

aktiv.

Håkons gate 35, 2317 HAMAR

HAMAR SENTRUM





Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 17 461,-
Omkostn.: Kr 31 810,-
Total ink omk.: Kr 1 249 271,-
Felleskostn.: Kr 1 461,-
Selger: Stupetårnet Sentrum AS

Salgsobjekt: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1894
BRA-i/BRA Total 36 kvm/36 kvm
Tomtstr.: 603.2 kvm
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 100
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1213260052

DITT NYE PROSJEKT?

Du har nå muligheten til å sette ditt preg på en liten, men arealeffektiv leilighet i Hamar. Leiligheten ligger i 2. etasje i en bygård i sentrum med umiddelbar nærhet til alle byens fasiliteter, Mjøsa, jernbanestasjon og Universitetet i Innlandet for å nevne noe. Den inneholder entré og en åpen stue- og kjøkkenløsning, samt bad. Leiligheten har en god takhøyde som gir rom for en praktisk hems. Leiligheten har behov for renovering, så her ligger forholdende til rette for å være kreativ og skape en særdeles stilig leilighet, slik som du måtte ønske.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	60
Energiattest	63
Budskjema	70

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 36 kvm

BRA totalt: 36 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 27 kvm Stue, kjøkken og bad.

Hems

BRA-i: 9 kvm Hems.

Tomt

Felles eiertomt for sameiet på ca. 603 m². Felles, asfaltert bakgård.

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger midt i Hamar sentrum, gangavstand til alle servicetilbud. Hamar sentrum har et rikt tilbud av koselige kaféer som Larsen og Kai og Mattis og restuaranter som Basarene, Victoriahaven og Nagomi for å nevne noe. Dagligvarebutikken Kiwi Holsetgata ligger kun et par minutters gange fra leiligheten.

I nærområdet finner du også flere frisører, butikker, apotek mm. På Stortorget finner du Hamar kulturhus med kino, bibliotek og ulike forestillinger året igjennom. Det er kort veg til CC Hamar og Maxi Storsenter som tilbyr et rikholdig utvalg av butikker og spisesteder.

Mjøsa og Koigen er i kort avstand fra leiligheten. Her er det blant annet laget en sandstrand, skateanlegg og volleyballbaner. Langs Mjøsa er det gangsti som fører deg til Domkirkeodden, videre mot Jessnes og helt til Brumunddal. I sommerhalvåret er det flere serveringssteder langs mjøskanten, og Mjøsfronten spesielt har blitt et populært tilholdsted med strandbar, matservering og flere vannaktiviteter.

Det er ca. 400 meter til Hamar jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Trondheim. Med andre ord, perfekt for den som pendler. Det er kun noen hundre meter til Universitetet i Innlandet campus Hamar.

Byggemåte

Utvendig: Grunnmur av naturstein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater av metall. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med profilerte metallplater. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass.

Innvendig: Innvednige overflater bestående av himlinger av takplater, veggflater kledd med panel og gulvflater belagt med beleg. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom 2. etasje og hems. Innvendig dør i profilert utførelse.

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

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

TG 2 (vesentlige avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Taktekking: Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, med bakgrunn i dette så vurderes det at taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Takkonstruksjon/Loft: Det kunne ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i gesims/ved takfot. Ved befarings ble det registrert fuktmerker i undertaket ved leilighetens inngangsparti. Det ble også registrert enkelte fuktmerker på innvendige takplater samt ved takvindu. Det ble ikke registrert utslag ved fuktsøk på befaringsstidspunktet. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull lufting og/eller tidligere fuktpåvirkning. Takkonstruksjoner er avhengige av tilfredsstillende lufting for å transportere bort fukt, og forholdet medfører økt risiko for kondens, isdannelse og skadeutvikling i undertak og tilstøtende konstruksjoner.
- Vinduer: Det ble registrert tegn til innvendig kondens på vinduer. Ved takvindu er det påvist fuktskader på foring, og vinduet bærer preg av alder og slitasje. Det ble ikke registrert utslag ved fuktsøk på befaringsstidspunktet. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktig inneluft i kombinasjon med begrenset isolasjonsevne og naturlig slitasje på vinduene. Forholdet medfører økt risiko for videre fuktpåvirkning, skadeutvikling i foringer og tilstøtende konstruksjoner.
- Dører: Entrédør fremstår funksjonell ved befarings, men er værslitt med slitt overflatebehandling. Forholdet vurderes å ha sammenheng med normal aldring og eksponering for vær og vind. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak i treverk og videre slitasje.

- Innvendige overflater: Innvendige overflater fremstår i hovedsak uten tegn til aktiv fukt ved måling, men det er registrert fuktmerker i takplater. Årsak til merkene er ikke avklart. Det er i tillegg tydelig sjenerende lukt etter sigaretter i hele leiligheten. Forholdene medfører økt risiko for skjulte forhold i konstruksjonen, samt redusert inneklima.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt skjevheter med avvik på inntil 20 mm i stue/kjøkken og 32 mm på hems. Forholdet vurderes å ha sammenheng med setninger og naturlig deformasjon over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og belastning på tilstøtende konstruksjoner.
- Innvendige trapper: Innvendig trapp til hems fremstår funksjonell ved befarig, men har synlig slitasje på overflater og trinn. Forholdet vurderes å ha sammenheng med normal bruk over tid. Forholdet medfører økt risiko for redusert overflatebeskyttelse og videre slitasje.
- Overflater vegger og himling på bad: Det er registrert bobler i vinylbelegg i innerhjørne. Forholdet vurderes å ha sammenheng med svikt i vedheft eller bevegelse i underlaget. Forholdet medfører økt risiko for videre løsninger og økt slitasje på overflaten.
- Overflater gulv på bad: Det er registrert knirk i gulv ved belastning. Fallforhold er ikke verifisert grunnet dusjkabinett, og det var ikke mulig å kontrollere oppbrett ved dør. Årsak til knirk vurderes å ha sammenheng med bevegelse i underlaget. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje og at eventuelle svakheter i oppbygningen ikke er avdekket.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Membranløsning har oppnådd en alder som tilsier usikker restlevetid. Det er registrert utettheter ved rørgjennomføringer, og sluk med tilhørende overgang til membran er ikke kontrollert grunnet plassering av dusjkabinett. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder og slitasje. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og skadeutvikling i konstruksjonen.
- Sanitærutstyr og innredning på bad: Det er registrert drypp fra dusjhode i dusjkabinett, og dør til dusjkabinett er defekt. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje på sanitærutstyr og mekaniske deler. Forholdet medfører økt risiko for vann på gulv utenfor kabinettet og videre slitasje på utstyr.
- Ventilasjon på bad: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Badet har kun naturlig ventilasjon, noe som er vanlig ut fra alder. Løsningen gir begrenset luftutskifting. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fuktig luft og belastning på overflater og konstruksjoner.
- Overflater og innredning på kjøkken: Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder og slitasje, og det er registrert enkelte skader. Forholdet vurderes å ha sammenheng med normal bruk over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje og redusert funksjon.
- Avtrekk på kjøkken: Det er ikke etablert kjøkkenventilator, og ventilasjon ivaretas kun med vifte på yttervegg med ukjent funksjon i brukssituasjon. Forholdet vurderes å ha sammenheng med eldre løsning. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av matos og fukt i rommet.

- Avløpsrør: Innvendige avløpsledninger har oppnådd en alder der mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette medfører økt risiko for slitasje, innsnevring og redusert funksjon over tid.

- Ventilasjon: Leiligheten har kun naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer. Det er registrert tegn til kondens i vinduer i form av fuktmerker. Dette medfører økt risiko for fuktopptak i overflater og påvirkning av tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger har oppnådd en alder der mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er ikke etablert stoppekran i leiligheten. Manglende avstengningsmulighet medfører økt risiko for lekkasjer og at vann ikke raskt kan stenges ved en eventuell hendelse.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?:
Ja. Leiligheten er å anse som et renoveringsobjekt. Så vidt vi kjenner til så er det ikke blitt gjort noe med denne leiligheten på mange år. Store oppussings- og renoveringsbehov må forventes. Vi anbefaler at tilstandsrapport leses nøye.

Det gjøres oppmerksom på at selger har ikke selv bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap.

Innhold

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 36 m²

BRA totalt: 36 m²

GUA: 37 m²

ALH: 1 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

2. etasje

BRA-i: 27 m². Entré, stue, kjøkken, bad.

Hems

BRA-i: 9 m². Hems.

Boligens øvrige areal:

GUA: 37 m².

ALH: 1 m². På hems.

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

Arealbegreper:

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

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Som beboer innenfor beboersone A, B, C eller D, kan man kjøpe beboerparkering til beboerpris. Avtalen gjelder parkering i samme beboersone som du har folkeregistrert adresse. Ta kontakt med Hamar kommune for mer informasjon.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind forsikring, polisenummer

Diverse

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

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

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

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2008, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2028.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet:

- Panelovner i enkelte rom.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 200 000

Omkostninger kjøper

1 200 000 (Prisantydning)

17 461 (Andel av fellesgjeld)

1 217 461 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

30 420 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

31 810 (Omkostninger totalt)

43 710 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

46 510 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 249 271 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 261 171 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 263 971 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 325 289 for år 2024.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 301 154 for år 2024.

Informasjon om formuesverdi

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

27/719

Felleskostnader inkluderer

Per 13.03.2026 utgjør de månedlige felleskostnadene kr 1 461,-. Av disse går ca. kr 103,- til renter på fellesgjeld, ca. kr 136,- dekker avdrag på fellesgjeld, mens ca. kr 1 222,- dekker bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mottatt oppstilling fra forretningsfører hvor renter og avdrag er spesifisert. Meglerforetaket har derfor måtte foreta en omtrentlig beregning av disse ved bruk av lånekalkulator. Dette kan medføre noe avvik.

Andel Fellesgjeld

Kr 17 461 per 13.03.2026.

Sameiet

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Eierseksjonssameiet i Baker Lie gården (org.nr. 93.0143.153), bestående av totalt 12 eierseksjoner fordelt på 8 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Sameiet hadde et årsresultat i 2024 på kr 33 835,69,-. De disponible midlene var per 31.12.20 kr 7 120,- og viser sameiets likviditet. Det er høsten 2025 tatt opp et lån i sameiet som skal dekke utbedring av fluktvei og brannsikring. Sameiet har videre diskutert om det skal gjøres utbedringer i bakgården samt utbedre deler av fasaden på bygget der det er behov for det. Det er ikke vedtatt noe, men ved et evt. vedtak kan det medføre noe økning i felleskostnadene.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for seksjonseierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i eierseksjonssameiets styre og/eller årsmøte. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Årsmøter avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: OBOS-banken

Type lån: Annuitet

Restsaldo: Kr. 461 342,-

Andel restsaldo: Kr. 17 416,-

Restløpetid: 8 år, 0 mnd.

Terminer pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 7,06%

Ovennevnte opplysninger er innhentet fra forretningsfører datert 13.03.2026

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse ved erverv av eierseksjon i dette sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt ifølge husordensreglene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Brumunddal Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 100, seksjonsnummer 6 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. lov om eierseksjoner.

Det er ellers ingen kjente, tinglyste heftelser som skal følge med eierseksjonen.

Det er tinglyst seksjonering med dagboknr. 1467827, den 28.12.2022.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen, men dette ble ikke vanlig i byggesaker før på slutten av 1960-tallet

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

Det er mottatt byggetegninger av fasade og for leiligheten fra kommunen fra 1991. Innholdet i disse samsvarer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Hamar sentrum fra 2023, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende sentrumsformål (583m²) og veg (20m²). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone H570_144 for bevaring kulturmiljø, og 7m² av eiendommen ligger i hensynsone H320_ for flomfare. Eiendommen ligger i områdene "Kvartalsbyen" og "Kjøpesentergrense" med bestemmelser om fysisk utforming av anlegg.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030 (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan) hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende sentrumsformål (583m²) og veg (20m²). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for radon (H330_), for annen fare (H390_), for bevaring kulturmiljø (H570_101 og H570_) og for krav vedrørende infrastruktur (H410_), mens 142m² av eiendommen ligger i gul hensynsone for støy (H220_) og 95m² av eiendommen i rød hensynsone for støy (H210_).

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at boligen ligger i et område med hyppig/ekspansiv utvikling og at eksisterende regulerings- og kommuneplaner er i stadig endring. Det må derfor påregnes endringer i områdebildet over tid og som ikke er kjent per i dag.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av seksjonen er konsesjonsfritt, men eierseksjonsloven setter som begrensning at man ikke kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 37 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 25 000,-), søk i eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2 190,-), samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 10 545,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

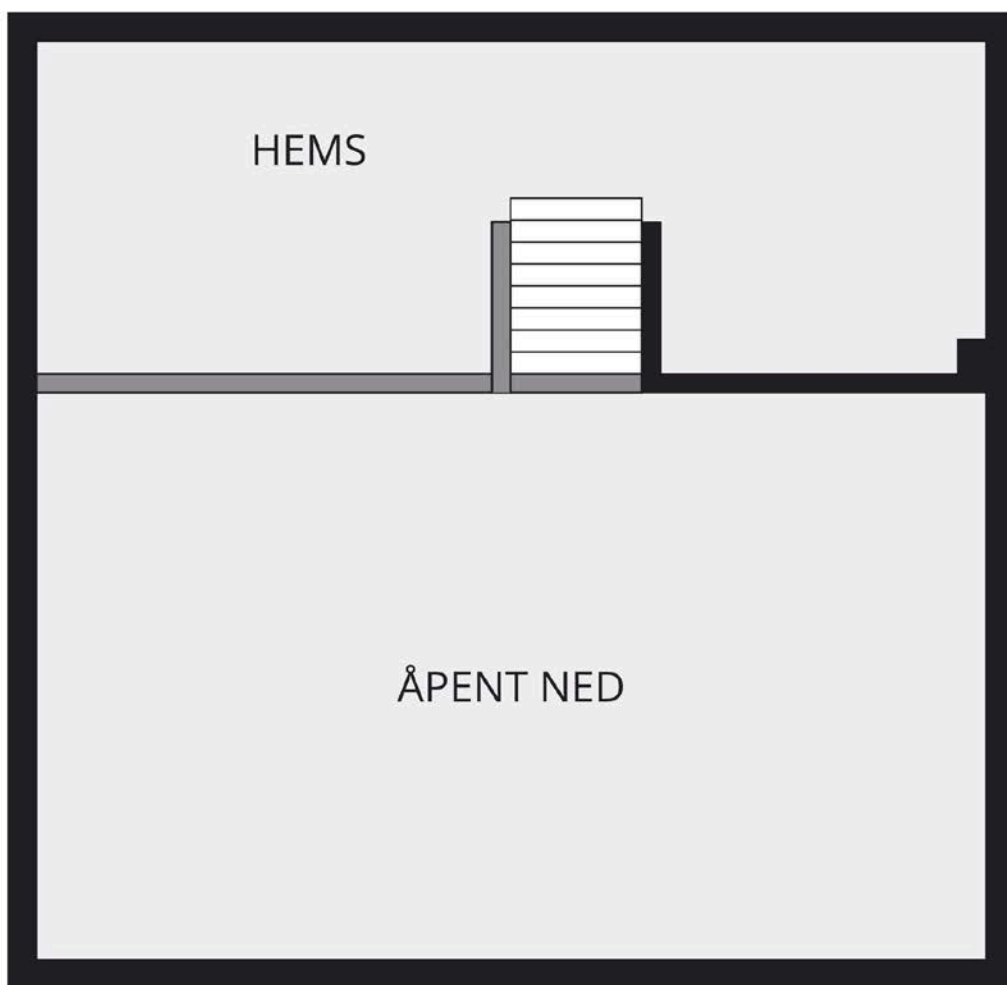
Salgsoppgavedato

13.04.2026



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Velkommen til Håkons gate 35!: Foto: Christian Aas.



Dette er en 1- roms leilighet med behov for renovering.



Leiligheten ligger i 2. etasje i en eldre bygård med meget sentral beliggenhet i Hamar sentrum.



Det er utvendig felles adkomst via trapp før du kommer inn i entréen.



Her er det plass til garderober og annet ønskelig.



Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning med kjøkkenvinduer ut mot svalgangen.



Enkel innredning med over- og underskap med hvite, glatte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er plass for frittstående komfyr og kjøleskap.



Leiligheten er eldre og det er behov for renovering.



Den har et total gulvareal på ca. 37 m² og gir gode muligheter for smarte og kreative innredningsløsninger.



En trappestige tar deg opp fra stua til hemsen.



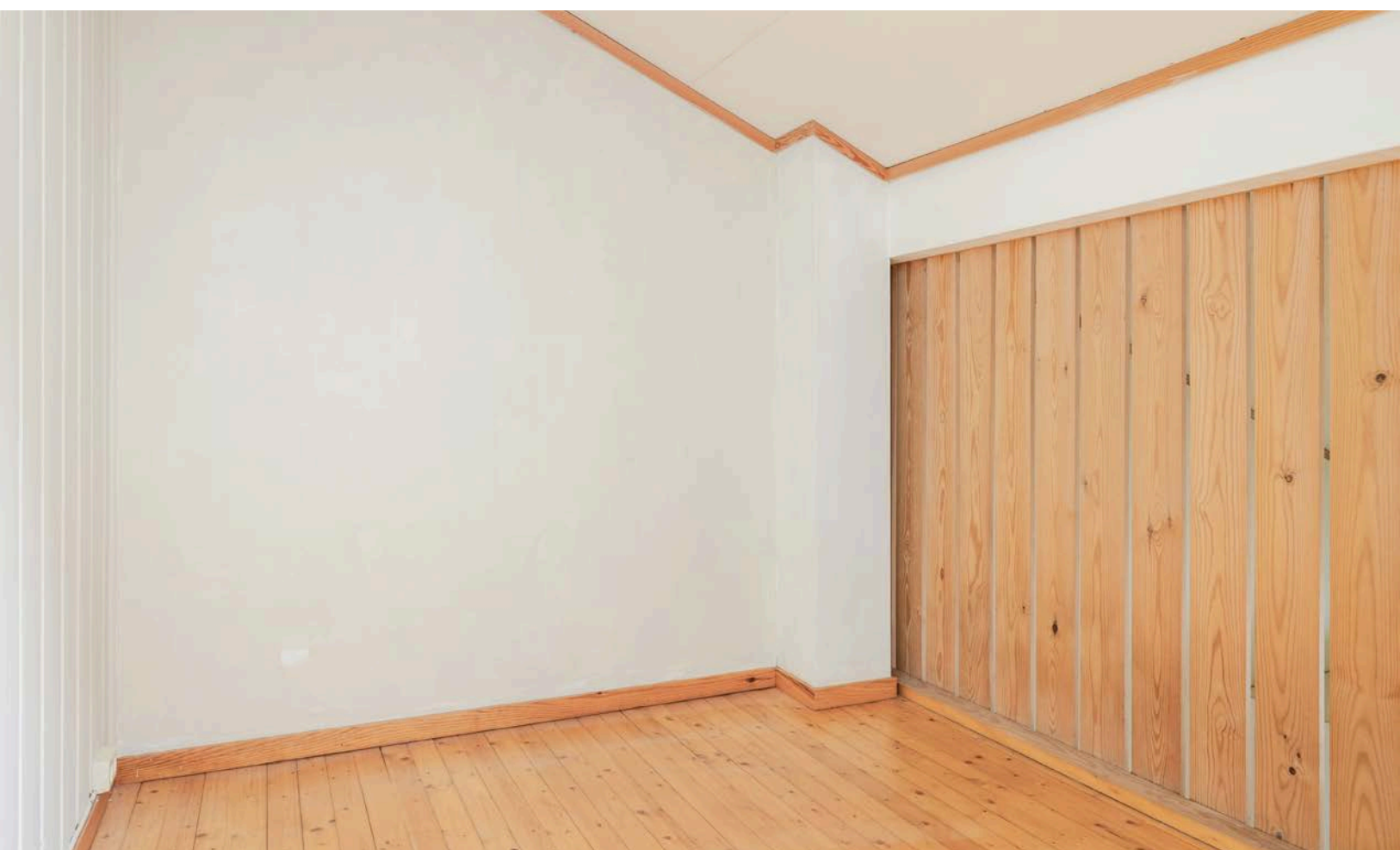
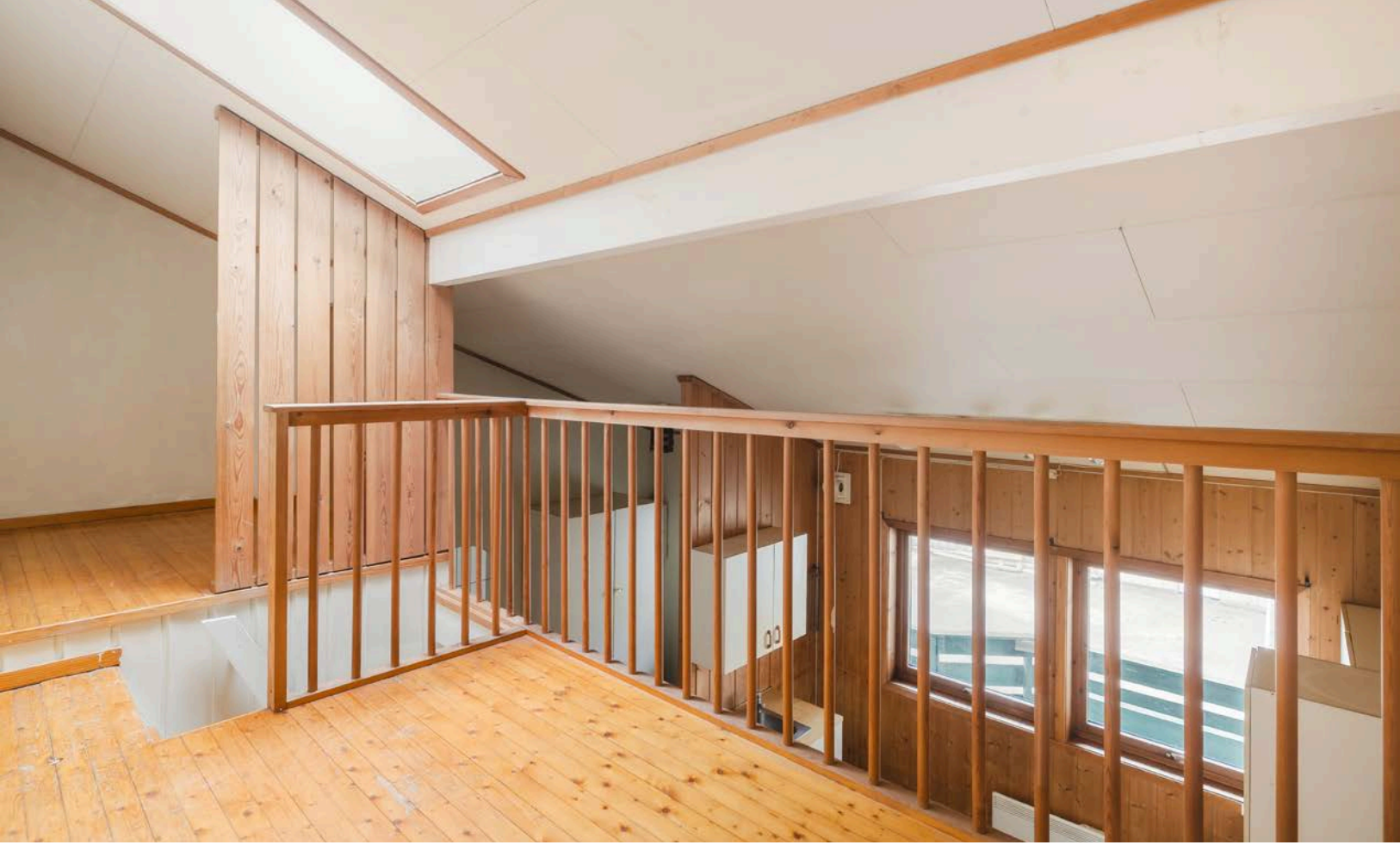
Under hemsen er det en perfekt plass for en lun sofakrok.



Leiligheten har god takhøyde som gir rom for denne hemsen. Med takvinduet som er satt inn, får du også naturlig lysinnslipp.

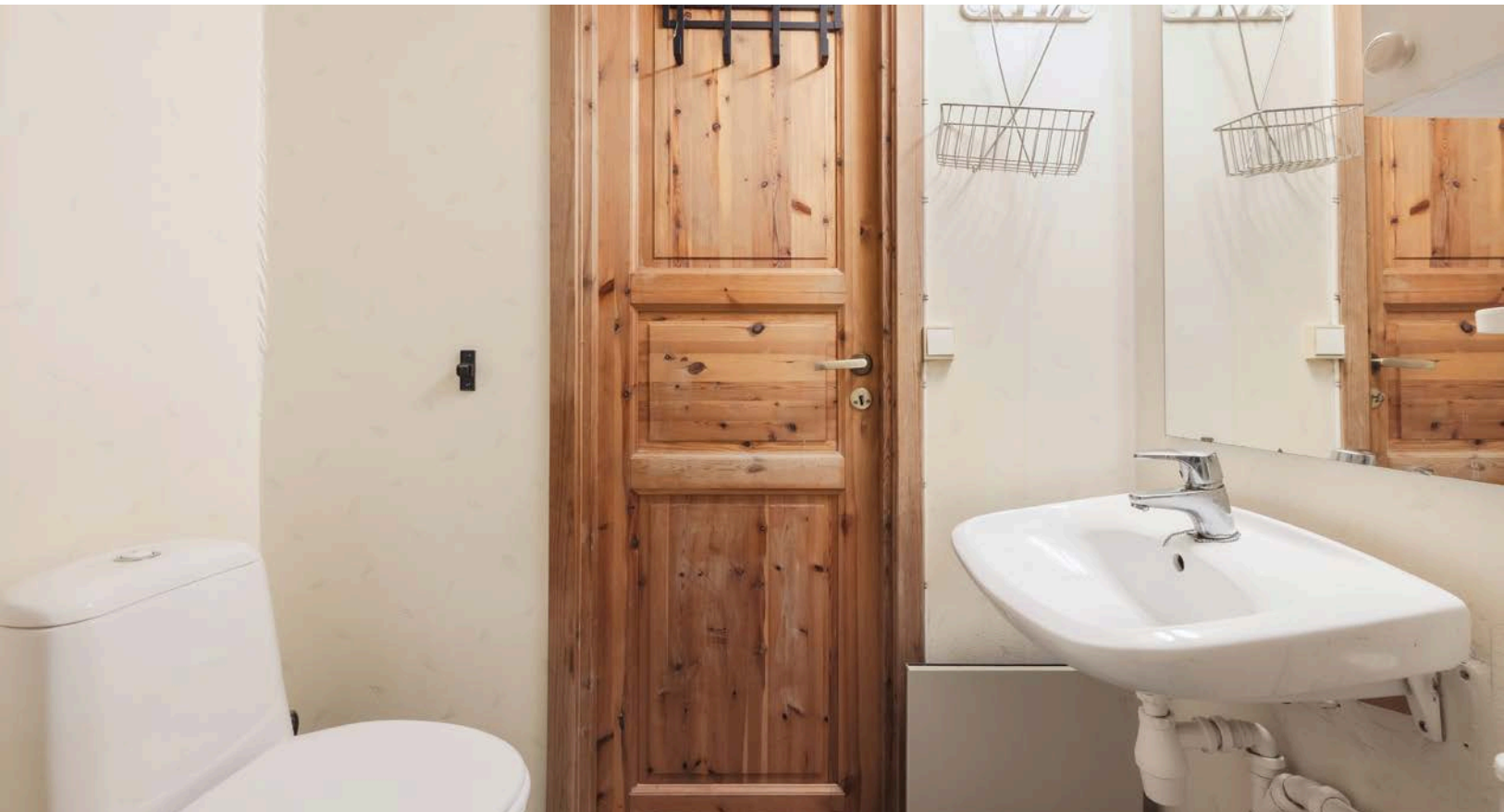


Hemsen er oppmålt til å ha et bruksareal på ca. 9 m². Her e det plass til f.eks. en seng.





Bad med belegg på gulvet og våtromstapet på veggene. Dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Badet har behov for oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til standard.



Badet har gulvmontert toalett og vegghengt servant.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Håkons gate 35 , 2317 HAMAR

🏠 HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 100, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 22651-1033

Referansenummer: RK1756

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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

E&K Takst AS

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

Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1894

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av naturstein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater av metall. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig teknet med profilerte metallplater. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvednige overflater bestående av himlinger av takplater, veggflater kledd med panel og gulvflater belagt med beleg. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom 2. etasje og hems. Innvendig dør i profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med vinylbelegg på vegger. Himlingsflater av takplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vegghengt servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Opplegg for frittstående komfyr og kjøkeskap. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i panel og takplater. Avtrekk fra veggmontert vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Varmtvannsbereder på 116L (fra 2015) plassert på bad. Sikringssskap med automatsikringer er plassert ved entrédør. Leiligheten har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

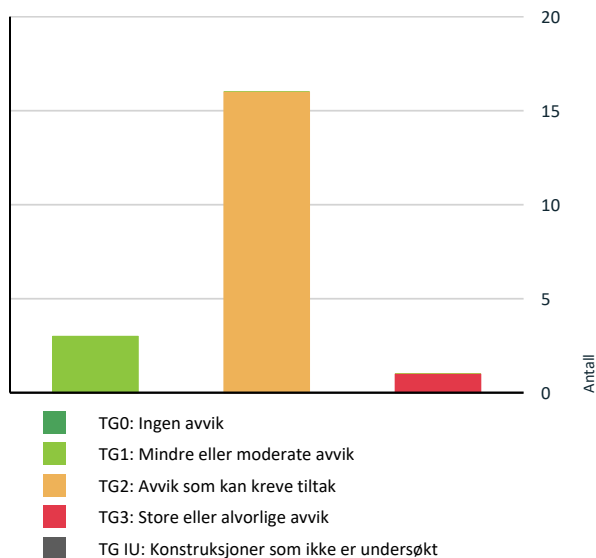
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

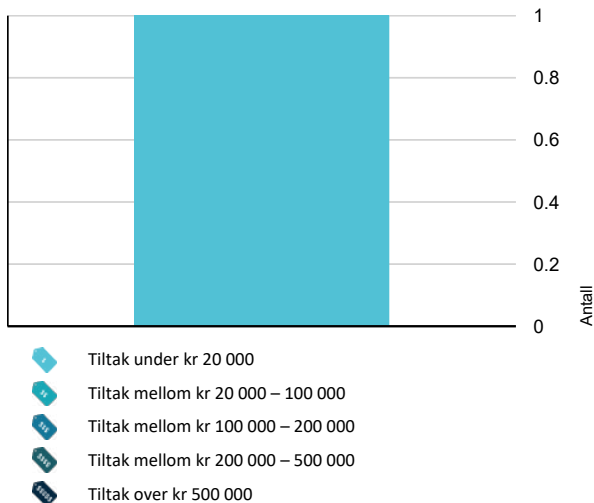
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selv om leiligheten er en del av ett sameie så er enkelte utvendige forhold og felles bygningsdeler medtatt i rapporten, da disse er direkte tilknyttet leiligheten. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader av for eksempel utvendige forhold og skjulte bygningsdeler tilfalle sameiet, nøyaktig hvilke forhold som tilfaller sameiets vedlikeholdsansvar er ikke undersøkt i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1894

Kommentar

Byggeåret er basert på informasjon hentet fra propcloud.no

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er eldre og bærer preg av dette. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, med bakgrunn i dette så vurderes det at taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov og mose anbefales fjernet.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen er oppført som en lukket konstruksjon med innredet loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kunne ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i gesims/ved takfot. Ved befaring ble det registrert fuktmerker i undertaket ved leilighetens inngangsparti. Det ble også registrert enkelte fuktmerker på innvendige takplater samt ved takvindu. Det ble ikke registrert utslag ved fuktsøk på befaringstidspunktet. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull lufting og/eller tidligere fuktpåvirkning. Takkonstruksjoner er avhengige av tilfredsstillende lufting for å transportere bort fukt, og forholdet medfører økt risiko for kondens, isdannelse og skadeutvikling i undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Konsekvensen er at takkonstruksjonen kan være mer utsatt for fuktbelastning og redusert levetid. Det anbefales å undersøke lufting i gesims/takfot nærmere og å avklare årsaken til de registrerte fuktmerkene. Nødvendige tiltak bør utføres for å sikre tilfredsstillende ventilering og redusere risiko for videre skadeutvikling.

📍 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

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

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert tegn til innvendig kondens på vinduer. Ved takvindu er det påvist fuktskader på foring, og vinduet bærer preg av alder og slitasje. Det ble ikke registrert utslag ved fuktsøk på befaringstidspunktet. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktig inneluft i kombinasjon med begrenset isolasjonsevne og naturlig slitasje på vinduene. Forholdet medfører økt risiko for videre fuktpåvirkning, skadeutvikling i foringer og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert levetid på vinduer og tilhørende konstruksjoner, samt økt behov for vedlikehold. Det anbefales å bedre lufting/ventilering for å redusere kondensdannelse, utbedre skadet foring ved takvindu og påregne utskifting av takvinduet.



📍 TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har entrédør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entrédør fremstår funksjonell ved befaring, men er værslitt med slitt overflatebehandling. Forholdet vurderes å ha sammenheng med normal aldring og eksponering for vær og vind. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak i treverk og videre slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert levetid og behov for hyppigere vedlikehold. Overflater bør rengjøres og behandles med ny overflatebehandling for å beskytte treverket og forlenge levetiden.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Himlinger: Takplater.

Vegger: Panel.

Gulv: Gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

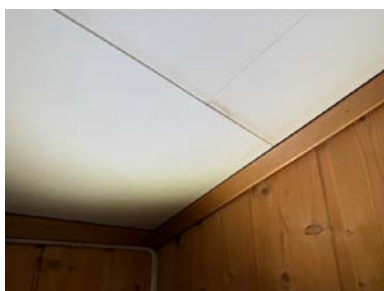
- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår i hovedsak uten tegn til aktiv fukt ved måling, men det er registrert fuktmerker i takplater. Årsak til merkene er ikke avklart. Det er i tillegg tydelig sjenerende lukt etter sigaretter i hele leiligheten. Forholdene medfører økt risiko for skjulte forhold i konstruksjonen, samt redusert inneklimate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert bokomfort og behov for tiltak. Det anbefales å undersøke årsak til fuktmerkene nærmere, og å gjennomføre luktreduserende tiltak som grundig rengjøring, overflatebehandling og eventuelt utskifting av berørte materialer.



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt skjevheter med avvik på inntil 20 mm i stue/kjøkken og 32 mm på hems. Forholdet vurderes å ha sammenheng med setninger og naturlig deformasjon over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og belastning på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvensen er at skjevhetene kan oppleves sjenerende i daglig bruk og påvirke montering og funksjon av innredning. Det anbefales å følge med på utviklingen, og ved behov gjennomføre tiltak for oppretting dersom forholdet forverres eller gir praktiske utfordringer.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom 2. etasje og hems.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig trapp til hems fremstår funksjonell ved befaring, men har synlig slitasje på overflater og trinn. Forholdet vurderes å ha sammenheng med normal bruk over tid. Forholdet medfører økt risiko for redusert overflatebeskyttelse og videre slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er behov for vedlikehold og noe redusert estetisk kvalitet. Overflater bør rengjøres og behandles, og slitte deler bør utbedres eller skiftes ved behov for å opprettholde funksjon og levetid.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dør i profilert utførelse. Innvendige dør er visuelt kontrollert for synlige avvik og det er gjennomført funksjonstest av åpne/lukke funksjon. Det ble ikke avdekket avvik.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Basert på visuelle undersøkelser så vurderes det at det er gjort enkelte oppgraderinger av våtrommet etter opprinnelig byggeår, men tidspunkt og omfang for utførte arbeider er ikke kjent.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vinylbelegg på vegger. Himlingsflater av takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bobler i vinylbelegg i innerhjørne. Forholdet vurderes å ha sammenheng med svikt i vedheft eller bevegelse i underlaget. Forholdet medfører økt risiko for videre løsninger og økt slitasje på overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert levetid på overflaten og behov for vedlikehold. Belegget bør utbedres eller skiftes lokalt for å sikre en jevn og slitesterk overflate.



2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulv ved belastning. Fallforhold er ikke verifisert grunnet dusjkabinett, og det var ikke mulig å kontrollere oppbrett ved dør. Årsak til knirk vurderes å ha sammenheng med bevegelse i underlaget. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje og at eventuelle svakheter i oppbygningen ikke er avdekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er usikkerhet knyttet til gulvets oppbygning og at oppgradering av rommet må påregnes. Utbedring av knirk bør inngå som del av en fremtidig oppgradering av badet. Det anbefales å kontrollere fallforhold og oppbrett ved en slik oppgradering.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranløsning har oppnådd en alder som tilsier usikker restlevetid. Det er registrert utettheter ved rørgjennomføringer, og sluk med tilhørende overgang til membran er ikke kontrollert grunnet plassering av dusjkabinett. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder og slitasje. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og skadeutvikling i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for fuktskader og at oppgradering av badet må påregnes. Dusjkabinett bør fortsatt benyttes for å begrense vannbelastning på overflater. Oppgradering av badet bør påregnes, og sluk, membran og gjennomføringer bør utbedres i forbindelse med dette.



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghegt servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghegt skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert drypp fra dusjhode i dusjkabinett, og dør til dusjkabinett er defekt. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje på sanitærutstyr og mekaniske deler. Forholdet medfører økt risiko for vann på gulv utenfor kabinettet og videre slitasje på utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert funksjon og behov for tiltak. Dusjhode og dusjkabinett bør utbedres eller skiftes slik at utstyret fungerer som forutsatt og vann holdes innenfor kabinettet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Badet har kun naturlig ventilasjon, noe som er vanlig ut fra alder. Løsningen gir begrenset luftutskifting. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fuktig luft og belastning på overflater og konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen er redusert inneklima og økt behov for oppfølging. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å bedre ventilasjonen og redusere fuktbelastningen i rommet.

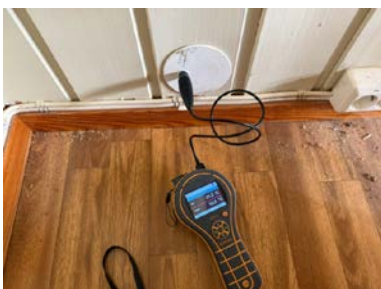


2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i nedre del av vegg fra tilstøtende stue. Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 21,3 prosent, ved 14,2 celsius.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Opplegg for frittstående komfyr og kjøkeskap. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i panel og takplater.

Vurdering av avvik:

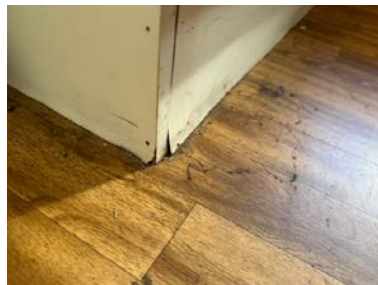
- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder og slitasje, og det er registrert enkelte skader. Forholdet vurderes å ha sammenheng med normal bruk over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert brukskvalitet og behov for vedlikehold. Innredningen bør vedlikeholdes, og skadde deler bør utbedres eller skiftes ved behov for å opprettholde funksjon og levetid.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra veggmontert vifte.

Vurdering av avvik:

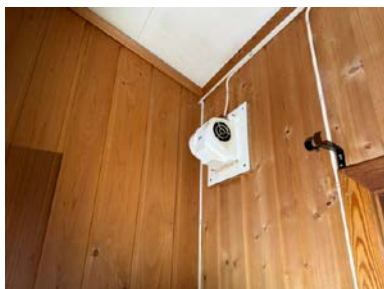
- Det er avvik:

Det er ikke etablert kjøkkenventilator, og ventilasjon ivaretas kun med vifte på yttervegg med ukjent funksjon i brukssituasjon. Forholdet vurderes å ha sammenheng med eldre løsning. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av matos og fukt i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert inneklime og økt belastning på overflater. Det anbefales å etablere kjøkkenventilator for å sikre tilfredsstillende avtrekk ved matlaging.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige vannledninger har oppnådd en alder der mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er ikke etablert stoppekran i leiligheten. Manglende avstengningsmulighet medfører økt risiko for lekkasjer og at vann ikke raskt kan stenges ved en eventuell hendelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for vannskader og mer omfattende følgeskader ved lekkasje. Det bør etableres stoppekran slik at vannet raskt kan stenges ved behov. Rørinstallasjonene bør holdes under oppsikt og utskifting påregnes over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige avløpsledninger har oppnådd en alder der mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette medfører økt risiko for slitasje, innsnevring og redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer eller tilbakeslag. Avløpsrør bør holdes under oppsikt, og utskifting påregnes over tid.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Naturlig ventilering med spalventileringer i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Leiligheten har kun naturlig ventilasjon med spalventileringer i vinduer. Det er registrert tegn til kondens i vinduer i form av fuktmerker. Dette medfører økt risiko for fuktopptak i overflater og påvirkning av tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert inneliv og behov for tiltak. Det anbefales å bedre ventilasjonen, for eksempel ved å etablere mekanisk avtrekk for å redusere fuktbelastningen i leiligheten.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 116L (fra 2015) plassert på bad.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Sikringskap med automatsikringer er plassert ved entrédør. Leiligheten har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja ukjent tilstnd, manflende dokumentasjon.

Generell kommentar

Det er indikasjoner på at det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter opprinnelig byggeår, men omfang og tidspunkt for oppgraderinger er ikke kjent. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Dette medfører økt risiko for skjulte feil og mangler ved installasjonen.

Konsekvensen er usikkerhet knyttet til anleggets tilstand og sikkerhet. Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør for å avklare tilstand og eventuelle behov for tiltak.



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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Innvendig trapp mangler rekkverk, har åpninger mellom trinn over 10 cm og fremstår bratt. Det er ikke montert forskriftsmessig røykvarsler. Det er registrert manglende branntetting mot loftsdel til naboenhet, hvor adkomst er via enkel luke i trepanel. Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Forholdene medfører økt risiko for fallskader, manglende varsling ved brann, samt spredning av brann og røyk mellom boenheter. I tillegg foreligger det usikkerhet knyttet til radonnivå i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Konsekvensen er redusert personsikkerhet og behov for tiltak. Det anbefales å etablere rekkverk og håndløper på trapp, redusere åpninger mellom trinn, montere forskriftsmessige røykvarslere, etablere tilfredsstillende branntetting mot naboenhet og gjennomføre radonmåling for å avklare behov for eventuelle tiltak.

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasje plass 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 boden
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	27			27			27
Hems	9			9		1	10
SUM	36					1	37
SUM BRA	36						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, bad		
Hems	Hems		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	100		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Håkons gate 35

Hjemmelshaver

Stupetårnet Sentrum AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet beliggende i Håkons gate 35, Hamar kommune. Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Adkomst til leiligheten via felles utvendig trapp og svalgang.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



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

Nils-Arild Lundberg

Geir Rune Pedersen

Boligen

Håkons Gate 35

2317 Hamar

3403-1/100/0/6

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** 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, 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**

6. 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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. 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**



13. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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

18. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Leiligheten er å anse som et renoveringsobjekt. Så vidt vi kjenner til så er det ikke blitt gjort noe med denne leiligheten på mange år. Store oppussings og renoveringsbehov må forventes. Vi anbefaler at tilstandsrapport leses nøye.

Nabolagsprofil

Håkons gate 35 - Nabolaget Hamar sentrum/Vestbyen - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



Offentlig transport

Seminargata Linje B26, 605, 616, 646, 650, 652, 654	2 min 0.2 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	7 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	56 min

Skoler

Rollsløkken skole (1-7 kl.) 289 elever, 18 klasser	11 min 1 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 192 elever, 11 klasser	17 min 1.5 km
Storhamar skole (1-7 kl.) 271 elever, 19 klasser	20 min 1.7 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	18 min 1.5 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser	5 min 2.1 km
Storhamar videregående skole 410 elever	5 min 2.3 km
Hamar katedralskole 1300 elever	6 min 2.6 km

Ladepunkt for el-bil

Vangsvegen 71	4 min
Høgskolen i Hamar	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

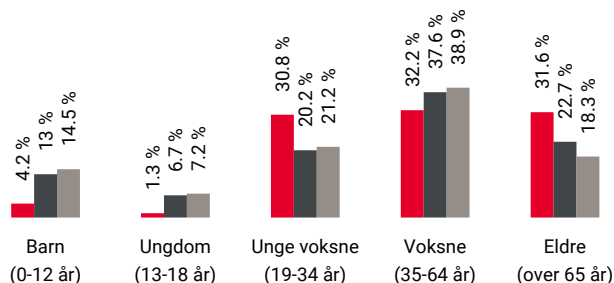
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hamar sentrum/Vestbyen	1 995	1 599
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ankerløkken barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min 0.6 km
Kronborg barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 0.7 km
Briskebyen Montessori International avd ... 36 barn	7 min 0.7 km



Dagligvare


Kiwi Holsetgården	1 min
Cc Mat Hamar PostNord	4 min 0.3 km





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

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Egen bil

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

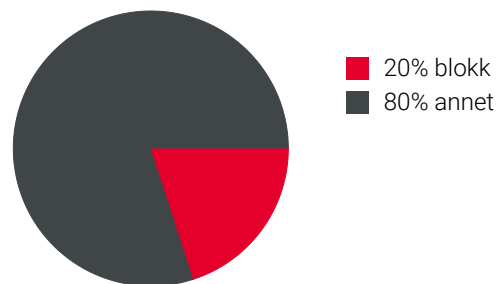
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 77/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 76/100

Sport

-  Universitetet i Innlandet 3 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
-  Midtbyen skole ballbane 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Fønix CC stadion 4 min 
-  Actic Hamar 6 min 

Boligmasse






«Kort vei til alt»

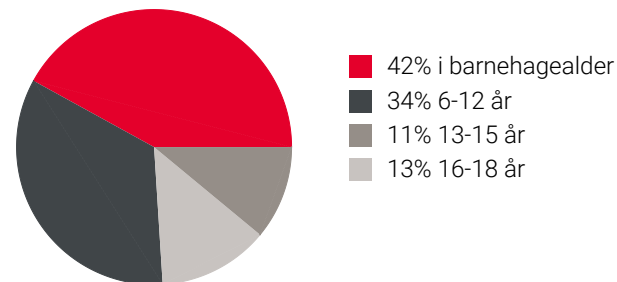
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  CC Stadion 4 min 
-  Apotek 1 CC Stadion 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

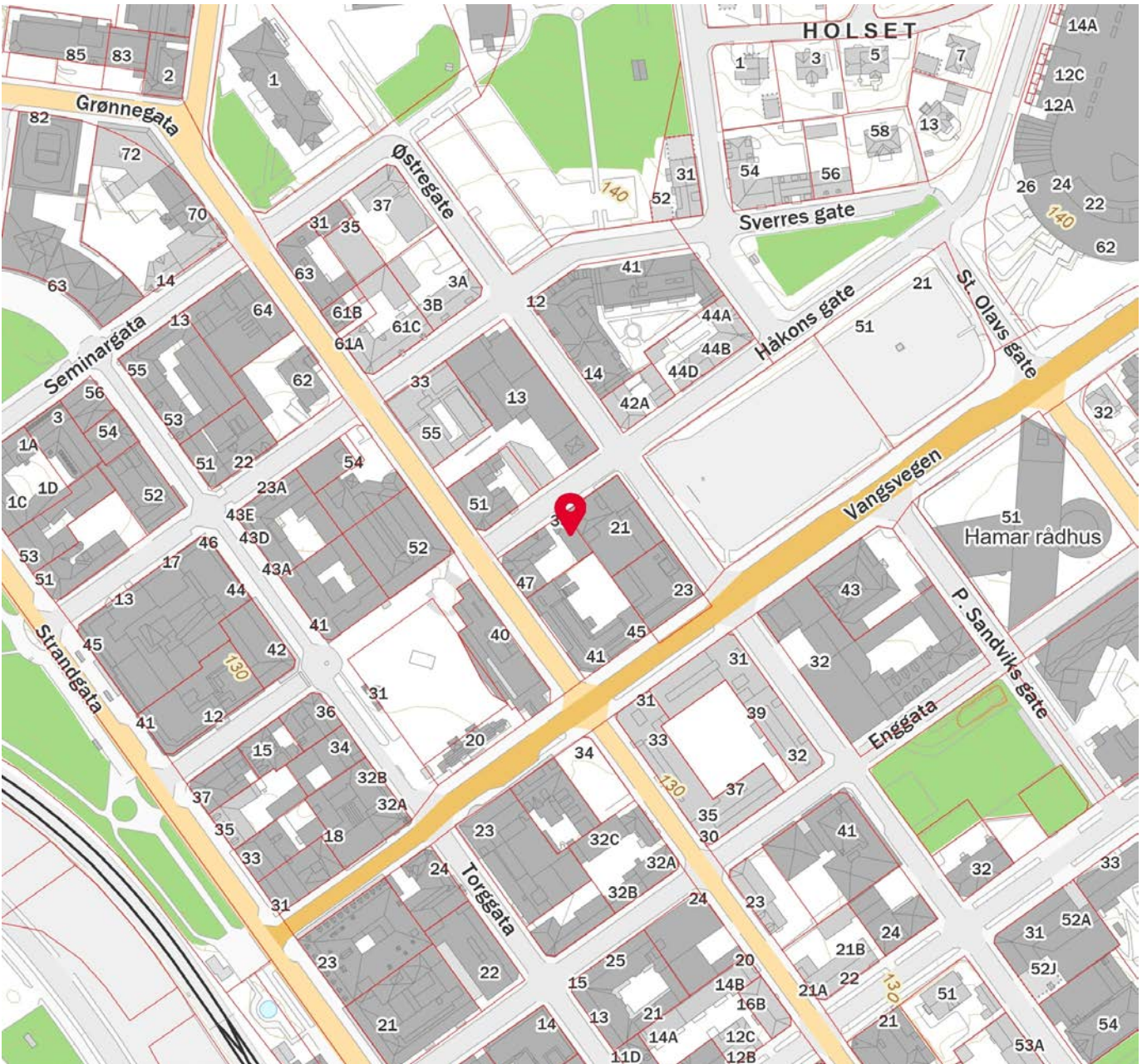
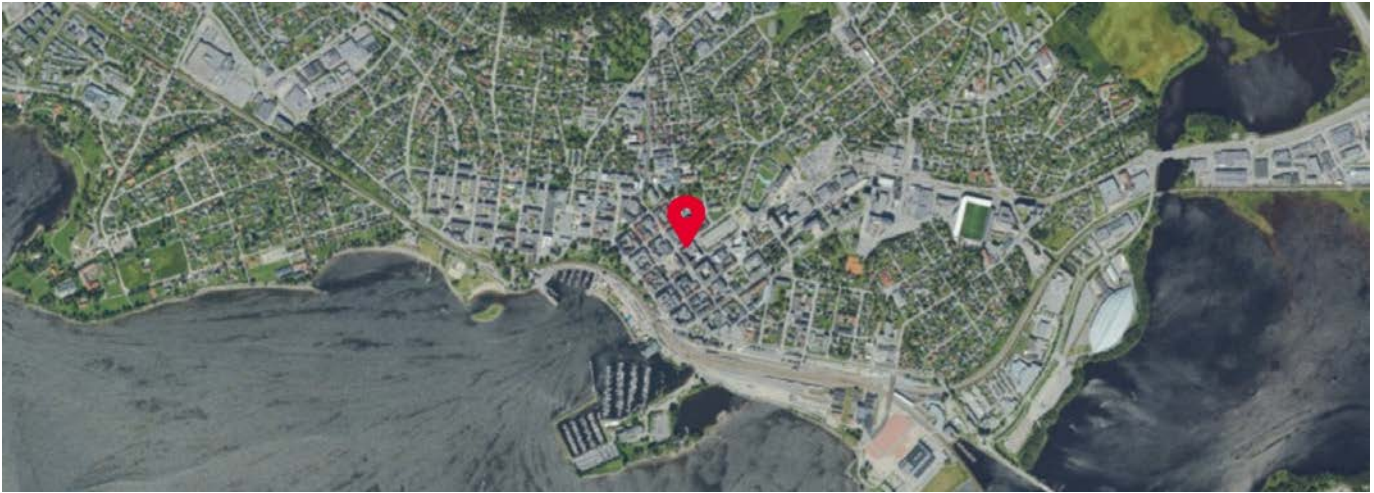


0% 64%

-  Hamar sentrum/Vestbyen
-  Hamar
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse

Håkons gate 35, 2317 HAMAR

Dato for energimerking

13.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-280529

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

13777004

Gårdsnummer

1

Bruksnummer

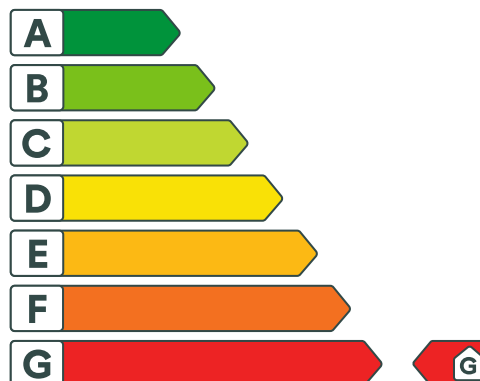
100

Seksjonsnummer

6

Bruksenhetsnummer

H0202



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1894

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

36,0 m²

Oppvarmet bruksareal

36,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

412,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

539,08 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 407 kWh



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Håkons gate 35
2317 HAMAR**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien**Telefon:** 472 54 889
E-post: fredrik.lien@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre