

Velkommen til

Toppenvegen 7G, 2318 Hamar

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Toppenvegen 7G,
2318 Hamar

Rekkehus over to plan med 3 soverom | Sørvendt balkong og terrasse | Peis og varmepumpe | Garasje

Velkommen til Toppenvegen 7G! Et kjedet rekkehus over to plan med sydvendt balkong, markterrasse og hage.

Eiendommen ligger barnevennlig til med gangavstand til Solvang skole og barnehage, samt kort vei til busstopp på Smeby. Hovedetasjen har stue med peisinnsats og utgang til balkong, kjøkken med Sigdal-innredning, grovkjøkken og toalettrom. I underetasjen er det soverom med utgang til hagen, badstue samt flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

Verdt å nevne:
- Sydvendt balkong på 23 m² gjenbygget ny i 2025
- Terrasseplatting på 17 m² med adkomst til hagen
- Luft-til-luft varmepumpe med service utført i 2026
- 3 soverom i underetasjen
- Taktekking skiftet i 2012 av Icopal med asfaltpapp
- Egen garasje og brosteinsbelagt gårdsplass



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Pål Grønstad
eiendomsmegler
Tlf: 965 09 664
E-post: paal.gronstad@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 250 000
Omkostninger	kr	82 340
Total pris inkl. omkostninger	kr	3 332 340

BRA Total/BRA-i	203/181 m²
BTA	223 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Rekkehus
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1979
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Toppenvegen 7G, 2318 HAMAR

Registerbetegnelse
Gnr. 20, bnr. 301, ideell andel 1/1
Gnr. 20, bnr. 88, ideell andel 1/7, sameietype: realsameie
i Hamar kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Smeby i Hamar. Her bor du i rolige omgivelser med pent utsyn over nærområdet. Boligens utearealer og terrasse er orientert mot sør, og tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning i et lett terrassert terreng. Nabolaget preges hovedsakelig av frittliggende eneboliger og rekkehus.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel. Både Solvang barnehage og Solvang barneskole ligger i gangavstand fra boligen. For de større barna er det kort vei til Børstad ungdomsskole til fots eller på sykkel, og Hamar katedralskole nås på en kort sykkeltur eller biltur. Nærområdet byr også på fine samlingspunkter for lek og aktivitet, blant annet med Smeby ballplass kun en kort gåtur unna.

Området gir rikelig med tilgang til friluftsliv og rekreasjon. Like i nærheten finner du Klukhagan med fine skogsstier og bålplasser for gode lufteturer. I tillegg er det en kort sykkeltur eller biltur til Furuberget og Ankerskogen, som byr på varierte lysløyper, turstier, svømmehall og treningsfasiliteter. På varme sommerdager er Mjøsas populære badeplasser på Koigen og turstiene langs strandpromenaden lett tilgjengelige.

De daglige innkjøpene gjøres greit på Spar Sannerud eller Kiwi Mæhlumsløkka i nærområdet, og det er kun en kort kjøretur til CC Hamar og Olrud City med apotek, Coop Obs og et bredt vareutvalg. Bussholdeplassen på Smeby ligger en kort spasertur unna, med jevnlige avganger mot sentrum. Til Hamar sentrum og Hamar stasjon er det rundt tre kilometer, noe som tilsvarer en kort kjøretur eller en sykkeltur på under ti minutter.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Rekkehus

Areal
BRA - i: 181 m²
BRA - e: 22 m²
BRA totalt: 203 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 101 m² Gang, tre soverom, bad/vaskerom, badstue, tre boder, innredet bod/disponibelt rom.

1. etasje
BRA-i: 80 m² Vindfang, gang, toalettrom, kjøkken, grovkjøkken og stue.
BRA-e: 22 m² Garasje og bod.

TBA fordelt på etasje
Kjeller
17 m²

1. etasje
23 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Følgende areal er medtatt i åpent areal (TBA):
Areal terrasseplatting, underetasje: ca. 17 m².
Areal balkong, 1. etasje: ca. 23 m².

Arealene er målt med to desimaler og avrundet til nærmeste hele m². Arealene er målt iht. NS 3940:2023 - uten at det tas hensyn til lover og/eller forskrifter. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 19.10.2026.

Bygning:
Kjedet enebolig over to etasjeplan, oppført i 1979. Boligyttervegger i hovedsak med trekonstruksjoner, kledd med dels utvendig liggende bordkledning og stående tømmermannspanel. Yttervegg av lettklinkerblokker mot øst er pusset og malt utvendig. Etasjeskille i lettbetongelementer (synlig ved innredet bod i underetasje). Støpt gulv på grunn i underetasje. Kjelleryttervegger av betong, påsatt siporexelementer innvendig, med innvendig påforing av treverk isolert med mineralull. Forutsatt fundamentert til fast byggegrunn (morenemasser jamført kartdata fra Nasjonal løsmassedatabase). Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Tak:
Saltak med sperrekonstruksjon. Lufting av takkonstruksjonen via luftespalter ved takfot og luftelyre ved møne. Lukket konstruksjon med begrenset kontrollmulighet uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. Takflatene er tekket med asfaltpapp, opplyst skiftet i 2012 av Icopal. Helbeslått pipehatt, beslåtte luftehatter samt lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Pipe/Ildsted:
Innvendig ett-løps elementpipe med sotluke i underetasje og pusset og malt pipevange innvendig. Peis med peisinnsats i stue samt Jøtul Nisjekamin (parafinovn) i stue. Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Observert isolerglass fra 1978.

Dører:
Malt hovedytterdør i tre med adkomst til 1. etasje, fra byggeåret. Malt ytterdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2006, med adkomst til innredet bod i underetasje. Malt heve/skyvedør med 2-lags isolerglass, med adkomst til balkong (karm og dørblad fra byggeåret, innsatt med 2-lags isolerglass fra 2005). Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1978. Glatte finerte innerdører fra byggeåret.

Trapper/adkomst:
Malt tretrapp til underetasje. Trappetrinn belagt med belegg. Malt rekkverk og montert håndløper på vegg.

Balkong/terrasse:
Adkomst til balkong fra stue i 1. etasje. Understøttet med tresøyler ført ned til terreng, fundamentert på betongfundament. Bjelkelag av impregnerte bjelker, gulv av impregnerte terrassebord samt rekkverk og levegg i impregnert utførelse. Areal på ca. 23 m². Opprinnelig balkong er revet og gjenbygget ny i 2025, med egeninnsats, jamført opplysninger fra representant. Adkomst til terrasseplatting fra soverom i underetasje, opplyst fundamentert på betongheller lagt direkte på terreng. Bjelkelag av impregnerte bjelker og gulv av impregnerte terrassebord. Areal på ca. 17 m². Opprinnelig terrasseplatting er revet og gjenbygget ny i 2025, med egeninnsats, jamført opplysninger fra representant.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger med dels kobberrør og dels plastrør (rør-i-rør). Fordelingsskap plassert på gang i underetasje. Stoppekran og vannmåler plassert på bod. Eventuelt lekkasjevann ledes ut på gulv/sluk. Kursene er merket. Avløpsrør av plast med lufting over tak i egen takhatt. Staking og spyling av avløpsrør via vannlås/sluk. Varmtvannsbereder på 116 liter fra Oso, plassert på bad/vaskerom og tilkoblet strøm med stikkontakt.

Ventilasjon:
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, luftefelt ved vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom. Elektrisk avtrekksvifte på bad med tilluft gjennom spalte ved terskel på dør. Kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut gjennom himling. Naturlig ventilering på toalettrom gjennom ventil i taket og tilluft gjennom spalte ved terskel på dør.

Tekniske detaljer:
Luft/luft varmepumpe fra Fujitsu, produsert i 2021. Innedel er plassert ved trappenedgang til underetasje og utedel på fasade mot øst. Tidspunkt for siste service er 2026, jamført opplysninger fra representant. Boligen har oppvarming i form av elektriske varmekabler på bad/vaskerom, panelovner på enkelte oppholdsrom og luft-luft varmepumpe i stue, supplert med vedfyring og olje-/parafinfyring i stue. Badstueovn av typen Tylø fra byggeåret. Montert røykvarslere i begge etasjeplan og nyere brannslukningsapparat. Det er opplyst om en nedgravd parafintank av ukjent materiale og kapasitet, vurdert å være fra byggeåret.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg i form av hovedsakelig skjult ledningsnett. Sikringsskap ved bod i underetasje med digital strømmåler, skrusikringer og 35A hovedsikring. Kursene er merket.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist råteskader i vindskiene mot øst. Takkonstruksjonen/loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Råteskadede vindskier mot øst må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning i takkonstruksjonen. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen, eller gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelighet for inspeksjon er økt usikkerhet om konstruksjonens oppbygning og tilstand, noe som kan medføre risiko for skjulte feil eller skader.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte glassruter. Påvist punkterte glass ved toalettrom, stue, grovkjøkken, kjøkken, alle soverom og innredet bod. Vinduer har usikker fremtidig funksjon da isolerglassrutene er eldre

enn 35 år. Punkterte glassruter bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre ytterligere fuktskader i vindusrammer og omkringliggende konstruksjon. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for varmetap, kondens og forringelse av innemiljøet, samt behov for mer omfattende vedlikehold eller utskifting av vinduer på sikt. Vinduer bør vurderes for utskifting, da isolerglassrutene er betydelig over forventet levetid. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne, trekk, kondens og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

- Ytterdører | Det er påvist råteskader i heve-/skyvedøren. Det er påvist utettheter mellom dørblad og dørkarm. Det er påvist punktert glass i terrassedør ved underetasjen. Isolerglasset har usikker fremtidig funksjon da isolerglassruten er eldre enn 35 år. Råteskadet treverk i heve-/skyvedøren bør utbedres eller døren bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Det bør utføres tiltak for å utbedre utettheter mellom dørblad og dørkarm, for å hindre varmetap, trekk og mulig fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Uten utbedring vil komforten reduseres og energikostnadene øke. Punktert glass i terrassedør bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende isolasjon og funksjon. Eldre isolerglass har økt risiko for ytterligere punktering og redusert energieffektivitet, noe som kan føre til varmetap, kondens og fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

- Innvendige vannledninger | Det er registrert svetting og irrdannelse rundt endelokk på samlestokk i fordelingsskapet. Dette kan indikere begynnende lekkasje eller korrosjon, og bør følges opp for å unngå ytterligere skade. Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år, noe som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon. Vannledningene i fordelingsskapet er merket med tusj, noe som kan medføre svekkelser i materialet over tid. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelse og utbedring av samlestokken for å avdekke og utbedre eventuell lekkasje eller korrosjon. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for vannskader og ytterligere korrosjon, som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningskonstruksjonen. Det anbefales å vurdere utskifting av eldre kobberrør og skjøter, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå vannskader som følge av rørbrudd eller lekkasje. Det anbefales å fjerne tusjmerkingen på vannledningene og merke kursene med egnet materiale for rørinstallasjoner. Konsekvensen av å la tusj være på rørene er at kjemikaliene i tusjen kan svekke plastmaterialet over tid, noe som kan føre til lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.

- Oljetank | Oljetanken er ikke renset eller forberedt for bioolje. Det kreves enten sanering eller rensing for bruk til bioolje. Oljetanken bør renses og eventuelt fjernes eller saneres i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende rensing eller sanering av en gammel oljetank medfører risiko for lekkasje og forurensning av grunn og grunnvann, noe som kan føre til omfattende og kostbare saneringsarbeider samt juridisk ansvar for eier.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Det er påvist noe mosebelagte takflater. Mose bør fjernes fra takflatene for å forhindre fuktansamling og redusert levetid på tekkingen. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for skader på taket og lekkasjer.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er påvist folieflass på flere beslag på taket. Det er registrert enkelte taknedløp med frostspreng, hvor vann har fryst til is og forårsaket trykk på taknedløpet. Det er ikke montert snøfangere på hele eller deler av taket. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Alle tak med helling utover 6 grader skal ha takstige eller taktrinn. Der hvor skorsteinen er høyere enn 1,2 meter, skal det også monteres arbeidsplattform. Beslag med folieflass bør utbedres eller skiftes for å hindre rustdannelse og

redusert levetid, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen. Taknedløp med frostspreng bør repareres eller byttes ut for å sikre god vannavledning og forhindre ytterligere skader på tak og fasade. Manglende utbedring kan medføre vanninntrenging og følgeskader på bygningen. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det bør monteres takstige eller taktrinn for å sikre tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Konsekvensen av manglende adkomst er at feiing og tilsyn ikke kan utføres på en sikker måte, noe som kan medføre økt risiko for brann og pålegg fra myndighetene.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist sprekker i den murte/pussede fasaden mot øst. Murveggen har også noe preg av alge- og mosebelagte overflater utvendig. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Utvendig kledning på fasade mot sør har noe sprekkdannelser og vridning i panelet. Platekledde sidefelt/brytningsfelt ved vinduer viser tegn til svelleskader i nedre del. Sprekker i den murte/pussede fasaden bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelse og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Alge- og mosebelagte overflater bør rengjøres og behandles for å forhindre ytterligere nedbrytning av fasaden. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og skader på veggkonstruksjonen over tid. Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å unngå oppfukting og risiko for råteskader i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader. Sprekkdannelser og vridning i panelet samt svelleskader på platekledde sidefelt bør utbedres for å forhindre videre forringelse, fuktinntrengning og eventuelle råteskader i konstruksjonen.

- Overflater - gulv | Det er påvist tidligere fuktskade i parkettgulvet ved siden av terrassedøren i 1. etasje. Ifølge opplysninger fra representant skyldes dette tidligere vannsøl. Ved fuktmåling ble det ikke registrert restfuktighet i det berørte området. Tidligere fuktskade i parkettgulvet bør følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell ny fukt. Dersom det oppstår ny fukt, bør årsaken utbedres for å unngå videre skader på gulv og underliggende konstruksjon. Konsekvensen av ikke å følge opp kan være utvikling av råte eller mugg dersom det igjen oppstår fukt i området.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. For å utbedre høydeforskjellene bør gulvene avrettes der nivåforskjellen overstiger 15 mm, for å unngå utfordringer med møblering og redusert brukskomfort. Dersom det ikke utbedres, kan det oppstå snublefare og problemer med tilpasning av innredning og dører.

- Rom under terreng | Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men det er ikke påvist fuktskader i dette området. Fuktmåling er utført ved bod mot nord-vest, hvor det ble målt 18,9 vektprosent i bunnsvill. Det er påvist asfaltimpregnert papp mellom påforing og murvegg. Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendige tette sjikt på kjellerytttervegger når mer enn halve vegghøyden er under terreng, da dette kan hindre normal fuktvandring og føre til opphopning av fuktighet i veggen. Det bør utføres jevnlige fuktmålinger for å overvåke utviklingen over tid, spesielt etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting. Dersom fuktnivået øker eller det oppdages fuktskader, må tiltak for å redusere fuktbelastningen vurderes, for eksempel forbedring av drenering eller utbedring av fuktsikring. Høyt fuktnivå i konstruksjonen øker risikoen for råte, muggsopp og skader på bygningsdeler, samt redusert inneklima. Det anbefales å fjerne asfaltimpregnert papp mellom påforing og murvegg for å sikre normal fuktvandring og redusere risikoen for opphopning av fuktighet i veggen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt fare for fuktskader, mugg- og råteutvikling i konstruksjonen.

- Underetasje Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller

om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Underetasje Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling | Innerdøren er plassert i våtsonen, dusjvegger hindrer direkte vannsprut. Materialer er beskyttet mot direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen, og forkorte levetiden til materialet. Det må sikres at dagens løsning med tette dusjvegger opprettholdes for å hindre vannsprut på innerdøren. Dersom det dusjes direkte på overflater uten tilstrekkelig beskyttelse, øker risikoen for vanninntrengning i veggkonstruksjonen og fuktskader, noe som kan forkorte levetiden til materialene.

- Underetasje Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

- Underetasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Det er påvist slukmembran uten påført smøremembran på oversiden. Synlig filt på mansjett under klemring. Ved gjennomføring av vanntilførsel til toalettet kan det ikke stadfestes bruk av mansjett. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller type tettesjikt. Dette medfører usikkerhet rundt tettesjiktets videre funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Sluket bør kontrolleres nærmere av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for vedlikehold, da begrenset inspeksjonsmulighet øker risikoen for skjulte skader, lekkasjer og tette avløp. Det bør utføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedringer av slukmembran og mansjettløsninger for å sikre at tettesjiktet er tett og i henhold til gjeldende krav. Konsekvensen av mangelfull eller feil utførelse er økt risiko for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader, råte og soppdannelse. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membranen er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å vurdere utskifting av tettesjiktet dersom det ikke kan dokumenteres at det fortsatt har tilfredsstillende funksjon. Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring og ved døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav. Manglende høyde kan medføre økt risiko for vannlekkasjer til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

- Underetasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist kondens, irrdannelse og noe svetting ved koblingen på vanntilførselen til toalettet. Det bør utbedres for å hindre videre irrdannelse og fuktskader. Kondens og svetting ved koblingen kan føre til korrosjon, lekkasjer og skade på omkringliggende konstruksjoner.

- 1. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Det anbefales å vurdere oppgradering til mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og bedre inneklima. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og økt risiko for muggdannelse.

- Underetasje Badstue - Teknisk anlegg | Badstuovnen fremstår som ubrukt, men er over 15 år gammel og har derfor usikker funksjon fremover, i henhold til standardens punkt C8. Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå. Eldre

varmeelementer som badstueovner har økt risiko for funksjonssvikt. Skifte eller service på denne bør vurderes som del av fremtidig vedlikehold.

- Innvendige avløpsrør | Avløpsrør av plast er eldre enn 33 år, noe som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon. Avløpsrørene bør kontrolleres jevnlig, og det må påregnes at utskifting kan bli nødvendig i nær fremtid grunnet alder. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader dersom rørene svikter.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er 20 år eller eldre og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen, da alder over 20 år gir økt risiko for plutselige funksjonssvikt og lekkasjer, noe som kan medføre vannskader og driftsavbrudd.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. Det er stedvis synlig tettesjikt på utvendig mur, men denne er løs fra grunnmuren og ikke fastmontert med list. Fuktsikring og drenering bør overvåkes jevnlig, og det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstand og funksjon. Konsekvensen av usikker eller svekket funksjon er økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner. Det bør monteres klemlist for å sikre at tettesjiktet holdes tett mot grunnmuren. Konsekvensen av manglende feste er økt risiko for at vann og fukt trenger inn bak tettesjiktet, noe som kan føre til fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke montert snøfangere på hele eller deler av taket. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Alle tak med helling utover 6 grader skal ha takstige eller taktrinn. Der hvor skorsteinen er høyere enn 1,2 meter, skal det også monteres arbeidsplattform. Det bør monteres takstige eller taktrinn for å sikre tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Konsekvensen av manglende adkomst er at feiing og tilsyn ikke kan utføres på en sikker måte, noe som kan medføre økt risiko for brann og pålegg fra myndighetene.
- Rekkverket er utført med liggende spiler, noe som kan gjøre det enklere for barn å klatre i rekkverket og dermed utgjøre en potensiell sikkerhetsrisiko. Rekkverket bør utbedres slik at det ikke er mulig for barn å klatre, for å redusere risikoen for fallulykker.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, spesielt siden eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad. Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften, noe som kan medføre helsemessige plager for beboere.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det anbefales å ettermontere barnesikringslister eller på annen måte redusere åpningene mellom trinnene, slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Dette vil redusere risikoen for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom åpningene, og dermed ivareta sikkerheten.
- Det mangler samsvarserklæring for renovering av bad i 2006. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet.

Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
En biloppstillingsplass i inntilbygget garasje. Det er også parkeringsmuligheter på gårdsplassen i forkant av garasjen.

Standard
Kjedet enebolig over to plan, oppført i 1979. Boligen har en funksjonell planløsning fordelt over 1. etasje og underetasje, med oppholdsrommene oppe og soveromsavdeling nede. Det er gjennomført enkelte oppgraderinger, blant annet med ny taktekking i 2012, installasjon av luft/luft-varmepumpe i 2021, samt nylig gjenbygget balkong og terrasseplatting mot sør i 2025.

Vindfang og gang:
Inngangspartiet leder inn til et praktisk vindfang med panelkledde vegger og videre adkomst til en gang med plass til å henge fra seg yttertøy. Fra gangen er det direkte tilknytning til resten av boligen.

Stue:
Stuen har parkett på gulv og gode vindusflater som vender ut mot hagen. Rommet er utstyrt med peis med peisinnsats, Jøtul Nisjekamin (parafinovn) med fliser som gnistsikring foran ildsted, samt en Fujitsu luft/luft-varmepumpe fra 2021 plassert ved trappenedgangen. Fra stuen er det utgang via heve-/skyvedør til en sørvendt balkong som ble revet og gjenbygget i 2025.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra Sigdal (produksjonsår 2011) med profilerte trefronter, overskap, underskap og skuffer. Innredningen har laminert benkeplate, fliser i benkerygg, rustfri oppvaskkum med ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin. Rommet har plass til frittstående hvitevarer i form av kjøle-/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin, samt kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut gjennom himling. Servantavløpet ble fornyet i 2026.

Grovkjøkken:
I tilknytning til kjøkkenet ligger et praktisk grovkjøkken utstyrt med benkeskap, skuffer, overhyller og rustfri skyllekum på vegg.

Toalettrom:
Toalettrommet i 1. etasje er innredet med vegghengt servant med ettgreps blandebatteri og gulvstående toalett. Rommet har belegg på gulv, tapetserte plater på vegger og ubehandlet trepanel i himling, samt veggmontert panelovn. Ventileringen skjer naturlig via takventil og spalte ved dørterskel.

Bad/vaskerom:
Kombinert bad og vaskerom i underetasjen har flislagte overflater på vegger og gulv, malte takessplater i himling og elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med baderomsseksjon med underskap og sideskap, servant med ettgreps blandebatteri, speil med belysning, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin, og en Oso varmtvannsbereder på 116 liter fra 2006 er plassert i rommet. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte og spalte under dørterskel. Vegg-i-vegg med badet ligger badstuen.

Badstue:
Badstuen har ubehandlet panel på vegger og himling samt betonggulv. Rommet er utstyrt med sittebenker i tre, finert dør og en Tylø badstueovn fra byggeåret.

Soverom:
Underetasjen inneholder tre soverom med panelkledde vegger og himlinger. Gulvene har overflater av laminat og klikkvinyl. Fra det største soverommet er det direkte utgang til en sørvendt terrasseplatting fundamentert på betongheller, som ble revet og gjenbygget i 2025.

Overflater:
Gulv: Parkett, klikkvinyl, laminat, belegg og ubehandlet betong i boder.
Vegger: Malte panelplater, murvegger, fliser, tapetserte plater, samt malt og ubehandlet panel.
Himling: Malt og ubehandlet panel, malte takessplater samt synlige lettbetongelementer i enkelte rom i underetasjen.

Lagring:
Boligen har tre boder i underetasjen samt et innredet bodrom/disponibelt rom under garasjedelen. Dette rommet har både adkomst fra gangen og fra hagen. Det er en inntilbygget garasje med tilhørende bod på til sammen 22 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Kjedet enebolig over to plan som består av følgende rom:

1. etasje: vindfang, toalettrom, kjøkken, grovkjøkken og stue.
Underetasje: tre soverom, bad/vaskerom, badstue, tre boder og innredet bod/disponibelt rom.

Boligen har et samlet terrasse- og balkongareal (TBA) på 40 m², bestående av balkong på 23 m² i 1. etasje med adkomst fra stue og terrasseplatting på 17 m² i underetasje med adkomst fra soverom. I tillegg er det oppført garasje og bod på 22 m² på eiendommen.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1979

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Lagt ny klikkvinyl på et soverom og gang i underetasje

2025:
- Skiftet ut platting i underetasje og balkong i 1. etasje

2021:
- Installert luft-til-luft-varmepumpe fra Fujitsu

2012:
- Taktekking skiftet av Icopal, tekket med asfaltpapp

2011:
- Montert kjøkkeninnredning fra Sigdal

ca. 2006/07:
- Bad/vaskerom i underetasje fornyet med overflater, installasjoner og komponenter

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 623.1 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 623,1 m². Tomten ligger i et relativt flatt og terrassert terreng med slakt hellende terreng ved grunnmur. Uteområdet er pent opparbeidet med plen, busker og prydbeplantning, samt brosteinsbelagt innkjøring og gårdsplass. Eiendommen har gode lys- og solforhold med

utearealer orientert mot sør.

Eiendommen har i tillegg en ideell 1/7-andel i realsameie (gnr. 20, bnr. 88), som utgjør fellesareal for eiendommene.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 3 250 000,-
Omkostninger	Kr 82 340,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 3 332 340,-

Kjøpsomkostninger

Kr 3 250 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 81 250 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 82 340 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 100 240 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 12 153 pr 2025
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Dersom det er installert vannmåler, så vil estimert forbruk variere fra kommune til kommune, i gjennomsnitt ca. 50m³ pr. person i vannforbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Eiendomsskatt

Kr 10 137 pr 2026
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 4 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 260 000 kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 998 110 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 992 441 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor

forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 16.01.1979, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. I den midlertidige brukstillatelsen er følgende anmerket: Trapper mellom etasjene mangler håndlist på den ene siden. Fellesadkomsten på hagesiden må opparbeides og hagepartiet planeres med fall fra huset. Arbeidet måtte være utført innen 01.07.1979. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 22.04.1976. I underetasjen er rommet godkjent som disponibelt rom under garasjedelen i dag oppdelt i bod og disponibelt rom. Omdisponering innenfor tilleggsdel med uendret brukskategori er normalt ikke søknadspliktig.

Megler har registrerer at det ikke er samsvar mellom tegningene og utvendig fasade.
Det er følgende avvik: Det er satt inn dør og vinduer på rom i underetasjen som er godkjent som disponibelt rom, som ikke kommer frem på fasadetegningene.

Man må legge til grunn at endringene er utført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved for eksempel krav om fjerning, tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
16.01.1979.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Gjeldende reguleringsplan er REGULERINGSPLAN FOR SOLVANG 5 (plan-ID 70V), med ikrafttredelse 06.11.1987. Eiendommen har et delareal på 623 m² regulert til boliger.

I henhold til reguleringsbestemmelsene § 2 skal områdene nyttes til ren boligbebyggelse med tilhørende anlegg (garasjer, uthus, biloppstillingsplasser, sandlekeplasser m.v.), og bebyggelsen skal være småhus i inntil to etasjer.

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030 (plan-ID 20170001), ikrafttrådt 30.05.2018. I kommuneplanen er 623 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen omfattes også av KOMMUNDELPLAN FOR E6 FIRE FELT, KOLOMOEN - MOELV, STREKNINGEN GJENNOM HAMAR (plan-ID 20130001), ikrafttrådt 11.04.2013. I planen er 623 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Det er igangsatt planlegging for ny kommuneplanens arealdel 2028-2049 (plan-ID 2025008).

Eiendommen berøres av hensynssone H410_ (krav vedrørende infrastruktur), som dekker et delareal på 623 m² ifølge planopplysninger. Hensynssonen omfatter konsesjonsområdet for fjernvarme. Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg skal bebyggelsen tilknyttes anlegget når det oppføres ny bygning med oppvarmet bruksareal over 500 m² eller ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal er over 500 m².

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På kommuneplanens arealdel er området der eiendommen ligger, markert med hensynssone H220_ (gul sone iht. T-1442), det vil si gul støysone for støy fra veg. Ta kontakt med kommunen for detaljert informasjon om dette. Sonen berører et delareal på 45 m² av eiendommen. Området er støyutsatt og støyfølsom bebyggelse iht. T-1442 bør unngås, men kan likevel tillates dersom en nærmere støyvurdering viser at avbøtende tiltak kan bringe støybelastningen under anbefalte grenseverdier i T-1442.

Ifølge områdeanalysens temakart for støy berøres nordre del av eiendommen mot Vienvegen av gul støysone fra veg med beregnet støy Lden over 55 dB. For støy fra jernbane, lufthavn og skytefelt er status oppgitt som «Ingen».

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med

alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Heftelser på hovedbøl før eiendommen ble utskilt og realsameiet (gnr. 20, bnr. 88):

1947/3126-1/11 16.12.1947 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

Skjøte datert 11.12.1947 ved overdragelse av gnr. 20 bnr. 88. Kjøper forpliktes til å holde tomten forsvarlig innhegnet med gjerde godkjent av bygningsrådet, og tilstøtende gategrunn må ikke bebygges. Gatenes opparbeidelse er selgerne uvedkommende. Bygningsrådet må godkjenne tegninger til hus som skal oppføres på tomten, og disse må ikke virke skjemmende for strøket. Hus må oppføres i forutsatt byggelinje. Kjøper plikter å overholde gjeldende bestemmelser om eiendomsrettens begrensning i naboforhold, og er forpliktet til å føre et anstendig hus.

1956/3660-1/11 18.12.1956 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
vedr. betingelser og vilkår

Skjøte datert 17.12.1956 ved overdragelse av gnr. 20 bnr. 135 «Tilleggstomt» på 240 m² for kr 240. Arealet ble solgt på samme betingelser og vilkår som gjelder for gnr. 20 bnr. 88.

1976/1771-1/11 01.03.1976 BEST OM GARASJE/PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3403 GNR: 20 BNR: 126

Erklæring datert 01.03.1976 hvor eier av gnr. 20 bnr. 88 godkjenner plasseringen av nåværende garasje på naboeiendommen Bakkevegen 4 (gnr. 20 bnr. 126), oppført 1,00 meter fra nabogrensen. Fremtidig bebyggelse på gnr. 20 bnr. 88 må plasseres minst 8,00 meter fra garasjen. Bygningslovens bestemmelser er iakttatt.

1978/8090-2/11 10.10.1978 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3403 GNR: 20 BNR: 295
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3403 GNR: 20 BNR: 296
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3403 GNR: 20 BNR: 297
Bestemmelse om veg

Skjøte datert 03.10.1978 for Toppenveien 7 G (gnr. 20 bnr. 301) med ideell 1/7 part i fellesarealet gnr. 20 bnr. 88. Under særskilt avtale er det fastsatt at eierne av Toppenveien 7 A (gnr. 20 bnr. 295), 7 B (gnr. 20 bnr. 296) og 7 C (gnr. 20 bnr. 297) har rett til vei over fellesarealet til sine respektive eiendommer.

1978/8981-1/11 03.11.1978 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3403 GNR: 20 BNR: 123
Bestemmelse om bebyggelse
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

Erklæring datert 01.11.1978 gitt i medhold av bygningslovens § 70. Eier av gnr. 20 bnr. 88 erklærer

at det på naboeiendommen Bakkevegen 2 (gnr. 20 bnr. 123) kan oppføres carport/garasje inntil 2,50 meter fra felles eiendomsgrense. Eier og fremtidige eiere av gnr. 20 bnr. 88 forpliktes til å følge bygningsloven og forskriftenes bestemmelser på dette punkt.

1979/733-2/11 26.01.1979 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3403 GNR: 20 BNR: 295
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3403 GNR: 20 BNR: 296
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3403 GNR: 20 BNR: 297
Bestemmelse om veg

Skjøte datert 23.01.1979 for Toppenvegen 7 F (gnr. 20 bnr. 300) med ideell 1/7 part i fellesarealet gnr. 20 bnr. 88. Under særskilt avtale er det fastsatt at eierne av Toppenvegen 7 A (gnr. 20 bnr. 295), 7 B (gnr. 20 bnr. 296) og 7 C (gnr. 20 bnr. 297) har rett til vei over fellesarealet til sine respektive eiendommer.

1979/1567-2/11 22.02.1979 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3403 GNR: 20 BNR: 295
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3403 GNR: 20 BNR: 296
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3403 GNR: 20 BNR: 297
Bestemmelse om veg

Skjøte datert 20.02.1979 for Toppenvegen 7 D (gnr. 20 bnr. 298) med ideell 1/7 part i fellesarealet gnr. 20 bnr. 88. Under særskilt avtale er det fastsatt at eierne av Toppenvegen 7 A (gnr. 20 bnr. 295), 7 B (gnr. 20 bnr. 296) og 7 C (gnr. 20 bnr. 297) har rett til vei over fellesarealet til sine respektive eiendommer.

1980/935-2/11 23.01.1980 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3403 GNR: 20 BNR: 295
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3403 GNR: 20 BNR: 296
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3403 GNR: 20 BNR: 297
Bestemmelse om veg

Skjøte datert 16.01.1980 for Toppenvegen 7 C (gnr. 20 bnr. 297) med ideell 1/7 part i fellesarealet gnr. 20 bnr. 88. Under særskilt avtale punkt 2 er det fastsatt at eierne av Toppenvegen 7 A (gnr. 20 bnr. 295), 7 B (gnr. 20 bnr. 296) og 7 C (gnr. 20 bnr. 297) har rett til vei over fellesarealet til sine respektive boliger.

1980/3227-1/11 16.04.1980 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3403 GNR: 20 BNR: 295
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3403 GNR: 20 BNR: 296
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3403 GNR: 20 BNR: 297
Bestemmelse om veg

Skjøte datert 11.04.1980 for Toppenvegen 7 A (gnr. 20 bnr. 295) med ideell 1/7 part i fellesarealet gnr. 20 bnr. 88. I grunnboken er det tinglyst bestemmelse om veg til fordel for bnr. 295, 296 og 297 over fellesarealet.

1988/5618-1/11 19.07.1988 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Avtale datert 01.06.1988 med Hamar-regionen Energiverk (HrE) om tillatelse til å legge høyspent jordkabel over gnr. 20 bnr. 88. Kabelen legges langs eiendomsgrensen mot nord på ca. 50 cm dybde, med markeringsbånd av plast. HrE har ansvar for rydding og erstatning av eventuelle fremtidige skader og ulemper som kabelen måtte forårsake på eiendommen. Ved skade på

kabelen plikter grunneier eller skadevolder å varsle HrE umiddelbart, og generell meldeplikt gjelder før gravearbeid.

Eiendommens rettigheter:

905112-1/11 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3403 GNR: 20 BNR: 88 IDEELL: 1/7

Eiendommen har en ideell 1/7 andel i fellesareal (realsameie) på gnr. 20 bnr. 88.

1976/1772-1/11 01.03.1976 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3403 GNR: 20 BNR: 126
Med flere bestemmelser

Rettighet tinglyst på realsameiet gnr. 20 bnr. 88: Erklæring datert 25.02.1976 hvor eier av Bakkevegen 4 (gnr. 20 bnr. 126) gir eier av Smeby gård (gnr. 20 bnr. 88) rett til å legge vann- og kloakkledning over sin tomt i en lengde av ca. 20 meter fra Bakkevegen til gjerde øst for garasje. Nåværende og fremtidige eiere av gnr. 20 bnr. 88 har rett til nødvendig ferdsel over eiendommen i forbindelse med fremtidig vedlikehold og reparasjon av ledningene. Eier av gnr. 20 bnr. 88 forplikter seg til å istandsette eller erstatte skader som oppstår ved graving på gnr. 20 bnr. 126. Rettens verdi er satt til kr 100.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Offentligrettslig pålegg
Det er ikke tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger eller bygg. Kommunen kan/vil gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet og oljetanken må fjernes. Tanker som tas ut av bruk skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.
Kjøper av eiendommen må innrette seg etter gjeldende regler, også forbudet, og er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyr.

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi

Oppvarming
Boligen varmes opp ved hjelp av ved, olje og elektrisitet. Det er installert luft-til-luft varmepumpe i trappenedgang til underetasjen. Peis med peisinnsats og Jøtul Nisjekamin (parafinovn) i stuen. Elektriske varmekabler på bad. Panelovner på enkelte rom.

Det er ikke tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger eller bygg. Kommunen kan/vil gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet og oljetanken må fjernes. Tanker som tas ut av bruk skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.
Kjøper av eiendommen må innrette seg etter gjeldende regler, også forbudet, og er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyr.

Strømforbruk
Det antas et årlig forbruk på ca. 15.000 - 20.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
E.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Innlandet Takstforretning AS
tom.inge@inntakst.no
465 12 925

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 15.10.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges på vegne av et dødsbo og med fullmakt.

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
Ja.

Melding fra feievesenet, nedgravde oljetanker som tas ut av bruk som følge av at det ikke lenger er tillatt å fyre med fossil fyringsolje, skal enten graves opp og fjernes, eller rengjøres og fylles med sand, grus o.l. Alternativt kan det tanken fylles med olje av biologisk opprinnelse, som bio-fyringsolje, eller bio-parafin. For mer informasjon se miljødirektoratets hjemmeside.
Dette fra en tidligere henvendelse vi fikk fra 'Felles brannvesen for Hamar, Stange og Løten kommune'. Trolig pga. huseiers høye alder og det faktum at hun aldri i løpet av sin botid i Toppenvegen har fyrt med olje, fikk hun utsettelse i forhold til valg av tiltak, og hun har siden ikke hørt mer derfra.
Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
Ja.
Oljetank, se tidligere punkt 21.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja.
Det har vært en mindre vannlekkasje inn til et rom/bod i underetasjen, dette ble heldigvis raskt oppdaget, og det ble ingen store skader. Det vesle som var ble utbedret av Forsikringsselskapet som samarbeider med Sparebanken, Fremtind, om jeg ikke husker feil.
Det ble foretatt støymålinger ifm. utvidelsen av E6, ingen endring påkrevd, da alle målinger lå under tiltaksgrensen.

Eier

Eier
Steinar Brekke

Linn Brekke Nilsen

Connie Natalie Brekke

Hermod Brekke

Tommy Brekke

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket

overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Dødsbo
Eiendommen selges for et dødsbo. Det gjøres derfor spesielt oppmerksom på at selger/arvinger ikke har bebodd eiendommen i nyere tid eller ikke bebodd eiendommen i det hele tatt. Selger har derfor ikke inngående kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere de opplysningene som fremkommer av denne salgsoppgaven med vedlegg. Det kan derfor eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Interessenter og budgivere oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.
Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort forut for overtakelsen.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til

meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Boligselgerforsikring

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av bygningssakkyndig.
Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For landbruks- og kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for våningshus og boligdelen.
Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Hvitevarer

Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,54 %
Tilstandsrapport fra kr 18 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 3 000
Opplysninger fra forretningsfører ca kr 4 500
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 4 450
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545

Samlede utlegg er estimert til ca. kr 12 755
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 125 518, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Bente Nijora Aalberg - Efkt Norge AS

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å

formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler
Pål Grønstad
eiendomsmegler
paal.gronstad@em1ostlandet.no
Tlf: 965 09 664

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.































































Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning





Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

TOPPENVEGEN 7G

Nabolaget Snarud - vurdert av 33 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	**8 min** 3.7 km
Oslo Gardermoen	**52 min**

SKOLER

Solvang skole (1-7 kl.) 203 elever, 15 klasser	**13 min** 1.1 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	**19 min** 1.7 km
Ener ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 25 klasser	**5 min** 3 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser	**5 min** 3.3 km
Hamar katedralskole 1300 elever	**6 min** 3.8 km
Wang Toppidrett Hamar	**8 min**

> «Hyggelig, litt sentrumsnært samt landlig»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

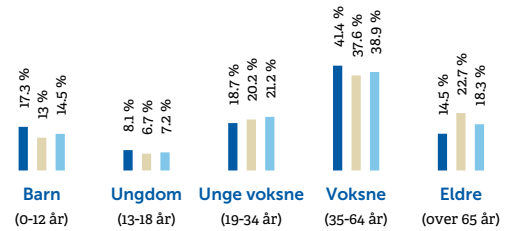
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

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) 44 barn	**8 min** 0.7 km
Norsvin barnehage (1-5 år) 28 barn	**12 min** 1.1 km
Lundbo barnehage (1-5 år) 88 barn	**22 min** 1.9 km

DAGLIGVARE

Spar Sannerud Post i butikk	**13 min** 1.1 km
Kiwi Mæhlumsløkka PostNord	**17 min** 1.4 km

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

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 ballsl... Ballspill	**6 min** 0.5 km	
Smeby ballplass Ballspill	**6 min** 0.5 km	
Fønix CC stadion	**6 min**	
EVO Hamar	**7 min**	

BOLIGMASSE



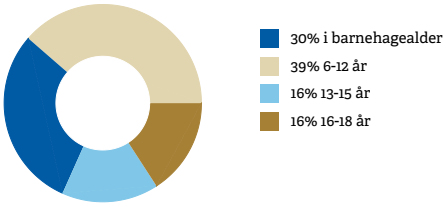
«Stille, rolig og trygt. Likevel nært til byens sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

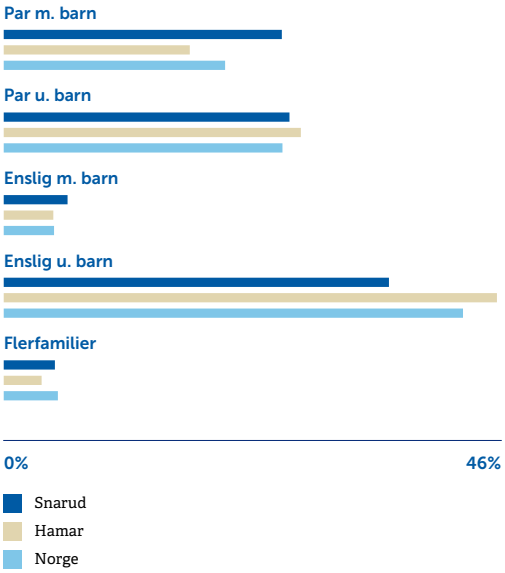
VARER/TJENESTER

Olrud City	**4 min**
Apotek 1 Olrud	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



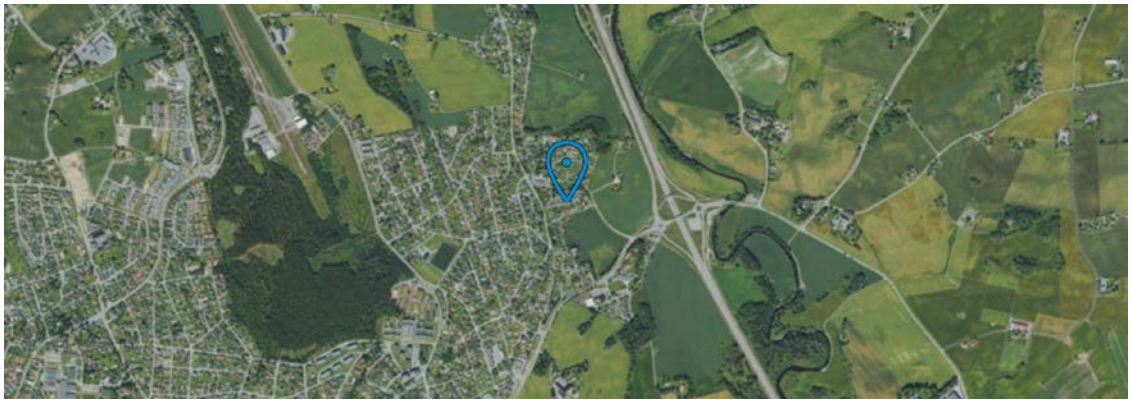
FAMILIESAMMENSETNING

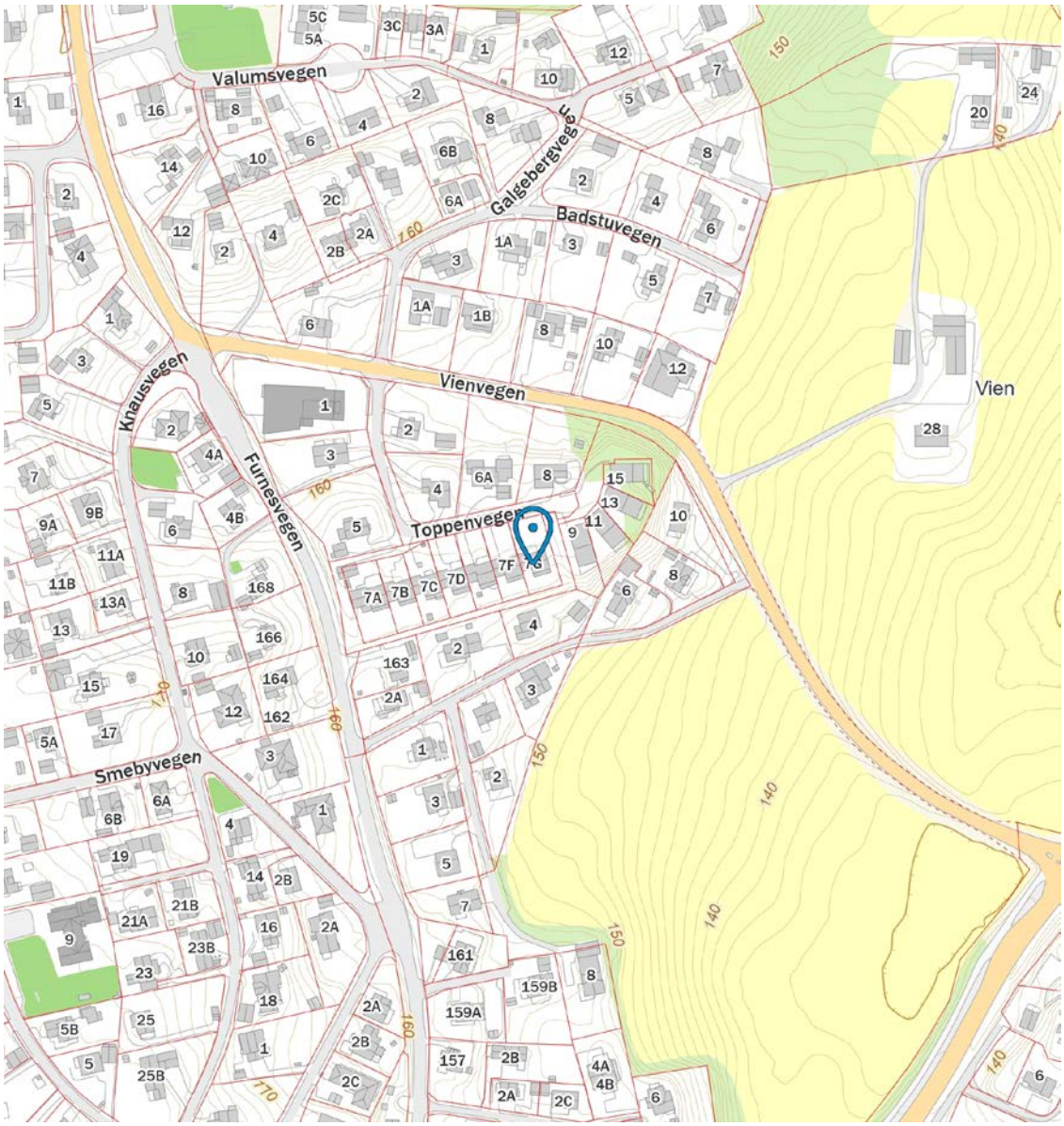


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Kjedehus
Toppenvegen 7G , 2318 HAMAR
HAMAR kommune
gnr. 20, bnr. 301

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 19.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21227-1543 **Eiendomsverdi ref nr:** PI1067

Autorisert foretak: Innlandet Takstforretning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Inge Jahnsen

INNLANDET TAKSTFORRETNING

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

Innlandet Takstforretning AS

Innlandet Takstforretning AS ble etablert i 2022 og er lokalisert i Brumunddal. Vi utfører alt av taksering innenfor tilstandsrapporter, verditaksering, reklamasjoner mv.

Vi er medlem i Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon og er da underlagt bransjens strengeste krav til takstforetaket, takstpersoner og etterutdanning.

Rapportansvarlig



Tom Inge Jahnsen

tom.inge@inntakst.no

465 12 925

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet.

Kjedet enebolig over to etasjeplan, oppført i 1979.
Greit ivaretatt bolig. Generelt med standard fra byggeår.

Enkelte bygningsdeler har fått TG3, deriblant stort antall punkterte vinduer og nedgravd oljetank. Utover dette fremstår boligen med normal bruksslitasje man kan forvente, sett ut i fra alder, jamført de enkelte anmerkninger i rapportsammendraget.

Interessenter oppfordres på generelt grunnlag til grundig å gjennomgå rapporten for å få et helhetlig bilde av boligens tilstand og hvilke tiltak som må påregnes.

Kjedehus - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Takflatene er tekket med asfaltpapp.
Taktekkingen er opplyst skiftet i 2012 av Icopal.

Helbeslått pipehatt. Beslåtte luftehatter.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Saltak med sperrekonstruksjon.
Lufting av takkonstruksjonen via luftespalter ved takfot og luftelyre ved møne.
Lukket konstruksjon med begrenset kontrollmulighet uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Boligyttervegger i hovedsak med trekonstruksjoner.
Yttervegg kledd med dels utvendig liggende bordkledning og stående tømmermannspanel.
Yttervegg av lettklinkerblokker mot øst, pusset og malt utvendig.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1978.

Malt hovedytterdør i tre med adkomst til 1. etasje, fra byggeåret.
Malt ytterdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2006, med adkomst til innredet bod i underetasje.
Malt heve/skyvedør med 2-lags isolerglass, med adkomst til balkong.
Karm og dørblad fra byggeåret, innsatt med 2-lags isolerglass fra 2005.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass, fra 1978.

Adkomst til balkong fra stue i 1.etasje.
Understøttet med tresøyler ført ned til terreng. Fundamentert på betongfundament.
Bjelkelag av impregnerte bjelker. Gulv av impregnerte terrassebord.
Rekkverk og levegg i impregnert utførelse.
Areal på ca. 23 m².

Adkomst til terrasseplatting fra soverom i underetasje.
Opplyst fundamentert på betongheller, lagt direkte på terreng.
Bjelkelag av impregnerte bjelker. Gulv av impregnerte terrassebord.
Areal på ca. 17 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med parkett, klikkvinyl, laminat og belegg. Ubehandlet betong ved boder i underetasje.
Overflater med malte panelplater, murvegger, malt og ubehandlet panel.
Himlinger med malt og ubehandlet panel. Synlige lettbetongelementer ved enkelte rom i underetasjen.

Støpt gulv på grunn i underetasje.
Etasjeskille i lettbetongelementer (synlig ved innredet bod i underetasje).

Innvendig ett-løps elementpipe. Sotluke i underetasje.
Pusset og malt pipevange innvendig.

Peis med peisinnsats i stue.
Jøtul Nisjekamin (parafinovn) i stue.
Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.

Støpt gulv på grunn i underetasje.
Kjellerytterveggger av betong, påsatt siporexelemter innvendig.
Innvendig påforing av treverk og isolert med mineralull.
Gulvflater med klikkvinyl, laminat og ubehandlet betong.
Overflater med malte panelplater, malt og ubehandlet panel.
Himlinger med ubehandlet panel.

Malt tretrapp til underetasje.
Trappetrinn belagt med belegg. Malt rekkverk. Montert håndløper på vegg.

Glatte finerte innerdører fra byggeåret.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca. 2006/07.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Overflater med fliser.
Himling med malte takessplater.
Flisbelagte gulvflater.
Elektriske varmekabler i gulv som varmekilde i rommet.

Plastsluk under dusjkabinett.
Tettesjikt i form av smøremembran bak fliser. Synlig mansjett ved sluk.
Det er målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. (Ukjent vedrørende oppbrett bak sokkelflis).

Badet har innredning i form av baderomsinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksvifte på bad. Tilluft gjennom spalte ved terskel på dør.

KJØKKEN Gå til side

Innredning fra Sigdal.
Kjøkkeninnredning med overskap, underskap, skuffer, profilerte fronter, laminert benkeplate, rustfri oppvaskkum, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.
Fliser i benkerygg.
Frittstående hvitevarer i form av kjøle-/fryseskap, komfyr og

Beskrivelse av eiendommen

oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator over platetopp.
Avtrekk ut gjennom himling.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. etasje.
Gulvflater med belegg.
Overflater med tapetserte plater.
Himling med ubehandlet panel.
Toalettrommet har innredning i form av vegghengt servant med ettgreps blandebatteri og gulvstående toalett.
Panelovn på vegg som varmekilde i rommet.
Naturlig ventilering gjennom ventil i taket. Tilluft gjennom spalte ved terskel på dør.

Badstue i underetasje fra byggeåret.
Overflater med ubehandlet panel på vegger og himling.
Gulvflater med ubehandlet betong.
Badstuedør i finèrt utførelse.
Badstueovn av typen Tylø, fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger med dels kobberrør og dels plastrør (rør-i-rør).
Fordelingsskap plassert på gang i underetasje. Stoppekran og vannmåler plassert på bod.
Eventuelt lekkasjevann ledes ut på gulv/sluk.
Besiktiget i fordelingsskap. Kursene er merket.

Avløpsrør av plast.
Lufting over tak i egen takhatt. Staking og spyling av avløpsrør via vannlås/sluk.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, luftefelt ved vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

Luft/luft varmepumpe, fra Fujitsu, produsert i 2021.
Innedel plassert ved trappenedgang til underetasje. Utedel plassert på fasade mot øst.
Tidspunkt for siste service er 2026, jamført opplysninger fra representant.

Varmtvannsbereder på 116 liter, fra Oso.
Bereder er plassert på bad/vaskerom.Tilkoblet strøm med stikkontakt.

Boligen har oppvarming i form av elektriske varmekabler på bad/vaskerom, panelovner på enkelte oppholdsrom og luft-luft varmepumpe i stue.
Suppleres med vedfyring og olje-/parafinfyringi stue.

Elektrisk anlegg i form av hovedsakelig skjult ledningsnett.
Sikringsskap ved bod i underetasje med digital strømmåler, skrusikringer og 35A hovedsikring.
Kursene er merket.

Montert røykvarslere i begge etasjeplan.
Nyere brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn med morenemasser jamført kartdata fra Nasjonal løsmassedatabase.

Drenerings utførelse er ukjent da denne er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Observert to typer grunnmursplast ved grunnmur. Grunnmursplast fra byggeår ved fasade mot øst og deler mot nord, nyere type grunnmursplast fra garasje og mot øst
Takvann ført til terreng eller ned i terreng.

Kjellerytterveggger av betong, innvendig påsatt siporexelementer.
Forutsatt fundamentert til fast byggegrunn.

Eiet tomt med slakt hellende terreng ved grunnmur.
Opparbeidet med plen og beplantning. Brosteinsbelagt gårdsplass.
Eiendommen ligger ikke i ras/skredutsatt eller flomutsatt område, jamført NVE Aktsomhetskart.

Det er opplyst om en nedgravd parafintank av ukjent materiale og kapasitet. Basert på tilgjengelig informasjon vurderes det at tanken er fra byggeåret.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

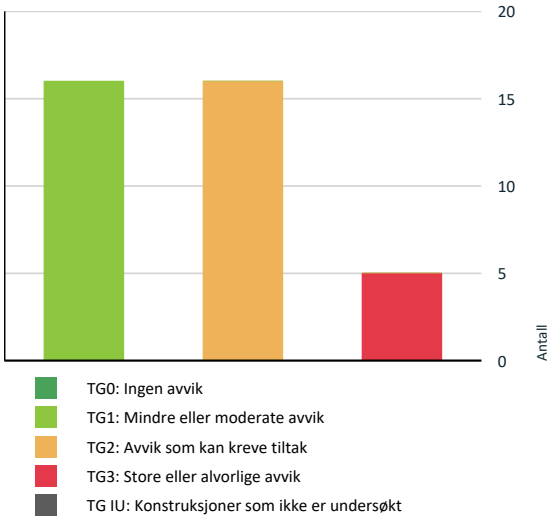
Kjedehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tilgjengelig tegningsgrunnlag eller ferdigattest for boligen. Dagens rominndeling og bruk er derfor ikke verifisert mot kommunal byggesaksdokumentasjon. Eventuelle avvik fra godkjent bruk og konsekvensene av slike avvik er ikke vurdert

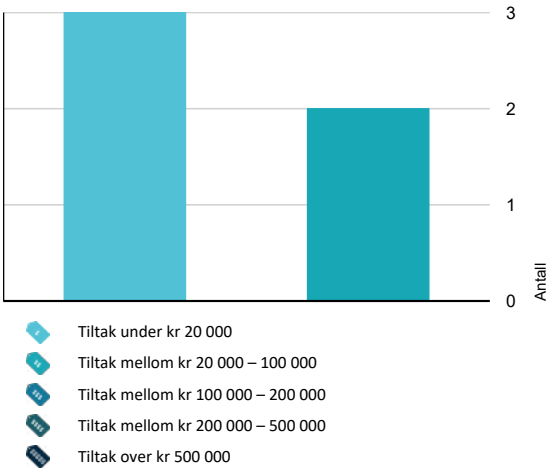
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er i hovedsak basert på undersøkelsesomfanget som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

For enkelte rom, bygningsdeler og forhold er det gjennomført undersøkelser og vurderinger utover forskriftens minimumskrav, med utgangspunkt i relevante undersøkelsespunkter og vurderingskriterier i NS 3600:2025. Dette innebærer ikke at samtlige rom og bygningsdeler er undersøkt etter standardens fulle undersøkelsesomfang. Rapportens beskrivelser, registrerte forhold og eventuelle angitte begrensninger viser hva som er undersøkt og lagt til grunn for den enkelte vurderingen.

Rapportens tekniske vurderinger gjelder boligen og de rom og bygningsdeler som er nærmere omtalt i rapporten. Andre bygninger og konstruksjoner på eiendommen er ikke teknisk vurdert på samme nivå som boligen, med mindre annet uttrykkelig fremgår.

Opplysninger om blant annet byggeår, alder, utskiftninger, ombygginger, vedlikehold og tidligere arbeider bygger på opplysninger fra eier, rekvirent eller annen tilgjengelig dokumentasjon, med mindre annet er angitt. Opplysninger som ikke er dokumentert, må forstås som partenes opplysninger og ikke som verifiserte forhold.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell og gjennomføres innenfor de begrensninger som følger av tilgjengelighet, konstruksjonsoppbygning og rapportens undersøkelsesomfang. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke er tilgjengelige for undersøkelse, kan derfor ikke vurderes uten særskilte undersøkelser. Der en bygningsdel ikke har vært mulig å undersøke i nødvendig grad, fremgår dette av den aktuelle delen av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert snøfangere på hele eller deler av taket. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Alle tak med helling utover 6 grader skal ha takstige eller taktrinn. Der hvor skorsteinen er høyere enn 1,2 meter, skal det også monteres arbeidsplattform.
- Rekkverket er utført med liggende spiler, noe som kan gjøre det enklere for barn å klatre i rekkverket og dermed utgjøre en potensiell sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler samsvarserklæring for renovering av bad i 2006.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Boligen fremstår for det meste som normalt vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Tilbygg / modernisering

2026	Utbedring	Byttet servantavløp på kjøkken, tettet/byttet pakning ved sisterne på toalettrom og utbedret blandeventil på bereder. Utført av: Egeninnsats. Kilde: Representants opplysning og bildedokumentasjon.
2026	Modernisering	Lagt ny klikkvinyl på et soverom og gang i underetasje. Utført av: Egeninnsats. Kilde: Representants opplysning.
2025	Modernisering/ombygging	Skiftet ut platting i underetasje og balkong i 1. etasje. Utført av: Egeninnsats. Kilde: Representants opplysning.
		Det er opplyst eller registrert at deler av arbeidene er utført som egeninnsats og/eller av ufaglært personell. Arbeider utført uten dokumentert fagkompetanse innebærer en generell risiko for at utførelsen ikke er i samsvar med gjeldende tekniske forskrifter, anerkjente løsninger, produsentanvisninger eller normal byggeskikk. Dette kan medføre redusert kvalitet, funksjon og levetid, samt økt sannsynlighet for feil og mangler. Det foreligger også risiko for skjulte avvik eller skader i konstruksjonen som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll alene, og som kan kreve ytterligere undersøkelser for nærmere vurdering.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Takflatene er tekket med asfaltpapp.

Taktekkingen er opplyst skiftet i 2012 av Icopal.

Årstall: 2012 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe mosebelagte takflater.

Konsekvens/tiltak
• Mose bør fjernes fra takflatene for å forhindre fuktansamling og redusert levetid på tekkingen. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for skader på taket og lekkasjer.

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Helbeslått pipehatt. Beslåtte luftehatter.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist folieflass på flere beslag på taket.
Det er registrert enkelte taknedløp med frostspreng, hvor vann har fryst til is og forårsaket trykk på taknedløpet.

• Det er ikke montert snøfangere på hele eller deler av taket.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Alle tak med helling utover 6 grader skal ha takstige eller taktrinn. Der hvor skorsteinen er høyere enn 1,2 meter, skal det også monteres arbeidsplattform.

Konsekvens/tiltak

• Beslag med folieflass bør utbedres eller skiftes for å hindre rustdannelse og redusert levetid, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.
Taknedløp med frostspreng bør repareres eller byttes ut for å sikre god vannavledning og forhindre ytterligere skader på tak og fasade. Manglende utbedring kan medføre vanninntrenging og følgeskader på bygningen.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør monteres takstige eller taktrinn for å sikre tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Konsekvensen av manglende adkomst er at feiing og tilsyn ikke kan utføres på en sikker måte, noe som kan medføre økt risiko for brann og pålegg fra myndighetene.





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med sperrekonstruksjon.
Lufting av takkonstruksjonen via luftespalter ved takfot og luftelyre ved møne.
Lukket konstruksjon med begrenset kontrollmulighet uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råteskader i vindskiene mot øst.

• Takkonstruksjonen/loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Råteskadede vindskier mot øst må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning i takkonstruksjonen.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen, eller gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelighet for inspeksjon er økt usikkerhet om konstruksjonens oppbygning og tilstand, noe som kan medføre risiko for skjulte feil eller skader.

Kostnadsestimat satt for utskiftning av vindskier.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligyttervegger i hovedsak med trekonstruksjoner.
Yttervegg kledd med dels utvendig liggende bordkledning og stående tømmermannspanel.

Yttervegg av lettklinkerblokker mot øst, pusset og malt utvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i den murte/pussede fasaden mot øst. Murveggen har også noe preg av alge- og mosebelagte overflater utvendig.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Utvendig kledning på fasade mot sør har noe sprekkdannelser og vridning i panelet. Platekledde sidefelt/brytningsfelt ved vinduer viser tegn til svelleskader i nedre del.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i den murte/pussede fasaden bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelse og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Alge- og mosebelagte overflater bør rengjøres og behandles for å forhindre ytterligere nedbrytning av fasaden. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og skader på veggkonstruksjonen over tid.

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å unngå oppfukting og risiko for råteskader i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

• Sprekkdannelser og vridning i panelet samt svelleskader på platekledde sidefelt bør utbedres for å forhindre videre forringelse, fuktinntrengning og eventuelle råteskader i konstruksjonen.





TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1978.

Tilstandsrapport

Vinduene er visuelt undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom, og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte glassruter. Påvist punkterte glass ved toalettrom, stue, grovkjøkken, kjøkken, alle soverom og innredet bod.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon da isolerglassrutene er eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Punkterte glassruter bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre ytterligere fuktskader i vindusrammer og omkringliggende konstruksjon. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for varmetap, kondens og forringelse av innemiljøet, samt behov for mer omfattende vedlikehold eller utskifting av vinduer på sikt.

• Vinduer bør vurderes for utskifting, da isolerglassrutene er betydelig over forventet levetid. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne, trekk, kondens og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat satt for utskiftning av påviste vinduer med punkterte isolerglass.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør i tre med adkomst til 1. etasje, fra byggeåret.
Malt ytterdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2006, med adkomst til innredet bod i underetasje.
Malt heve/skyvedør med 2-lags isolerglass, med adkomst til balkong. Karm og dørblad fra byggeåret, innsatt med 2-lags isolerglass fra 2005.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass, fra 1978.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader i heve-/skyvedøren.

• Det er påvist utettheter mellom dørblad og dørkarm.

• Det er påvist punktert glass i terrassedør ved underetasjen. Isolerglasset har usikker fremtidig funksjon da isolerglassruten er eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet treverk i heve-/skyvedøren bør utbedres eller døren bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

• Det bør utføres tiltak for å utbedre utettheter mellom dørblad og dørkarm, for å hindre varmetap, trekk og mulig fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Uten utbedring vil komforten reduseres og energikostnadene øke.

• Punktert glass i terrassedør bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende isolasjon og funksjon. Eldre isolerglass har økt risiko for ytterligere punktering og redusert energieffektivitet, noe som kan føre til varmetap, kondens og fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Kostnadestimat satt for lokal utbedring av råteskader i dørblad på hev-/skyvedøren.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Adkomst til balkong fra stue i 1.etasje.
Understøttet med tresøyler ført ned til terreng. Fundamentert på betongfundament.
Bjelkelag av impregnerte bjelker. Gulv av impregnerte terrassebord.
Rekkverk og levegg i impregnert utførelse.
Areal på ca. 23 m².

Opprinnelig balkong er revet og gjenbygget ny i 2025, med egeninnsats, jamført opplysninger fra representant.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er utført med liggende spiler, noe som kan gjøre det enklere for barn å klatre i rekkverket og dermed utgjøre en potensiell sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket bør utbedres slik at det ikke er mulig for barn å klatre, for å redusere risikoen for fallulykker.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Adkomst til terrasseplatting fra soverom i underetasje.
Opplyst fundamentert på betongheller, lagt direkte på terreng.
Bjelkelag av impregnerte bjelker. Gulv av impregnerte terrassebord.
Areal på ca. 17 m².

Opprinnelig terrasseplatting er revet og gjenbygget ny i 2025, med egeninnsats, jamført opplysninger fra representant.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater med parkett, klikkvinyl, laminat og belegg. Ubehandlet betong ved boder i underetasje.

Gulvflater med normal bruksslitasje med hensyn til alder, registrert enkelte bruksmerker på parkettgulvene uten at dette er vurdert som avvik alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

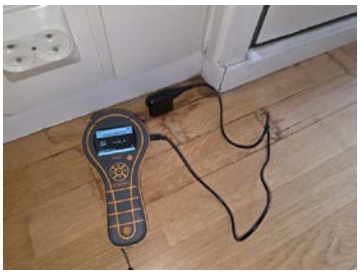
• Det er påvist tidligere fuktskade i parkettgulvet ved siden av terrassedøren i 1. etasje. Ifølge opplysninger fra representant skyldes dette tidligere vannsøl. Ved fuktmåling ble det ikke registrert restfuktighet i det berørte området.

Konsekvens/tiltak

• Tidligere fuktskade i parkettgulvet bør følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell ny fukt. Dersom det oppstår ny fukt, bør årsaken utbedres for å unngå videre skader på gulv og underliggende konstruksjon. Konsekvensen av ikke å følge opp kan være utvikling av råte eller mugg dersom det igjen oppstår fukt i området.

Tilstandsrapport





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater med malte panelplater, murvegger, malt og ubehandlet panel.
Himlinger med malt og ubehandlet panel. Synlige lettbetongelementer ved enkelte rom i underetasjen.

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn i underetasje.
Etasjeskille i lettbetongelementer (synlig ved innredet bod i underetasje).

Underetasje:
Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 7 mm innenfor 2 meter i gang og 13 mm gjennom hele rommet.
Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 17 mm innenfor 2 meter på soverom 3 og 19 mm gjennom hele rommet.

1. etasje:
Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 7 mm innenfor 2 meter i stue og 13 mm gjennom hele rommet.
Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 5 mm innenfor 2 meter på kjøkken og 5 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å utbedre høydeforskjellene bør gulvene avrettes der nivåforskjellen overstiger 15 mm, for å unngå utfordringer med møblering og redusert brukskomfort. Dersom det ikke utbedres, kan det oppstå snublefare og problemer med tilpasning av innredning og dører.

.

⚠ Radon

Beskrivelse

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, spesielt siden eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad. Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften, noe som kan medføre helsemessige plager for beboere.

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Innvendig ett-løps elementpipe. Sotluke i underetasje.
Pusset og malt pipevange innvendig.

Peis med peisinnsats i stue.
Jøtul Nisjekamin (parafinovn) i stue.
Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn i underetasje.
Kjelleryttervegger av betong, påsatt siporexelemter innvendig. Innvendig påforing av treverk og isolert med mineralull.
Gulvflater med klikkvinyl, laminat og ubehandlet betong.
Overflater med malte panelplater, malt og ubehandlet panel.
Himlinger med ubehandlet panel.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men det er ikke påvist fuktskader i dette området. Fuktmåling er utført ved bod mot nord-vest, hvor det ble målt 18,9 vektprosent i bunnsvill.

• Det er påvist asfaltimpregnert papp mellom påforing og murvegg. Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendige tette sjikt på kjellerytterveggerr når mer enn halve vegghøyden er under terreng, da dette kan hindre normal fuktvandring og føre til opphopning av fuktighet i veggen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres jevnlige fuktmålinger for å overvåke utviklingen over tid, spesielt etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting. Dersom fuktnivået øker eller det oppdages fuktskader, må tiltak for å redusere fuktbelastningen vurderes, for eksempel forbedring av drenering eller utbedring av fuktsikring. Høyt fuktnivå i konstruksjonen øker risikoen for råte, muggsopp og skader på bygningsdeler, samt redusert inneklima.

• Det anbefales å fjerne asfaltimpregnert papp mellom påforing og murvegg for å sikre normal fuktvandring og redusere risikoen for opphopning av fuktighet i veggen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt fare for fuktskader, mugg- og råteutvikling i konstruksjonen.





⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp til underetasje.
Trappetrinn belagt med belegg. Malt rekkverk. Montert håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Det anbefales å ettermontere barnesikringslister eller på annen måte redusere åpningene mellom trinnene, slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Dette vil redusere risikoen for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom åpningene, og dermed ivareta sikkerheten.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte finerte innerdører fra byggeåret.

Innerdører med noe antydning til bruksslitasje og misfarging, uten at dette er vurdert som avvik alder tatt i betraktning.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter i undersøkte områder.
Boligen selges som dødsbo. Det er derfor ikke gitt opplysninger om eventuell tidligere eller nåværende forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Takkonstruksjonen er lukket og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Undersøkelsen er begrenset til innvendig tilgjengelige arealer i boligen samt utvendig synlige bygningsdeler

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca. 2006/07.

Årstall: 2006 **Kilde:** Kontaktperson





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser.
Himling med malte takessplater.

Vurdering av avvik:

• Innerdøren er plassert i våtsonen, dusjvegger hindrer direkte vannsprut. Materialer er beskyttet mot direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen, og forkorte levetiden til materialet.

Konsekvens/tiltak

• Det må sikres at dagens løsning med tette dusjvegger opprettholdes for å hindre vannsprut på innerdøren. Dersom det dusjes direkte på overflater uten tilstrekkelig beskyttelse, øker risikoen for vanninntrengning i veggkonstruksjonen og fuktskader, noe som kan forkorte levetiden til materialene.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagte gulvflater.
Elektriske varmekabler i gulv som varmekilde i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk under dusjkabinett.
Tettesjikt i form av smøremembran bak fliser. Synlig mansjett ved sluk.
Det er målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. (Ukjent vedrørende oppbrett bak sokkelflis).

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det er påvist slukmembran uten påført smøremembran på oversiden. Synlig filt på mansjett under klemring. Ved gjennomføring av vanntilførsel til toalettet kan det ikke stadfestes bruk av mansjett.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller type tettesjikt. Dette medfører usikkerhet rundt tettesjiktets videre funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Sluket bør kontrolleres nærmere av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for vedlikehold, da begrenset inspeksjonsmulighet øker risikoen for skjulte skader, lekkasjer og tette avløp.

• Det bør utføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedringer av slukmembran og mansjettløsninger for å sikre at tettesjiktet er tett og i henhold til gjeldende krav. Konsekvensen av mangelfull eller feil utførelse er økt risiko for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader, råte og soppdannelse.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membranen er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å vurdere utskifting av tettesjiktet dersom det ikke kan dokumenteres at det fortsatt har tilfredsstillende funksjon.

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring og ved døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav. Manglende høyde kan medføre økt risiko for vannlekkasjer til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på våtrommet.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning i form av baderomsinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist kondens, irrdannelse og noe svetting ved koblingen på vanntilførselen til toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utbedres for å hindre videre irrdannelse og fuktskader. Kondens og svetting ved koblingen kan føre til korrosjon, lekkasjer og skade på omkringliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte på bad.
Tilluft gjennom spalte ved terskel på dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen (bak dusjsone), fra gang. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Selv om det ikke ble avdekket fuktighet ved hulltaking, gir ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fuktighet andre plasser.





Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra Sigdal.
Kjøkkeninnredning med overskap, underskap, skuffer, profilerte fronter, laminert benkeplate, rustfri oppvaskkum, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.
Fliser i benkerygg.
Frittstående hvitevarer i form av kjøle-/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet av bygningssakkyndig.
Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Det ble registrert noe drypp fra servantavløpet ved befaring.
Avløpet er utbedret/byttet i etterkant av befaringen, jamført opplysninger fra representant.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over platetopp.
Avtrekk ut gjennom himling.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje.
Gulvflater med belegg.
Overflater med tapetserte plater.
Himling med ubehandlet panel.

Gulvflater og overflater fra byggeåret, som kan fremstå med noe utidsmessig utførelse på dagens tidspunkt, men det er ikke registrert skader eller symptomer på skader ved overflatene. Registrert enkelte utettede hull etter tidligere vannledninger, uten at dette er vurdert som avvik.

.

1. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet har innredning i form av vegghengt servant med ettgreps blandebatteri og gulvstående toalett.
Panelovn på vegg som varmekilde i rommet.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering gjennom ventil i taket.
Tilluft gjennom spalte ved terskel på dør.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere oppgradering til mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og bedre inneklima. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og økt risiko for muggdannelse.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue i underetasje fra byggeåret.
Overflater med ubehandlet panel på vegger og himling.
Gulvflater med ubehandlet betong.
Badstuedør i finèrt utførelse.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstueovn av typen Tylø, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Badstuovnen fremstår som ubrukt, men er over 15 år gammel og har derfor usikker funksjon fremover, i henhold til standardens punkt C8.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå. Eldre varmeelementer som badstueovner har økt risiko for funksjonssvikt. Skifte eller service på denne bør vurderes som del av fremtidig vedlikehold.





Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger med dels kobberrør og dels plastrør (rør-i-rør).
Fordelingsskap plassert på gang i underetasje. Stoppekran og vannmåler plassert på bod.
Eventuelt lekkasjevann ledes ut på gulv/sluk.
Besiktiget i fordelingsskap. Kursene er merket.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert svetting og irrdannelse rundt endelokk på samlestokk i fordelingsskapet. Dette kan indikere begynnende lekkasje eller korrosjon, og bør følges opp for å unngå ytterligere skade.

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år, noe som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon.

• Vannledningene i fordelingsskapet er merket med tusj, noe som kan medføre svekkelser i materialet over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelse og utbedring av samlestokken for å avdekke og utbedre eventuell lekkasje eller korrosjon. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for vannskader og ytterligere korrosjon, som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

• Det anbefales å vurdere utskifting av eldre kobberrør og skjøter, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå vannskader som følge av rørbrudd eller lekkasje.

• Det anbefales å fjerne tusjmerkingen på vannledningene og merke kursene med egnet materiale for rørinstallasjoner. Konsekvensen av å la tusj være på rørene er at kjemikaliene i tusjen kan svekke plastmaterialet over tid, noe som kan føre til lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat satt for ytterligere undersøkelser og utbedring av svetting ved samlestokk i fordelingsskap.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Lufting over tak i egen takhatt. Staking og spyling av avløpsrør via vannlås/sluk.

Vurdering av avvik:

• Avløpsrør av plast er eldre enn 33 år, noe som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsrørene bør kontrolleres jevnlig, og det må påregnes at utskifting kan bli nødvendig i nær fremtid grunnet alder. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader dersom rørene svikter.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, luftefelt ved vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral (varmepumpe)

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe, fra Fujitsu, produsert i 2021.
Innedel plassert ved trappenedgang til underetasje. Utedel plassert på fasade mot øst.
Tidspunkt for siste service er 2026, jamført opplysninger fra representant.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 116 liter, fra Oso.
Bereder er plassert på bad/vaskerom.Tilkoblet strøm med stikkontakt.

Det ble ved befaringen registrert noe drypp fra blandeventil. Utbedring er foretatt etter befaring og det opplyses fra representant at denne nå er tett.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er 20 år eller eldre og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen, da alder over 20 år gir økt risiko for plutselige funksjonssvikt og lekkasjer, noe som kan medføre vannskader og driftsavbrudd.





Oppvarmingskilder

Beskrivelse

Boligen har oppvarming i form av elektriske varmekabler på bad/vaskerom, panelovner på enkelte oppholdsrom og luft-luft varmepumpe i stue.
Suppleres med vedfyring og olje-/parafinfyringi stue.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Tilstandsrapport

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg i form av hovedsakelig skjult ledningsnett.
Sikringsskap ved bod i underetasje med digital strømmåler, skrusikringer og 35A hovedsikring.
Kursene er merket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for renovering av bad i 2006.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Montert røykvarslere i begge etasjeplan.
Nyere brannslukningsapparat.

.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn med morenemasser jamført kartdata fra Nasjonal løsmassedatabase.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenerings utførelse er ukjent da denne er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Observert to typer grunnmursplast ved grunnmur. Grunnmursplast fra byggeår ved fasade mot øst og deler mot nord, nyere type grunnmursplast fra garasje og mot øst
Takvann ført til terreng eller ned i terreng.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

• Det er stedvis synlig tettesjikt på utvendig mur, men denne er løs fra grunnmuren og ikke fastmontert med list.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring og drenering bør overvåkes jevnlig, og det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstand og funksjon. Konsekvensen av usikker eller svekket funksjon er økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.

• Det bør monteres klemlist for å sikre at tettesjiktet holdes tett mot grunnmuren. Konsekvensen av manglende feste er økt risiko for at vann og fukt trenger inn bak tettesjiktet, noe som kan føre til fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjellerytterveggerav betong, innvendig påsatt siporexelementer.
Forutsatt fundamentert til fast byggegrunn.
Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiet tomt med slakt hellende terreng ved grunnmur.
Opparbeidet med plen og beplantning. Brosteinsbelagt gårdsplass.
Eiendommen ligger ikke i ras/skredutsatt eller flomutsatt område, jamført NVE Aktsomhetskart.

.

Tilstandsrapport

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er opplyst om en nedgravd parafintank av ukjent materiale og kapasitet. Basert på tilgjengelig informasjon vurderes det at tanken er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Oljetanken er ikke renset eller forberedt for bioolje.

Konsekvens/tiltak

• Det kreves enten sanering eller rensing for bruk til bioolje.

• Oljetanken bør renses og eventuelt fjernes eller saneres i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende rensing eller sanering av en gammel oljetank medfører risiko for lekkasje og forurensning av grunn og grunnvann, noe som kan føre til omfattende og kostbare saneringsarbeider samt juridisk ansvar for eier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert snøfangere på hele eller deler av taket.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Alle tak med helling utover 6 grader skal ha takstige eller taktrinn. Der hvor skorsteinen er høyere enn 1,2 meter, skal det også monteres arbeidsplattform.

• Rekkverket er utført med liggende spiler, noe som kan gjøre det enklere for barn å klatre i rekkverket og dermed utgjøre en potensiell sikkerhetsrisiko.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler samsvarserklæring for renovering av bad i 2006.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør monteres takstige eller taktrinn for å sikre tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Konsekvensen av manglende adkomst er at feiing og tilsyn ikke kan utføres på en sikker måte, noe som kan medføre økt risiko for brann og pålegg fra myndighetene.

• Rekkverket bør utbedres slik at det ikke er mulig for barn å klatre, for å redusere risikoen for fallulykker.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, spesielt siden eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad. Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften, noe som kan medføre helsemessige plager for beboere.

• Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Det anbefales å ettermontere barnesikringslister eller på annen måte redusere åpningene mellom trinnene, slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Dette vil redusere risikoen for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom åpningene, og dermed ivareta sikkerheten.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

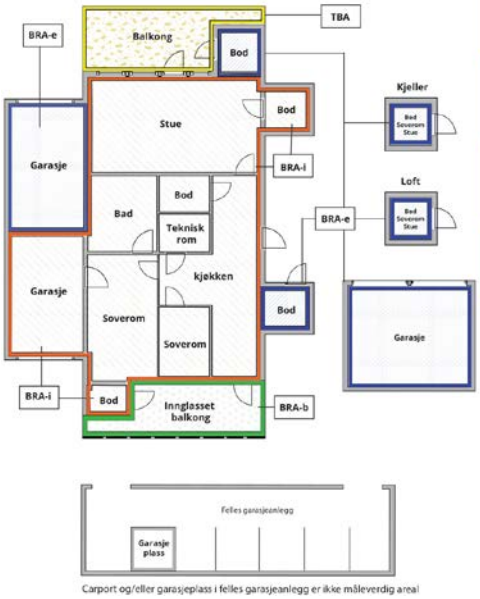
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	80	22		102	23
Underetasje	101			101	17
SUM	**181**	**22**			**40**
SUM BRA	**203**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, toalettrom, kjøkken, grovkjøkken, stue	Garasje, bod	
Underetasje	Gang, 3 soverom, bad/vaskerom, badstue, 3 boder, innredet bod/disponibelt rom		

Kommentar

Følgende areal er medtatt i åpent areal (TBA):
Areal terrasseplatting, underetasje: ca. 17 m².
Areal balkong, 1. etasje: ca. 23 m².

Arealene er målt med to desimaler og avrundet til nærmeste hele m². Arealene er målt iht. NS 3940:2023 - uten at det tas hensyn til lover og/eller forskrifter. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tilgjengelig tegningsgrunnlag eller ferdigattest for boligen. Dagens rominndeling og bruk er derfor ikke verifisert mot kommunal byggesaksdokumentasjon. Eventuelle avvik fra godkjent bruk og konsekvensene av slike avvik er ikke vurdert

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se opplisting under Tilbygg/modernisering. Arbeider er utført ved egeninnsats, jamført opplysninger fra representant.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde i innredet bodrom (under garasjedel), målt ca. 1,94 meter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Tom Inge Jahnsen	Takstingeniør
	Hermod Brekke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	20	301		0	623.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Toppenvegen 7G

Hjemmelshaver
Brekke Elise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved Smeby i Hamar. Området består i hovedsak av frittliggende eneboliger. Boligen har en god beliggenhet med korte avstander til kollektiv transport, barnehage, barneskole og ca. 3 km til Hamar sentrum med de fleste fasiliteter og servicetilbud. Minimalt med støy fra nærområdet og omgivelsene (noe støy fra nærliggende europaveg kan forventes i perioder). Utsyn over nærområdet. Barnevennlig område. Fine tur- og rekreasjonsområder i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra asfaltert kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, jamført Kommuneplanens arealdel 2018-2030. Planid: 20170001.
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, jamført reguleringsplan for Solvang 5. Planid: 70V.
Reguleringsmessige forhold er ikke undersøkt.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 623 m². Tomten ligger i et relativt flatt og terrasert terreng, og er opparbeidet med plen, beplantning og busker. Brosteinsbelagt innkjøring og gårdsplass. Parkering på egen eiendom og i garasje. Eiendommen har normale sol- og lysforhold, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør.

Tinglyste/andre forhold

Ubekreftet grunnboksutskrift er innhentet/kontrollert.
Det foreligger ingen kjente eller tinglyste heftelser som anses å være av negativ betydning for takstobjektet.

Støyvarselkart etter T-1442, del av eiendommen er markert med "Gult nivå"

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	17.10.2026		Innhentet	6	Nei
Ordrebekreftelse	12.10.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	11.10.2026		Fremvist	6	Nei
Kommunalinformasjon	16.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	16.10.2026		Innhentet	1	Nei
Reguleringsplaner	30.05.2018	Kommuneplanens arealdel 2018-2030, Hamar kommune. Planid: 20170001.	Ikke gjennomgått	66	Nei
Reguleringsplaner	06.11.1987	Reguleringsplan/bestemmelser for Solvang 5. Planid: 70V.	Ikke gjennomgått	3	Nei
Teknisk etat	04.05.2022	Varsel om sanering av oljetank, Hedmarken Brannvesen.	Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

BREKKE, STEINAR
11.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Steinar Brekke

Boligen

Toppenvegen 7G
2318 Hamar

3403-20/301/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Ja**

Melding fra feievesenet, nedgravde oljetanker som tas ut av bruk som følge av at det ikke lenger er tillatt å fyre med fossil fyringsolje, skal enten graves opp og fjernes, eller rengjøres og fylles med sand, grus o.l. Alternativt kan det tanken fylles med olje av biologisk opprinnelse, som bio-fyringsolje, eller bio-parafin. For mer informasjon se miljødirektoratets hjemmeside.

Dette fra en tidligere henvendelse vi fikk fra 'Felles brannvesen for Hamar, Stange og Løten kommune'. Trolig pga. huseiers høye alder og det faktum at hun aldri i løpet av sin botid i Toppenvegen har fyrt med olje, fikk hun utsettelse i forhold til valg av tiltak, og hun har siden ikke hørt mer derfra.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Oljetank, se tidligere punkt 21.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det har vært en mindre vannlekkasje inn til et rom/bod i underetasjen, dette ble heldigvis raskt oppdaget, og det ble ingen store skader. Det vesle som var ble utbedret av Forsikringsselskapet som samarbeider med Sparebanken, Fremtind, om jeg ikke husker feil.

Det ble foretatt støymålinger ifm. utvidelsen av E6, ingen endring påkrevd, da alle målinger lå under tiltaksgrensen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Grunnkart

Hamar kommune

Eiendom: 20/301
Adresse: Toppenvegen 7G
Dato: 16.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

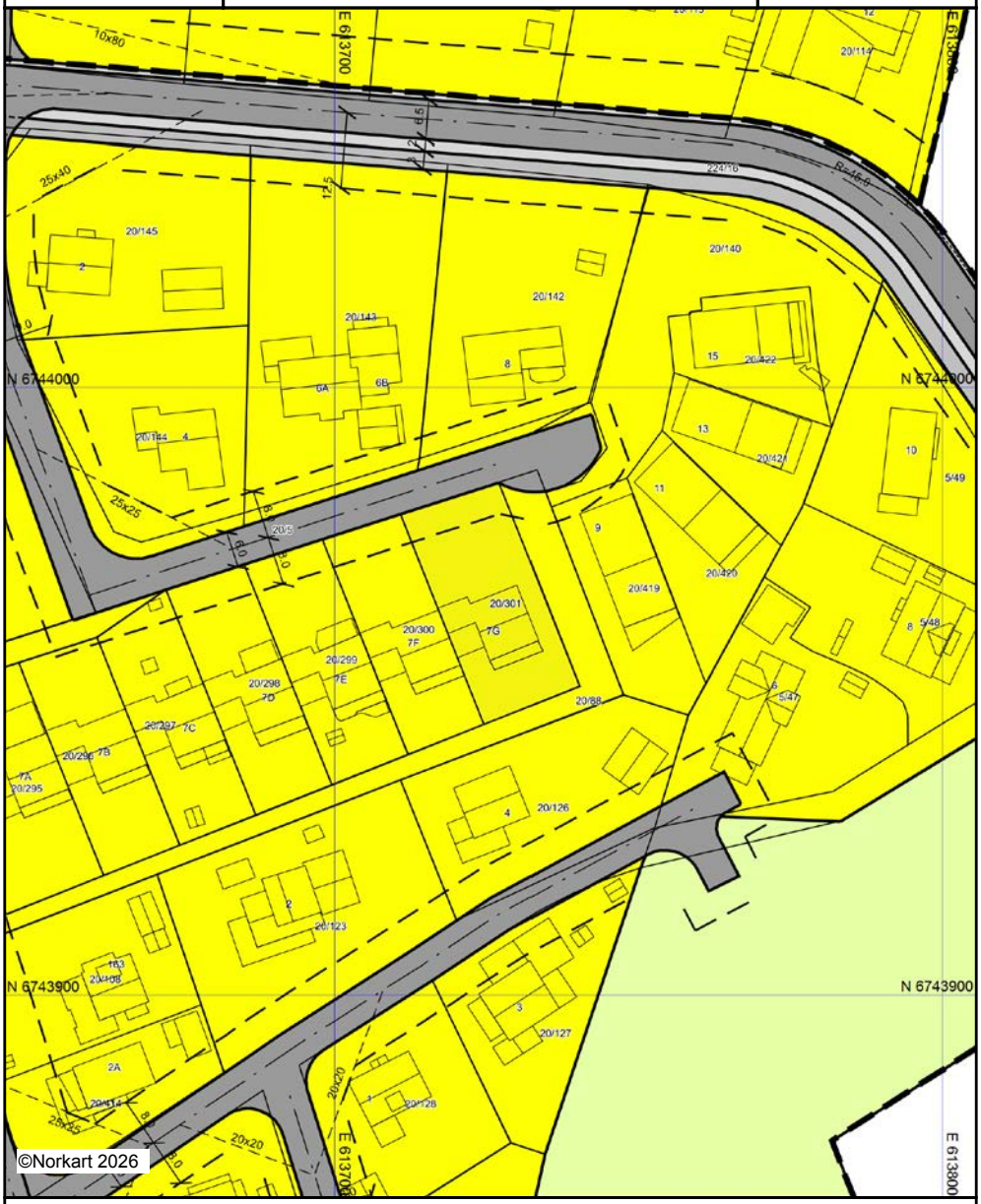
Hamar kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/301
Adresse: Toppenvegen 7G
Dato: 16.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



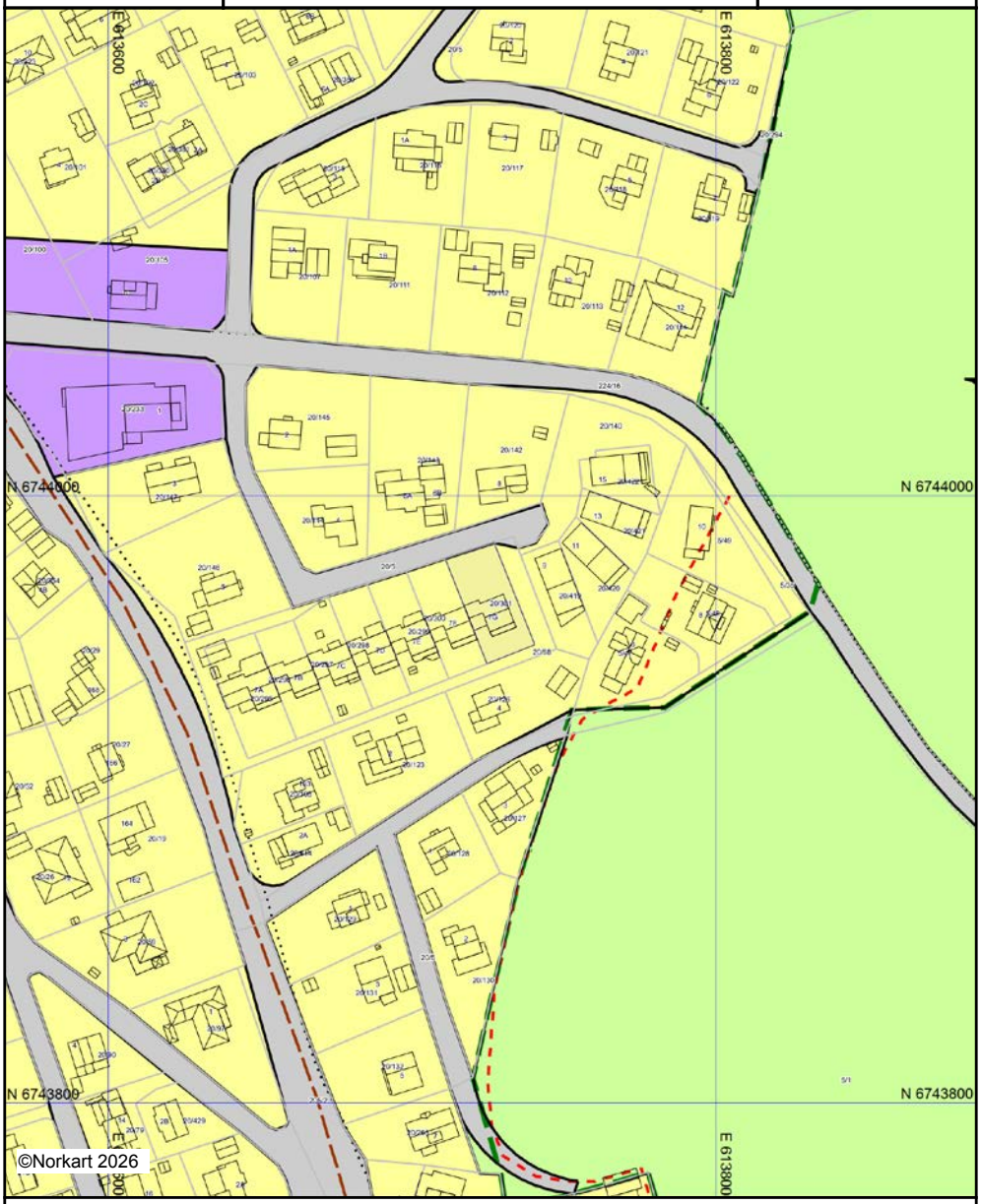
Hamar kommune

Kommuneplan

Eiendom: 20/301
Adresse: Toppenvegen 7G
Dato: 16.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

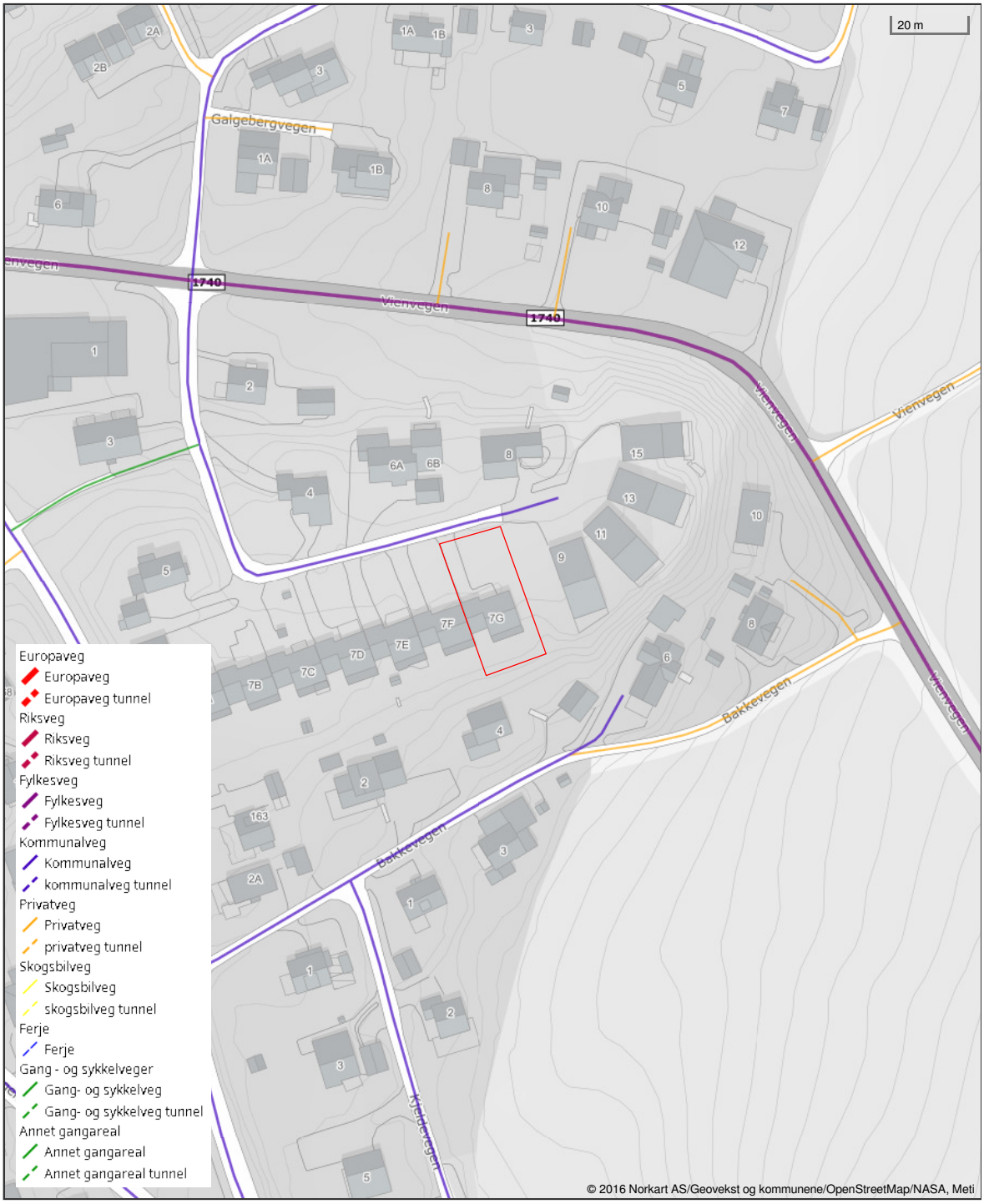
UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Utskriftsdato: 16.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3403 - 20/301//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Prt.koll XVIII side 1700
J. nr.
L. nr.

.....Vang..... kommune

DAGBOKFØRT
78 7468
20 SEP 78 07468
SØRENGS[illegible]
NORD-HEDMARK

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Smeby gård (eiend. navn), gr. nr. 20 br. nr. 88

Parsellen er gitt br. nr. 301 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet TOPPENVEGEN 7 G gate/veinr.
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 78 den 22.08. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over TOPPENVEGEN 7 G - parsell av Smeby gård 20/88 av skyld 10 øre.

Forretningen er forlangt av

firma Eivind J. Alhaug A/S

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen

I nærvær av kartvitne Stein Florhaug.

Bl. 540b. 8000. ANDVORD - 17722/73.–

Ved forretningen møtte: [1])

Ved forretningen møtte disponent Eivind J. Alhaug.

Parsellen ble stukket ut i marken i samsvar med godkjent delingsplan, og har en slik beliggenhet, størrelse og form som framgår av etterstående grensebeskrivelse og kart - hvor grensene er markert med grønn strek.

Grensene måler i meter:
Mot nord: mot kant regulert Toppenvegen - 17,02.
Mot øst: mot fellesarealet Smeby gård 20/88 - 36,15.
Mot syd: mot fellesarealet Smeby gård 20/88 - 16,98.
Mot vest: mot parsellen Toppenvegen 7 f - 37,30.

Arealene utgjør:
Netto.....623,6 m2
Ideell andel av fellesarealet.....151,6 "
Brutto.....775,2 m2

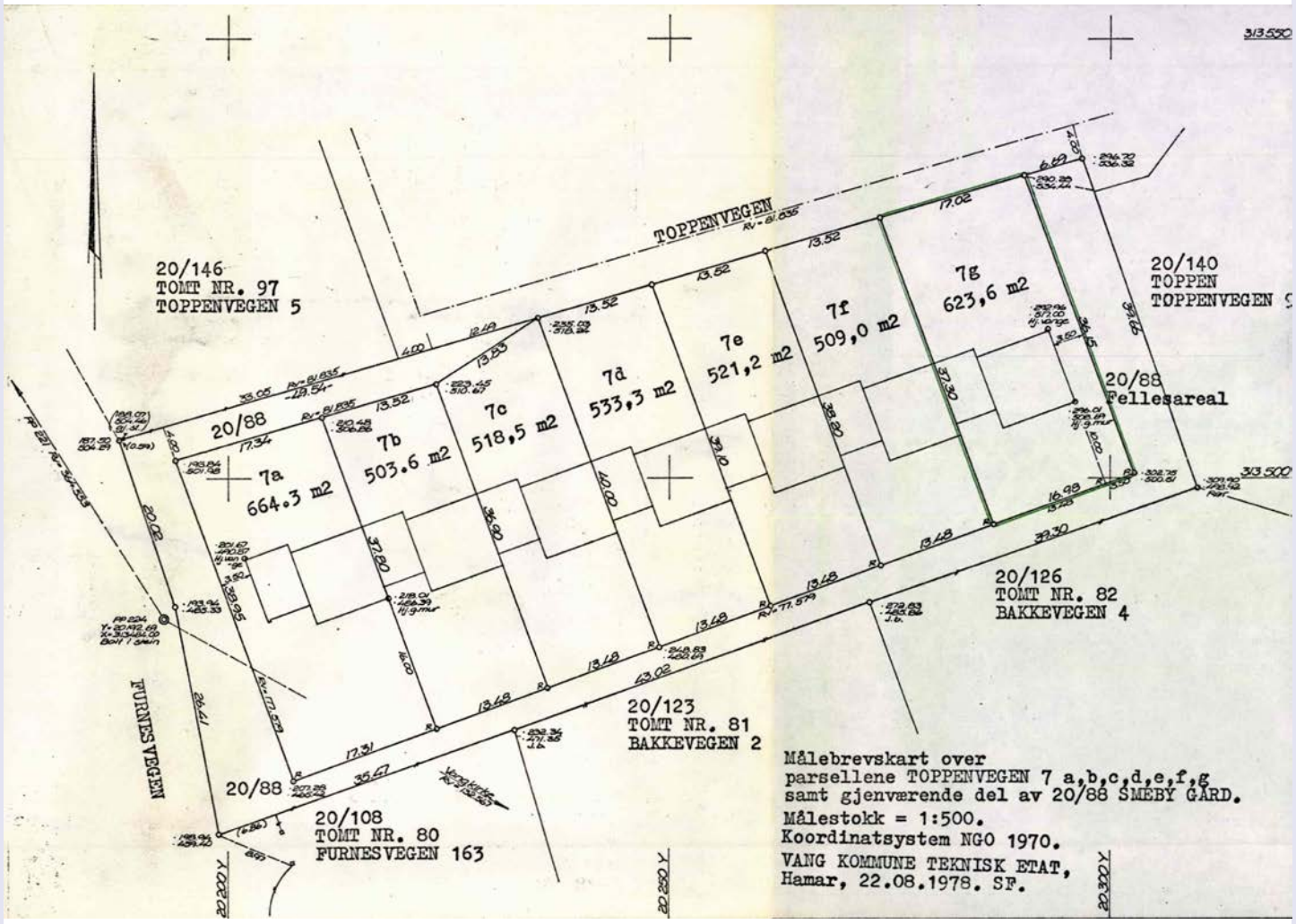
Koordinatene refererer seg til system NGO 1970.
Forretningen sluttet.

VANG KOMMUNE TEKNISK ETAT
Hamar, 22.08.1978

O.Kristoffersen
oppmålingssjef.

Stein Florhaug
avd.ing.

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser


TOPPENVEGEN
20/146
TOMT NR. 97
TOPPENVEGEN 5
20/88
7a
664.3 m2
7b
503.6 m2
7c
518,5 m2
7d
533,3 m2
7e
521,2 m2
7f
509,0 m2
7g
623,6 m2
20/140
TOPPEN
TOPPENVEGEN
20/88
Fellesareal
20/126
TOMT NR. 82
BAKKEVEGEN 4
20/123
TOMT NR. 81
BAKKEVEGEN 2
20/88
20/108
TOMT NR. 80
FURNESVEGEN 163
FURNESVEGEN
Målebrevskart over
parsellene TOPPENVEGEN 7 a,b,c,d,e,f,g
samt gjenværende del av 20/88 SMEBY GÅRD.
Målestokk = 1:500.
Koordinatsystem NGO 1970.
VANG KOMMUNE TEKNISK ETAT,
Hamar, 22.08.1978. SF.

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1]

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til boligtomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2] 2 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 8 øre.

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet TOPPENVEGEN 7 C.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Påtegninger: [3]
Rett gjenpart bekreftes.

---

[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.
[3]) F.eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

Utskriftsdato: 16.10.2026

Hamar kommune

Adresse: Postboks 4063, 2306 HAMAR
Telefon: 62 56 30 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hamar kommune

Kommunenr.	3403	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	301	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Toppenvegen 7G, 2318 HAMAR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=20170001)	
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030 (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan)	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	30.05.2018	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3403/dokumenter/8471/HK-Kommuneplan-2018-2030-Arealdel_pr191218.pdf	
Delarealer	**Delareal**	623 m^2
	KPHensynsonenavn	H330_
	KPFare	Radon
	Delareal	623 m^2
	KPHensynsonenavn	H410_
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal	45 m^2
	KPHensynsonenavn	H220_
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

	Delareal 623 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025008 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=2025008)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2028-2049
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20130001 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=20130001)
Navn	KOMMUNDELPLAN FOR E6 FIRE FELT, KOLOMOEN - MOELV, STREKNINGEN GJENNOM HAMAR
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.04.2013
Delarealer	**Delareal** 623 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	70V (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=70V)
Navn	REGULERINGSPLAN FOR SOLVANG 5
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.11.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3403/dokumenter/4591/70V%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 623 m^2 **Formål** Boliger

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Toppenvegen 7a - g, Smeby			20/295 - 301	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	7 boligenheter	23/4-76	3/6-76	117/76
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Eivind J. Alhaug A/S		Østregt. 83, 2300 HAMAR		22954
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
D.S.				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
D.S.				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Trapper mellom etasjene mangler gåndlist på den ene siden.

Fellesadkomsten på hagesiden må opparbeides og hagepartiet planeres med fall fra huset.

Arbeidet må være utført innen: 1/7-79.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

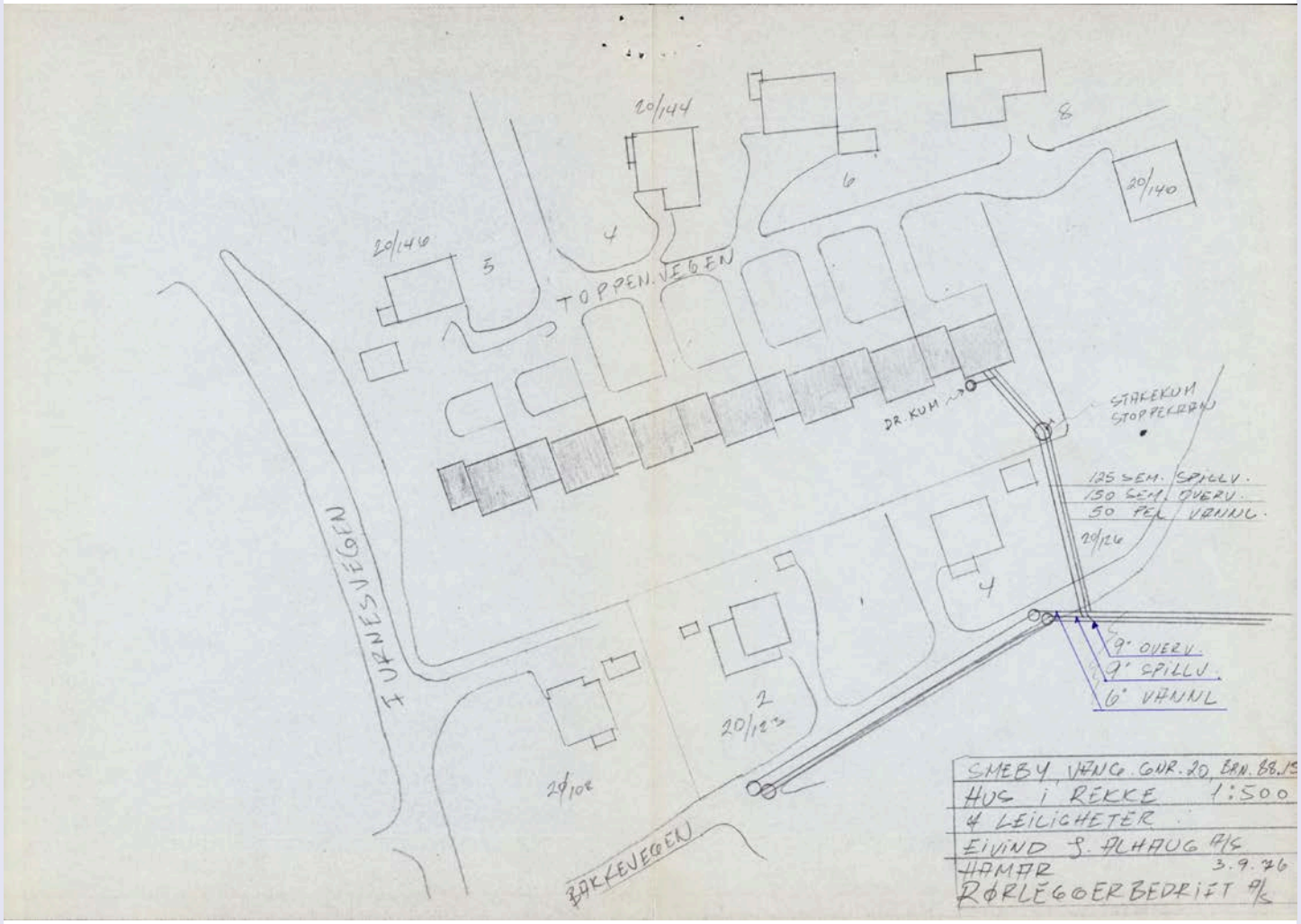
VANG
Bygningskontrollen

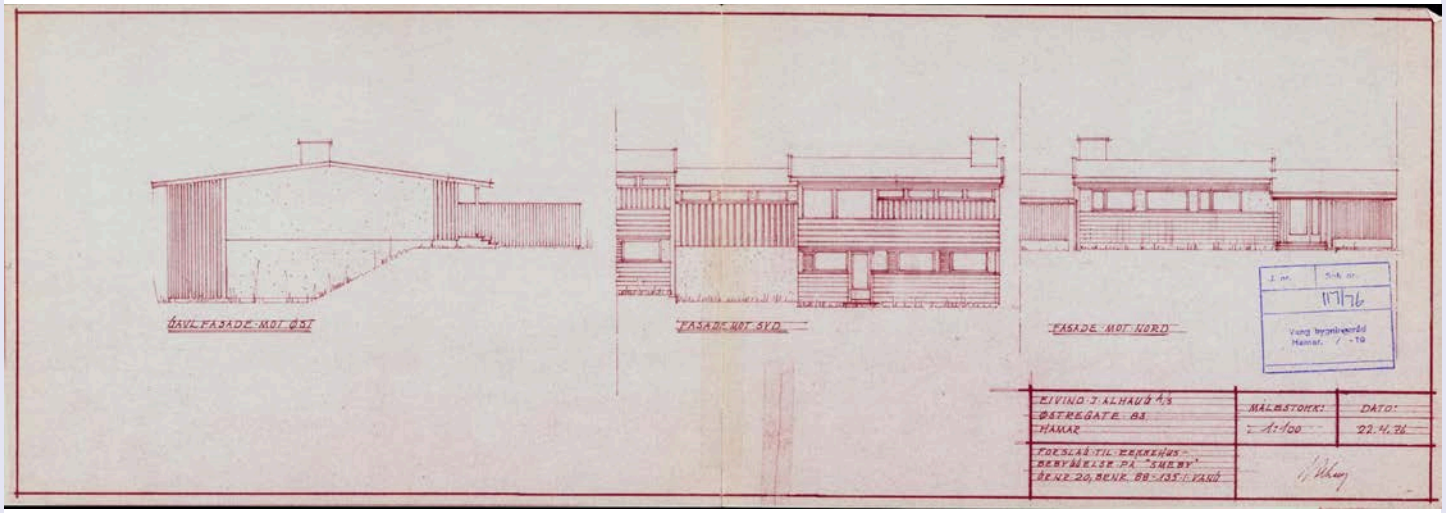
Sted og dato		Stempel
2300 HAMAR,	16.01.79.	A. Rohde
		A. Underskrift

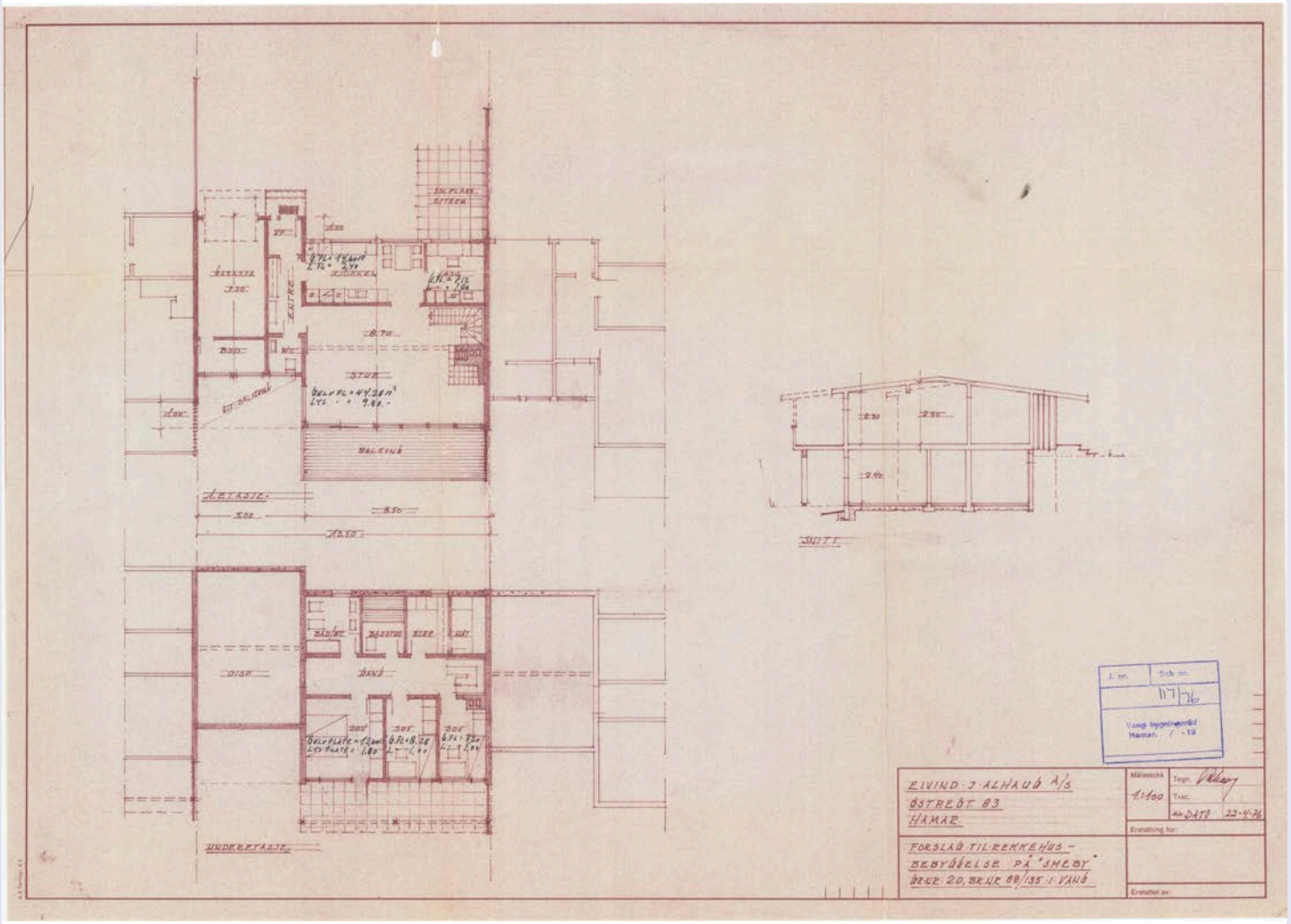
Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77


20/144
20/140
20/146
TOPPEN. VEGEN
TURNESVEGEN
BAKKEVEGEN
DR KUM
STAKEKUM
STOPPEKUM
125 SEM. SPILLV.
150 SEM. OVERV.
50 PE VANNL.
9" OVERV.
9" SPILLV.
6" VANNL
SMEBY, VANG. GNR. 20, BNR. 88.1
HUS I REKKE 1:500
4 LEILIGHETER
EIVIND S. ALHAUG A/S
HAMAR 3.9.76
RØRLEGGERBEDRIFT A/S


ØVRE FASADE MOT ØST
FASADE MOT SYD
FASADE MOT NORD
EIVIND T. ALHAUG A/S
ØSTREGATE 83
HAMAR
MÅLESTOKK:
1:100
DATO:
22.11.76
FORSLAG TIL BEBYGGELSE PÅ "SMEBY"
GNR. 20, BNR. 88-135 I HAMAR

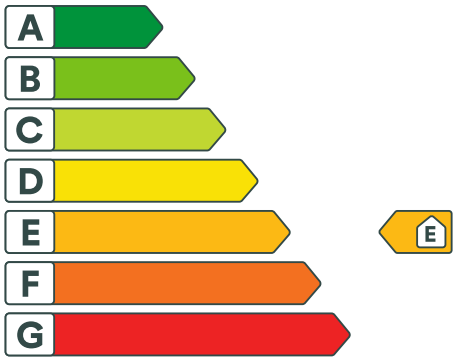

SOVEROM
STUE
BALKONG
UNDERETASJE
SNITT
EIVIND J. ALHAUG A/S
ØSTREØT 83
HAMAR
FORSLAG TIL REKKEHUS -
BEBYGGELSE PÅ "SMEBY"
GNR. 20, BNR. 88/135 I VANG
Målestokk 1:100
Tegn.
Trac.
DATO 23-4-76
Vang bygningsråd
Hamar

enova

Energiattest



Adresse **Toppenvegen 7G, 2318 HAMAR**	
Dato for energimerking **17.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370689**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17796771**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **301**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **203,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **181,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Olje, Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **264,03**

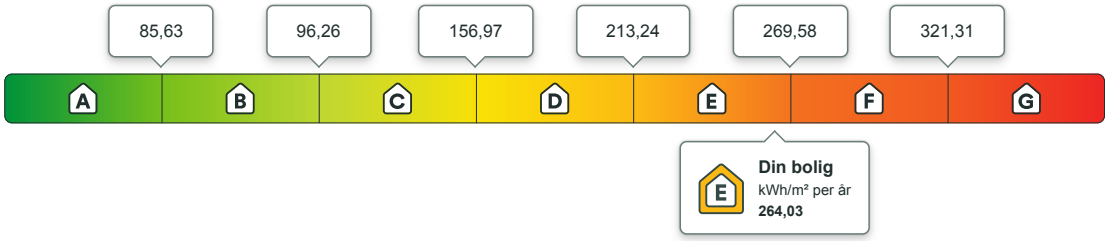
Toppenvegen 7G, 2318 HAMAR

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
61 207,88	**318,13**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Toppenvegen 7G, 2318 HAMAR

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Toppenvegen 7G, 2318 HAMAR

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 20: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 21: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 22: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 23: Tiltak utendørs

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

Tiltak 24: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny olje/parafinkamin alternativt pelletskamin alternativt gasspeis/gassovn

Dersom det er en gammel olje/parafinkamin med dårlig virkningsgrad kan den skiftes ut med en ny olje/parafinkamin som gir en mer effektiv forbrenning. I tillegg reduseres utslipp av sot og partikler. Enkelte olje/parafinkaminer har også termostat- og tidsstyring av temperaturen. Alternativt kan det installeres en ny pelletskamin. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning. Alternativt kan det installeres en ny gasspeis / gassovn. Den har vanligvis fjernkontroll med termostat og tidsstyring (nattsenkning). Merk: Som en oppfølging av klimameldingen vurderer Kommunal- og regionaldepartementet å innføre forbud mot å ersatte gamle oljekjeler med nye i eksisterende bygg.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Toppenvegen 7G, 2318 HAMAR
Gnr 20, bnr 301, , Gnr 20, bnr 88, , i Hamar kommune.
Oppdragsnr. 6019260635

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6019260635
Sist oppdatert 27.10.2026

Pål Grønstad
eiendomsmegler

Telefon: 965 09 664
E-post: paal.gronstad@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet