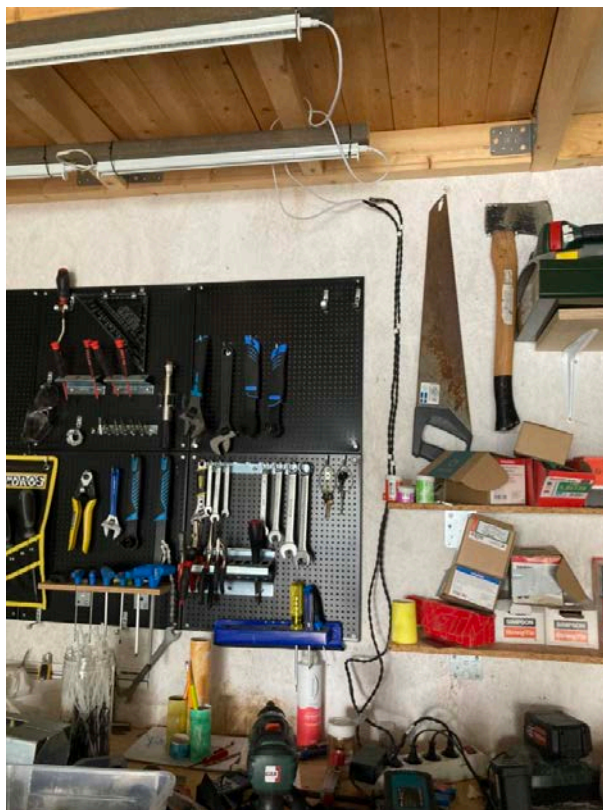
Thomas Rønningen
28.07.2025

147.007 Garasje

Beskrivelse

Belysning er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL §36.

Her bør det monteres lamper med fast tilkobling ikke via skjøteledning igjennom dør.



Avvik utbedret

Lamper fjernet av kunden. Ok.

Thomas Rønningen
28.07.2025

147.011 Kjellerbod

Beskrivelse

Ledning er ikke forskriftsmessig installert.

Ny ledning må legges og festes til veggen. Nå ligger den løs på gulvet.



Bilder etter utbedring



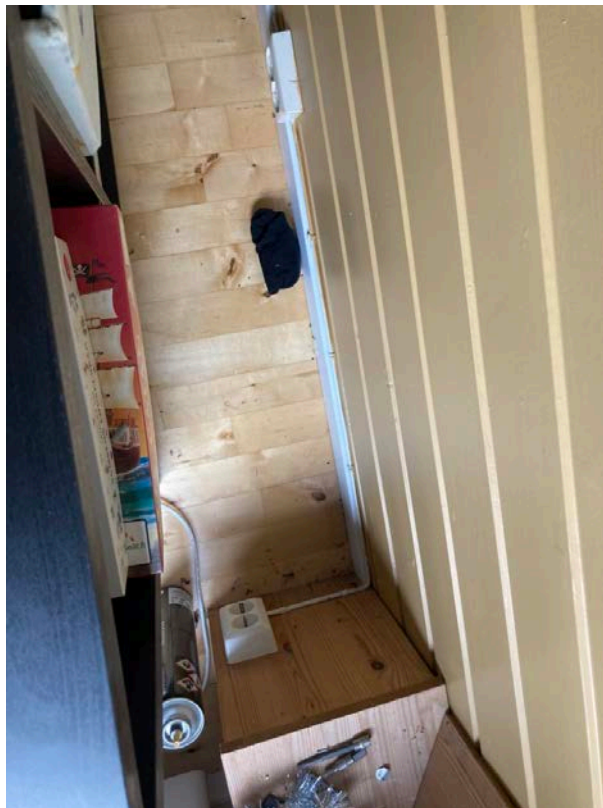
Ny ledning lagt.

Avvik utbedret	
Fjernet ledning i bod og ny ledning lagt. Ok	Thomas Rønningen 28.07.2025

147.010 Kjellerstue

Beskrivelse

Det er lagt opp til ujordet og jordet stikkontakt i samme rom. Dette vil kunne føre til at du får strømgjennomgang ved å berøre et ujordet elektrisk utstyr som har en jordfeil, samtidig som du berører et jordet elektrisk utstyr. Jf. FEL § 21.



Bilder etter utbedring



Ny ujordet stikk montert. Ok

Avvik utbedret

Ny ujordet stikk montert. Ok

Thomas Rønningen
28.07.2025

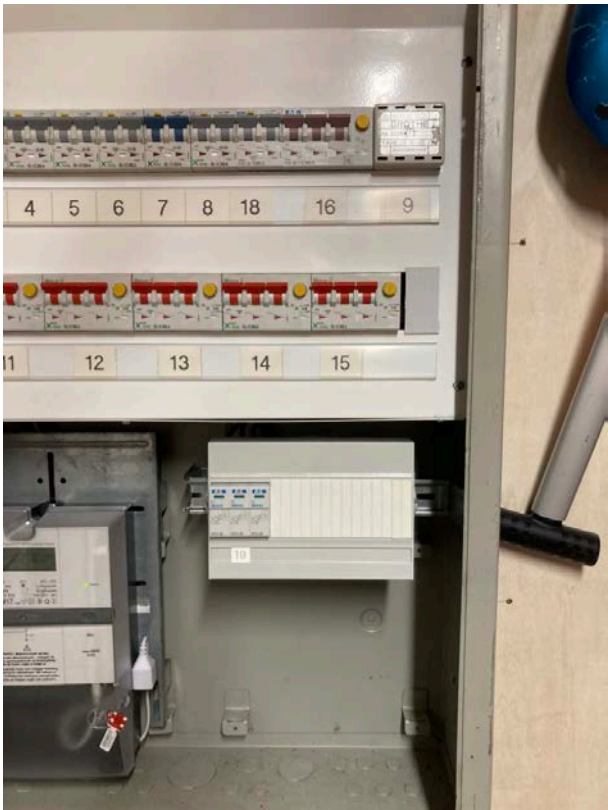
147.002 Sikringsskap

Beskrivelse

Installasjon mangler overspenningsvern. Jf. FEL § 25.

Pga el bil lader er det krav om overspenningsvern som beskytter utstyr.

Bilder etter utbedring



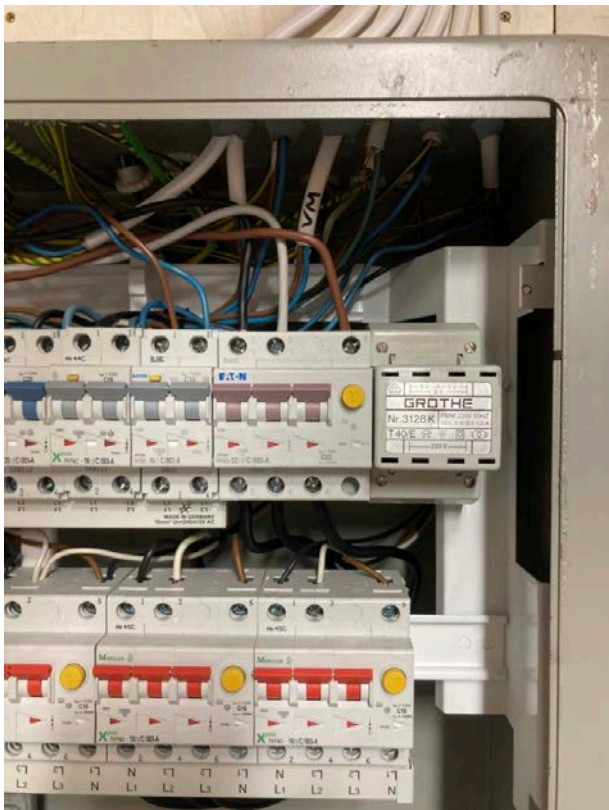
Overspenningsvern montert. Ok

Avvik utbedret		
Overspenningsvern montert. Ok		Thomas Rønningen 28.07.2025

147.018 Sikringsskap

Beskrivelse

Jordfeilbryter for el bil lader løser ikke ut innenfor riktig utløser strøm. Kurs 9



Avvik utbedret

Målt mellom feil faser. N fase var tilkoblet i lader. Ok

Thomas Rønningen
28.07.2025

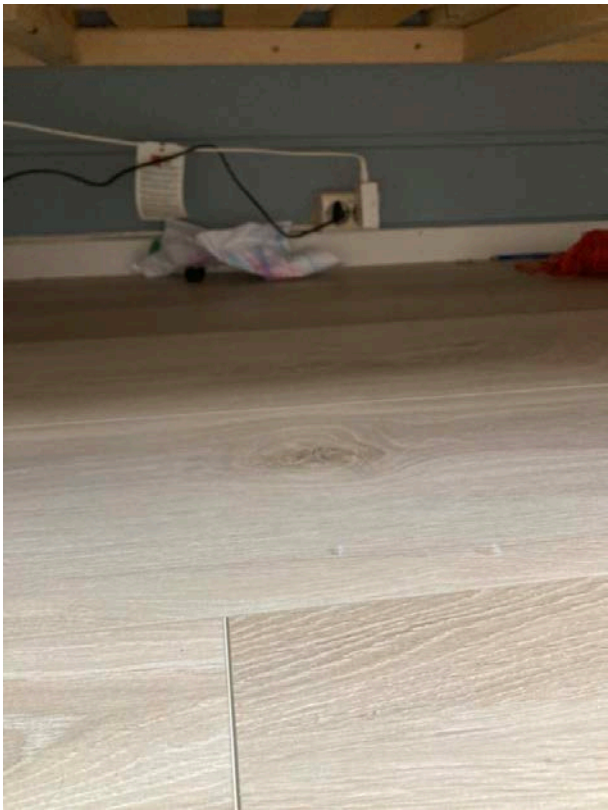
147.014 Soverom midt kjeller

Beskrivelse

Skjøteledninger bør kun brukes til midlertidige formål, og faste uttak anbefales der det er mulig for en tryggere og mer permanent løsning. Hvis skjøteledning må brukes, unngå høye laster som kan føre til overbelastning, og sørg for at ledningen ligger mekanisk beskyttet og ikke direkte på gulvet der det er mulig. Ledninger med flere uttak som ligger under pulter utsettes ofte for mekanisk påkjenning under rengjøring og kan samle støv, noe som øker risikoen for varmgang og brann. Jf. FEL § 22.



Bilder etter utbedring



Skjøteledning fjernet. Ok

Avvik utbedret	
Skjøteledninger fjernet. Ok	Thomas Rønningen 28.07.2025

147.013 Soverom vest kjeller

Beskrivelse

Varmeovn har ikke egnet plassering. Jf. FEL § 17.

Ovn er tildekket med dyne, brannfarlig. Evt flytte seng eller varmeovn.



Bilder etter utbedring



Seng. Flyttet på. Ok.

Avvik utbedret	
Seng flyttet på. Ok.	Thomas Rønningen 28.07.2025

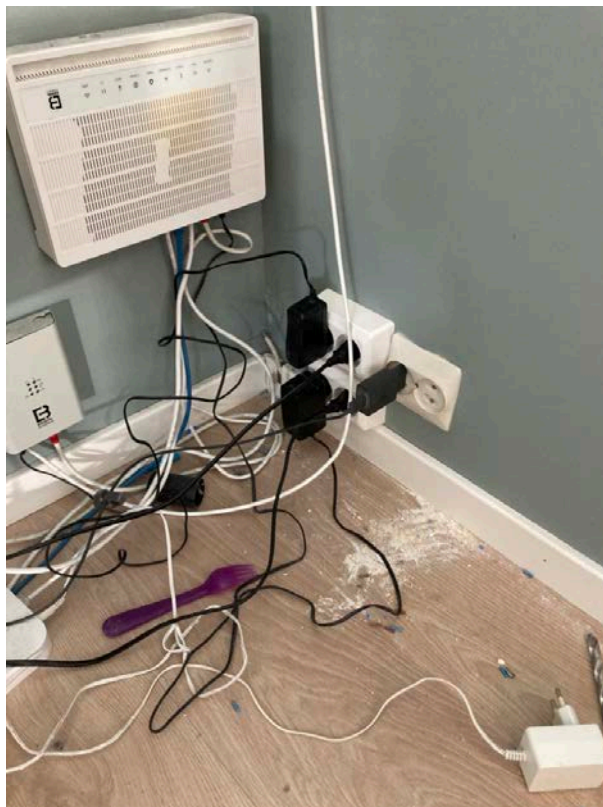
147.024 Stue

Beskrivelse

Skjøteledninger bør kun brukes til midlertidige formål, og faste uttak anbefales der det er mulig for en tryggere og mer permanent løsning. Hvis skjøteledning må brukes, unngå høye laster som kan føre til overbelastning, og sørg for at ledningen ligger mekanisk beskyttet og ikke direkte på gulvet der det er mulig. Ledninger med flere uttak som ligger under pulter utsettes ofte for mekanisk påkjenning under rengjøring og kan samle støv, noe som øker risikoen for varmgang og brann. Jf. FEL § 22.



Bilder etter utbedring



Avvik utbedret

Flere stikk montert bak tv. Ok

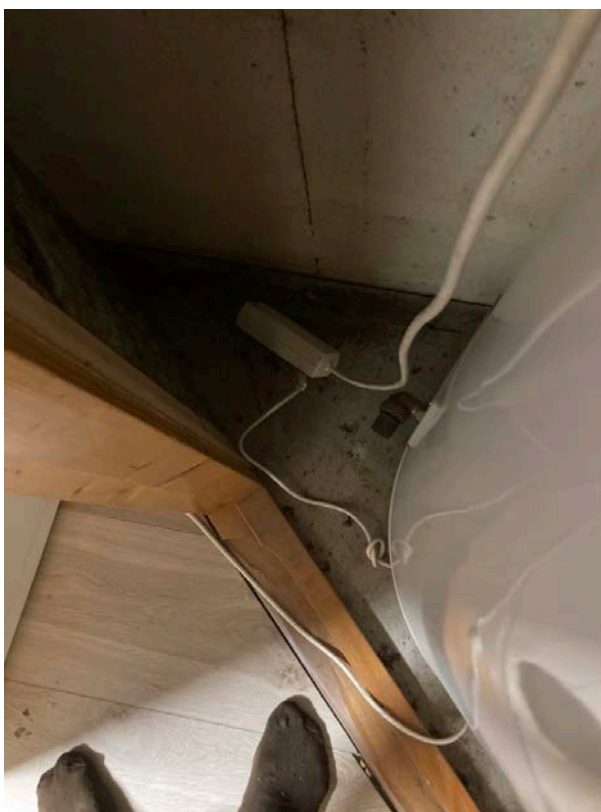
Thomas Rønningen
28.07.2025

147.001 Teknisk rom

Beskrivelse

Skjøteledninger bør kun brukes til midlertidige formål, og faste uttak anbefales der det er mulig for en tryggere og mer permanent løsning. Hvis skjøteledning må brukes, unngå høye laster som kan føre til overbelastning, og sørg for at ledningen ligger mekanisk beskyttet og ikke direkte på gulvet der det er mulig. Ledninger med flere uttak som ligger under pulter utsettes ofte for mekanisk påkjenning under rengjøring og kan samle støv, noe som øker risikoen for varmgang og brann. Jf. FEL § 22.

Skjøteledning brukt på kjøleskap igjennom dør utsatt for skade itillegg. Her må ny fast stikk monteres ved kjøleskap.



Bilder etter utbedring



Ny stikk montert. Skjøteledning fjernet.

Avvik utbedret	
Ny ekstra stikk montert. Ok	Thomas Rønningen 28.07.2025

147.003 Teknisk rom

TG
1

Beskrivelse

Det anbefales at varmtvannsbereder tilkobles som fast installasjon via en sikkerhetsbryter som tåler berederens last over lang tid. Til info så skal bereder installert etter NEK400:2010 og som er over 2000 watt, ha fast tilkobling. Dette kravet ble endret i NEK400:2014 til å gjelde fra maks effekt 1500 watt. Jf. FEL § 22.



Avvik utbedret

Dato/sign

147.004 Teknisk rom

Beskrivelse

Tette hull der inntakskabel kommer igjennom. Det er maur som kommer igjennom og kan samle seg inne i inntaksboks og skape ødeleggelse der.



Bilder etter utbedring



Hull tettet. Ok

Avvik utbedret

Hull tettet av kunde.

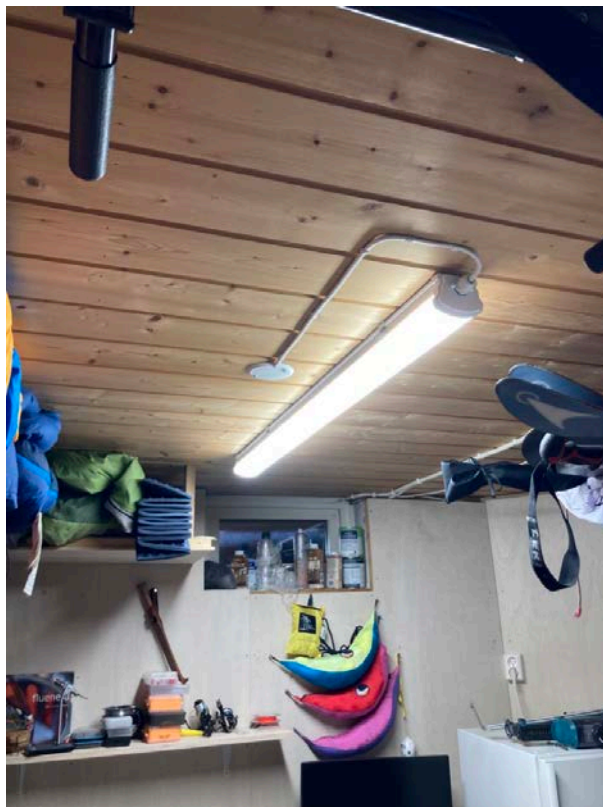
Thomas Rønningen
28.07.2025

147.019 Teknisk rom

Beskrivelse

Belysning er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL §36.

Bilder etter utbedring



Avvik utbedret

Fast ledning lagt. Ok.

Thomas Rønningen
28.07.2025

147.016 Ute

Beskrivelse

Ladepunkt har lav isolasjonsmotstand på to faser, må sjekkes ut.

Avvik utbedret

Målt mellom feil faser. Tilkoblet N i lader. I orden.

Thomas Rønningen
28.07.2025

147.008 Vindfang

Beskrivelse

Belysning har ikke egnet plassering. Jf. FEL §17.

Nærme brennbart materiell. (Skap)



Bilder etter utbedring



Nye lamper montert. Ok

Avvik utbedret	
Lamper fjernet. Ny mindre lamper montert.	Thomas Rønningen 28.07.2025

NEK405-2 Boligkontroll

1. Inntak og sikringsskap	
1.1 Er det varmgang i tilkoblinger?	Ok
1.2 Er anlegget dimensjonert riktig mht. sikringsstørrelser og kabelversnitt?	Ok
1.3 Kontroller sikringslokk og bunnskruer (UZ)	Ok
1.4 Kabelinnføring	Ok
1.5 Isolasjonsmåling	Registrer isolasjonsmåling
1.6 Vern, Jordfeilvern og lysbuevern	Ok
1.7 Overspenningsvern	Annet avvik
1.8 Jording og utjevning – sikringsskap	Ok
1.9 Kontroller at sikringsskap er ryddig	Ok

2. Installasjon forøvrig	
2.1 Jording og utjevning – installasjon	Kontinuitetsmåling registrert Ok
2.2 Kontroller kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, pluggere mv.	Ok
2.3 Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Feil med skjøteledninger
2.4 Lavvolt belysningsanlegg	Feilmontert
2.5 Kontroller skjult varme	Ok
2.6 Ladepunkt for elbil	Foretatt måling med EV tester
2.7 Solcelleinstallasjoner	Ikke aktuelt
2.8 Batteri installasjoner	Ikke aktuelt

3. Brannvern	
3.1 Funksjon av røykvarslere og test	Ok
3.2 Brannslukningsutstyr	Mangler

4. Informasjonspunkter	
4.1 Komfyrbranner og fordel med komfyrvakt	Informert

4. Informasjonspunkter	
4.2 Eiers ansvar overfor installasjon, samsvarserklæring og dokumentasjon	Informert
4.3 Tildekking av ovner og bruk av elektrisk utstyr	Informert
4.4 Fare ved bruk av for store lyskilder	Informert
4.5 Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger	Informert
4.6 Risiko ved løse lamper og ovner i barnerom	Informert
4.7 Risiko for TV-og monitorbranner og krav til galvanisk skille på antennekabel.	Ikke aktuelt
4.8 Behov for overspenningsvern, finvern til elektronikk og jevnlig ettersyn.	Informert
4.9 Behov for jordfeilvern og fordel med lysbuevern(AFDD)	Informert
4.10 Test av jordfeilbryter minst to ganger årlig	Informert
4.11 Tørt/sprøtt ledningsanlegg	Ikke aktuelt
4.12 Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere samt service på slukkeapparater.	Informert
4.13 Varslingsanlegg for brann, vedlikehold med jevnlig batteribytte og funksjonstest	Informert

5. Informasjon om kontrollen som er utført	
5.1 Hvilket nivå av uavhengighet har denne kontrollen?	Nivå D.
5.2 Hvilket referansenivå er benyttet?	Krav som gjaldt da anlegget ble bygget
5.3 Hvilket spenningssystem er anlegget tilknyttet?	IT
5.4 Hvilken spenning har anlegget?	230V

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250176	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mina Våge	Emil Trettøy Løkken
Gateadresse	
Toppenvegen 7E	
Poststed	Postnr
HAMAR	2318
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	frende
Polise/avtalnr.	1338597

Document reference: 1213250176

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Beskrivelse

Har vært tilfeller av svartmaur på våren på bad i underetg. Forsvunnet av seg selv.

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

Kurs og stikk for varmepumpe 2023, Ny kurs for elbillader 2024 Nytt sikringsskap i 2011

Arbeid utført av

Storhamar elektro og KB elektro og Skarpsno elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utføres 2 juli 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

henger ute. ny kurs satt i 2024 av KB elektro

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

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

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt inn dør og vindu på kjellerstue 2024, ny platting 2025 utenfor kjellerstue, byttet terrassebord på balkong 2025, utvidet trapp ved inngang 2023, utemøbler på fremsiden 2022, Søppelskur 2020.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1213250176

Tilleggskommentar

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: 1213250176

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mina Våge	f1e2d344f5ba139eac29c4 d951ef9241e38f2e79	26.06.2025 19:49:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emil Løkken	3954ac78ffd97038f62d3 bb9d897c3a2e0d77ef4	26.06.2025 19:47:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1213250176

- 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>

Nabolagsprofil

Toppenvegen 7E - Nabolaget Snarud - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Smeby Linje B26, 605	3 min 0.3 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	7 min 3.7 km
Oslo Gardermoen	52 min

Skoler

Solvang skole (1-7 kl.) 195 elever, 17 klasser	12 min 1.1 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 28 klasser	18 min 1.6 km
Ener ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 26 klasser	5 min 2.9 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 25 klasser	5 min 2.7 km
Hamar katedralskole 1300 elever	6 min 3.2 km
Wang Toppidrett Hamar	8 min

«Hyggelig, litt sentrumsnært samt landlig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

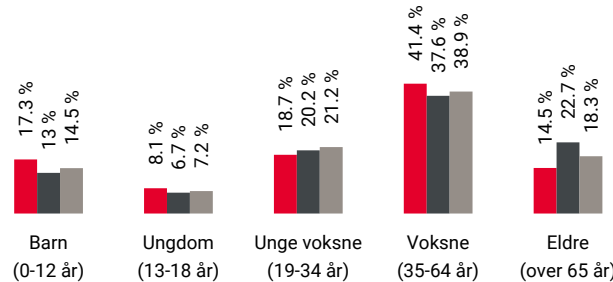
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Snarud	1 066	448
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min 0.6 km
Norsvin barnehage (0-5 år) 28 barn	12 min 1 km
Lundbo barnehage (1-5 år) 91 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Spar Sannerud Post i butikk	13 min 1.1 km
Kiwi Mæhlumsløkka PostNord	16 min 1.4 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



Gateparkering

Lett 91/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

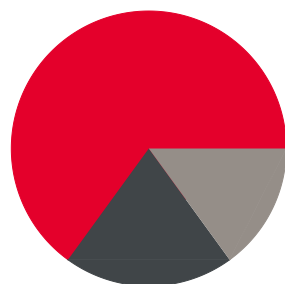
Valumsveien nærmiljøanlegg ballslet... 5 min Ballspill 0.5 km

Smeby ballplass 6 min Ballspill 0.5 km

Ankerskogen treningssenter/svømme... 6 min

Fønix CC stadion 6 min

Boligmasse



65% enebolig
20% rekkehus
15% annet

«Stille, rolig og trygt. Likevel nært til byens sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Olrud City

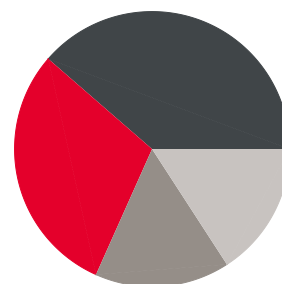
4 min



Apotek 1 Olrud

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



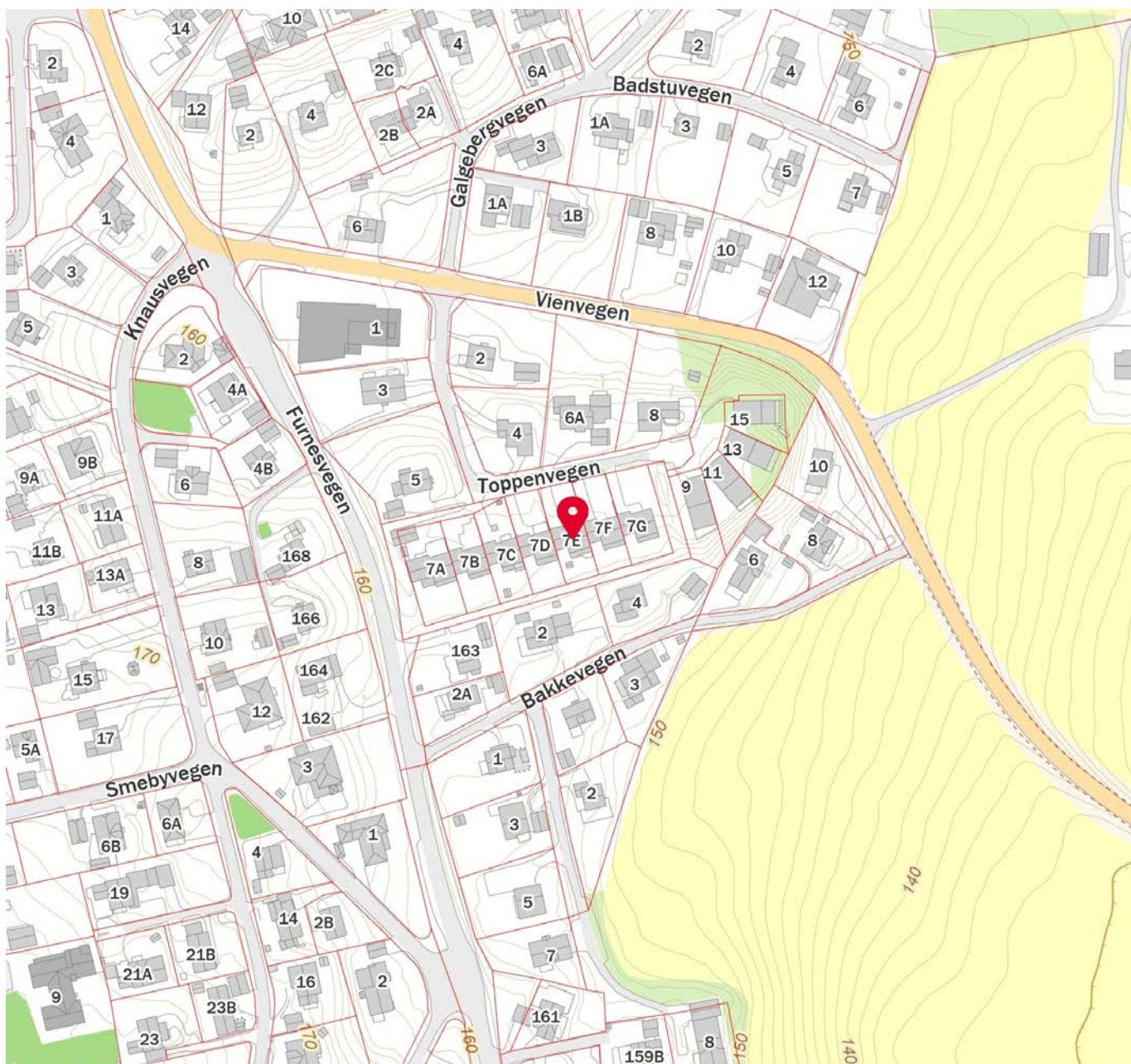
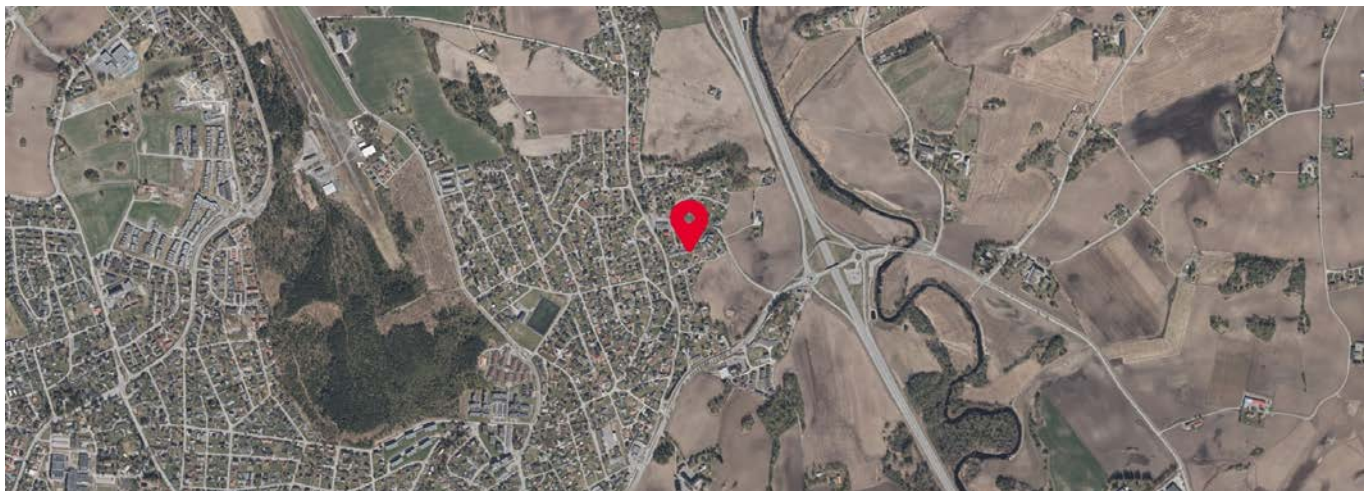
0%

46%

Snarud
Hamar
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Toppengen 7 E
2318 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia

Telefon: 915 95 510
E-post: sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre