aktiv.

Storhamargata 34, 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

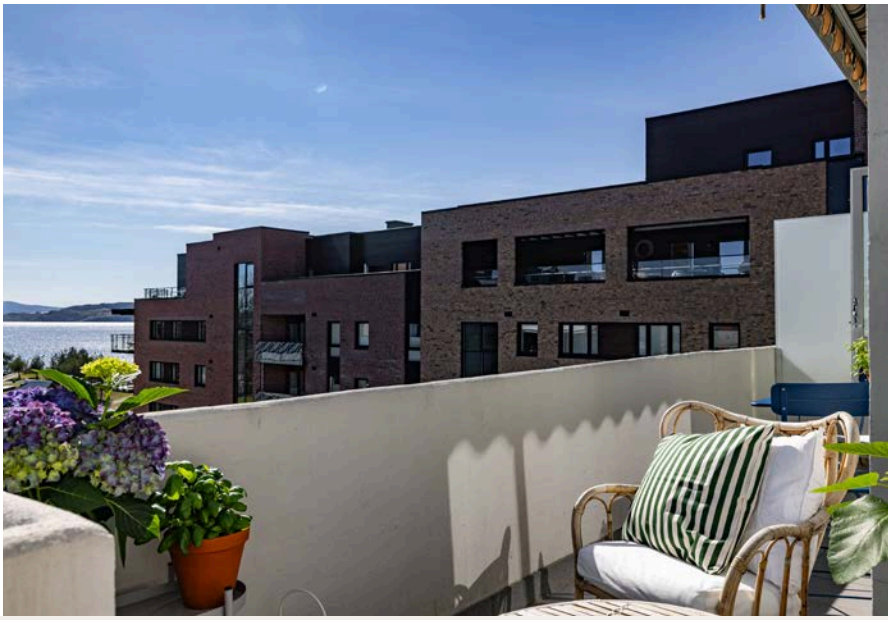
Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 100 000,-
Fellesgjeld:	Kr 786 525,-
Omkostn.:	Kr 1 390,-
Total ink omk.:	Kr 2 887 915,-
Felleskostn.:	Kr 11 380,-
Selger:	Mari Westad
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1938
BRA-i/BRA Total	47 kvm/54 kvm
Tomtstr.:	1 114 kvm
Soverom:	1
Gnr./bnr.	Gnr. 1, bnr. 155
Snr.	2
Andelsnr.:	34234
Oppdragsnr.:	1213260068

DITT NYE HJEM?

Her får du en fin og hyggelig 2-roms leilighet i Hamar sentrum. Leiligheten oppleves som lun og lys med separat kjøkken og stue, et romslig soverom med direkte adkomst til bad som er pusset opp i regi av borettslaget i 2025 Fra entré er det tilgang til separat toalettrom. Nydelig utsikt fra leiligheten og den sørvendte balkongen. Med kun et par minutters gange er du nede ved Mjøsa. Parkere gjør du enkelt i felles bakgård.

- Meget sentral beliggenhet
- Balkong på ca. 11 m²
- Egen parkeringsplass i bakgård
- Stor felles takterrasse med gode solforhold
- Bod både i kjeller og i 4. etasje
- Mulighet for nedbetaling av andels fellesgjeld



Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Tilstandsrapport 43
Egenerklæring 64
Energiattest 70
Nabolagsprofil 71
Budskjema 80

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 47 kvm
BRA - e: 7 kvm
BRA totalt: 54 kvm
TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
3. etasje
BRA-i: 47 kvm Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og toalettrom.
4. etasje
BRA-e: 5 kvm Bod.
Kjeller
BRA-e: 2 kvm Bod.

TBA
11 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Areal i den ene kjellerboden er ikke målbart på grunn av takhøyde under 190 cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

Tomt
Felles eiertomt for borettslaget på ca. 1 114 m². Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning. Parkeringsplass i bakgården er asfaltert.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i Hamar sentrum med gåavstand til alt du måtte tenke deg av fasiliteter og kulturliv. Hamar kan by på en rekke flotte restauranter og kaféer og lokale butikker. Ca. 800 meter fra leiligheten ligger CC Hamar med over 70 butikker og flere spisesteder. Her finnes det noe for alle og enhver. Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 som ligger kun noen hundre meter fra leiligheten.

Det er ca. 750 meter til Hamar togstasjon. Herfra er det hyppige avganger til Oslo og Trondheim. Til nærmeste bussholdeplass er det i underkant av et par hundre meter, hvor flere av bybussene i Hamar stopper.

Hamar kulturhus med et rikt tilbud av aktiviteter, ligger kun et par minutter fra leiligheten. Her finner du bibliotek, kino og en rekke konserter og underholdningstilbud året igjennom.

Du tar deg til Mjøsa i løpet av ett minutt via jernbaneundergangen ved Koigen. Her kan strand- og båtliv nytes om sommeren, og ellers er det flotte turstier året rundt. Koigen er et flott friområde med blant annet sandstrand, sandvolleyballbaner, basketballbane, skateanlegg og ikke minst det Norgeskjente stupetårnet. Her kan både store og små kose seg. I sommerhalvåret er det flere serveringssteder langs vannkanten. Spesielt har du Mjøsfronten som har blitt en svært populært sted med matboder, beach bar og flere vannaktiviteter. Med et kvarters kjøring er du i Vangsåsen, her er det et stort og flott løypenett om vinteren og fine turstier ellers i året.

Er du glad i å trene finnes det mange tilbud i Hamar. Actic treningssenter ligger ved Tjuvholmen rett ved Mjøsa, dit går du på noen minutter. På CC Hamar finner du Fønix som er et nytt og moderne treningssenter med flotte fasiliteter. Espern aktivitetspark er også et populært senter med blant annet golfsimulator, squashhall og klatrevegg og padel. 1 km fra leiligheten ligger Ankerskogen med både svømmehall og stort grøntanlegg med fotballbaner og frisbeebane.

Universitetet i Innlandet med blant annet lærerutdanning, spill- og designfag, språkfag mv. ligger ca. 5 minutters gange fra leiligheten.

Med andre ord, her bor du sentralt med nærhet til "alt"!

Byggemåte
Historie:
I 1937-1938 ble det bygd en stor funkisgård i Storhamargata 34. Bygningen ble oppført etter tegninger Hamar-arkikteten Rolf Prag hadde lagd. Prag var svært opptatt av funkisstilen, noe som kommer til uttrykk både i materialvalg og formspråk. Fasadene fra denne perioden fikk gjerne rette, regelmessige horisontale linjer. Dette understrekes av vinduene, og i dette tilfellet spesielt av de lange verandaene. Funksjonalismen var ikke bare en arkitekturstil. Arkitektene som arbeidet med denne stilarten, hadde også bestemte idéer om hvordan en god bolig skulle være. Det at beboerne skulle ha mye lys og luft, var et sentralt poeng. Balkongene ble et middel for å tilfredsstille slike behov.

Byggemåte:
Utvendig:
Leilighetsbygg oppført med grunnmur av betong. Utvendige fasader av murpuss. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass.
Innvendig: Innvendige overflater bestående av himlinger i malte flater, vegger av malte tapetserte flater og gluvflater av malt parkett. Leiligheten har etasjeskille i betong.

Innvendige dører i glatt og profilert utførelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av E&K Takst AS 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:
- Vinduer: Det er registrert at vindu i stue begynner å bli værslitt. Vinduets alder tilsier i tillegg økt risiko for punktering av isolerglass og redusert funksjon over tid. Konsekvensen er økt behov for vedlikehold, samt økt risiko for varmetap, kondens mellom glass og behov for utskifting.
- Dører: Balkongdør har tegn til oppfukting i nedre del av dørbladet, med krakelert og flasset overflatebehandling. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning og mangelfull beskyttelse av treverket over tid. Dette medfører økt risiko for videre fuktopptak, råteskader og redusert funksjon i døren.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er registrert bom i gulvfliser mot rekkverk, sprekker i enkelte gulvfliser og riss i murt rekkverk. Forholdet tyder på svekket vedheft og lokale bevegelser i konstruksjonen. Dette medfører økt risiko for videre oppsprekking, fuktinntrengning og frostskader i fliser, fuger og underliggende konstruksjon.
- Innvendig overflater: Det er registrert skadet parkett ved balkongdør, med svelling og løse staver. Det ble utført overflatesøk og fuktmåling i gulvet uten utslag på forhøyede fuktverdier. Skaden vurderes derfor som eldre, og plasseringen ved balkongdøren tilsier at den sannsynligvis har oppstått ved at døren har stått åpen under kraftig nedbør. Forholdet har medført lokal svekkelse av parketten og redusert estetisk og bruksmessig tilstand.
- Kjøkken - Avtrekk: Det er kun etablert kullfilterventilator på kjøkkenet, og det er ikke registrert andre forserte eller mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kullfilterventilator renser i hovedsak lukt og fettpartikler, men fjerner ikke fukt fra rommet. Forholdet medfører økt risiko for mangelfull fjerning av matos og fuktbelastning fra matlaging.
- Vannledninger: Det er registrert manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system på kjøkken. Dette svekker lekkasjesikringen, da en eventuell lekkasje fra vannrør i varerør ikke nødvendigvis ledes kontrollert til synlig eller egnet sted. Forholdet medfører økt risiko for skjult fuktpåvirkning og skade på kjøkkeninnredning og tilstøtende konstruksjoner.

Det er ikke gitt TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

TG IU (ikke undersøkt) for følgende bygningsdeler-/komponenter:
- Tilliggende konstruksjoner våtrom

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:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja.
Firmanavn: Tore Werner Olsen Entreprenør, 2025.
Beskrivelse: Totalrenovering av toalettrom og bad i regi av borettslaget, samtidig utskiftning av vann/avløpsrør til kjøkken og installering av oppvaskmaskin på kjøkken.
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?: Ja.
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?: Ja.
Beskrivelse: Setningsskade på fasade oppe på taket som har medført vannlekkasje inn i en annen leilighet i den andre oppgangen. Er under utbedring og har ikke påvirket min leilighet. Det er satt opp dekke for å forhindre videre skade og det er plan om utbedring til våren/sommeren.
6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?: Ja.
Beskrivelse: Noen sprekker i mur på balkongen min, setningsskade på yttervegger på tak i selve bygget.
11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja.
Firmanavn: Tore Werner Olsen Entreprenør, 2025.
Beskrivelse: Totalrenovering av alle bad/toalettrom og utskifting av vann/avløpsrør i regi av borettslaget.
17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja.
Firmanavn: Tore Werner Olsen Entreprenør, 2025.
Beskrivelse: Lagt opp til varmekabler på toalett og nye stikk på bad til lys ved speil og stikkontakter til vaskemaskin/tørketrommel i forbindelse med totaltenoveringen av bad/toalett.
25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?: Ja.
Beskrivelse: Tilstandsrapport fra da jeg kjøpte leiligheten i 2024.
32. Er det bestilt Norgespris på strøm?: Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

Totale areal for alle bygg og rom:
BRA-i: 47 m²
BRA-e: 7 m²
BRA totalt: 54 m²
TBA: 11 m²
GUA: 59 m²
ALH: 5 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:
3. etasje
BRA-i: 47 m². Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og toalettrom.
4. etasje
BRA-e: 5 m². Bod.
Kjeller
BRA-e: 2 m². Bod.

Boligens øvrige areal:
TBA: 11 m². Balkong.
GUA: 59 m².
ALH: 5 m². Areal av bod i kjeller.

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.
BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.
TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).
GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).
ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke for TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering
Leiligheten disponerer én biloppstillingsplass i bakgård.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Gjensidige Forsikring, polisenummer 86100725.

Diverse
Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2009, 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 2029.

Energi

Oppvarming

Sentralvarmeanlegg med vannbårent spredenett ut til radiatorer.
Elektriske varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Mørk grønn E

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.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 100 000

Omkostninger kjøper

2 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))
---
1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)
---

2 101 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 110 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 113 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig
Kr 611 051 for år 2024.

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 2 444 204 for år 2024.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet for TV og internett.

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer
Per 15.04.2026 utgjør de månedlige felleskostnadene kr 11 380,-. Av disse går kr 1 522,- til fjernvarme og vann/avløp, ca. kr 3 501,60,- til á konto renter på fellesgjeld, ca. kr 1 364,- dekker á konto avdrag på fellesgjeld, mens ca. kr 4 992,- dekker bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, kabel-TV, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Á konto felleskostnader avregnes årlig og hvor reelt forbruk sees opp mot forskuddsbetalt forbruk. Er forbruket høyere faktureres mellomlegget, og motsatt.

Andel Fellesgjeld
Kr 786 525 per 15.04.2026

Andel fellesformue
Kr 93 990 31.12.2025.

Borettslaget

Andelsnummer
34234

Om borettslaget
Andelen er en del av Storhamargata 34 Borettslag (org.nr. 987.033.797), bestående av totalt 11 andelsleiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2024 på kr 237 919,- (korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2024 kr 507 978.459,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 og felleskostnader kan variere over tid som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: OBBK01-98207599727
Type: Annuitet
Restsaldo: Kr. 1 609 764,83,-
Andel restsaldo: Kr. 202 037,11,-
Rest løpetid: 13 år 1 mnd.
Term. per år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,33%
IN-ordning: Ja

Lånenummer: OBBK02-98207622206
Type: Annuitet
Restsaldo: Kr. 5 820 212,26
Andel restsaldo: Kr. 584 487,98,-
Rest løpetid: 29 år 8 mnd.
Term. per år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,33%
IN-ordning: Ja

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på begge lånene. Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03. og 30.09. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget, dernest øvrige medlemmer av OBOS, har forkjøpsrett. Forkjøpsrett avklares i etterkant av budaksept og prosessen tar ca. 10-20 dager. Det gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr 8 406,- for den som benytter forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Kun fysiske personer (ikke selskap) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til å gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men boligen/andelen kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger.

Vedtekter/husordensregler
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.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde dyr i borettslaget. Dyrehold kan tillates på særskilte vilkår etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Eksempelvis: Hund tillates kun etter behov pga. helserelatert årsak, som krever legeerklæring.

Ved salg av andel, oppfordres det til å oppgi kontaktopplysninger til styret i boligannonser/prospekt. Slik at interessent/kjøper får en rask avklaring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.m.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres 1-2 dugnader per år for å holde fellesområdene i orden.

Forretningsfører
Forretningsfører
Obos Bbl

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 1, bruksnummer 155, seksjonsnummer 2 i Hamar kommune.Andelsnr. 34234 i Storhamargata 34 Brl med orgnr. 987033797

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom vil det som oftest være tinglyst pantobligasjon til sikkerhet for andelseiernes opprinnelige borettsinnskudd og pantobligasjoner til sikkerhet for fellesgjeld. I tillegg er det tinglyst følgende heftelser (dokument):
- Dagboknr. 11381, tinglyst den 04.09.2006. Gjelder bestemmelse om garasje/ parkering. Næringsseksjonen i 1. etasje har rett til å disponere 6 parkeringsplasser i bakgården. Sommer- og vintervedlikehold deles mellom de to seksjonene med 1/2 hver.
- Dagboknr- 836107, tinglyst den 07.07.2021. Gjelder jordskifte.

Det er tinglyst følgende rettigheter på eiendommen:
- Dagboknr. 101191, tinglyst den 05.05.1943. Gjelder bestemmelse om veg. Dokumentet er forsøkt innhentet av meglerforetaket, men ikke funnet. Eiendommen er tilknyttet offentlig veg.

Det er tinglyst seksjonering med dagboknr. 11381, tinglyst den 04.09.2006.

Dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Dette var ikke vanlig for tiltak før på slutten av 1960-tallet.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være behov for å 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 er mottatt byggetegninger og leiligheten fra kommunen. Innholdet i disse samsvarer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Adkomst til borettslagets eiendom fra offentlig vei. Borettslagets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Borettslaget har selv ansvar for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner
Borettslaget eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til sentrumsformål og veg. Eiendommen ligger i hensynsone H330 for radon, H210 for rød støysone, H220 for gul støysone, 390 for annen fare, H570_145 for bevaring av kulturmiljø og H410 for krav vedrørende infrastruktur. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Hamar sentrum fra 2023. Området eiendommen ligger i er avsatt og eller utnyttet til sentrumsformål. Eiendommen ligger i hensynsone for sentrum og H570_75 for bevaring av kulturmiljø, verneklasse 1. Eiendommen ligger under omreguleringsplan for Vestbyen 2, fra 2011. Området eiendommen ligger i er avsatt/utnyttet til veg.

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
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Godkjent utleie meldes uansett til styret for registrering

Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

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

Meglers vederlag
Det er avtalt en fast provisjon på kr 45 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 25 000,-), søk i eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2 190,-), innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 18 045,-) samt gebyr for betalingsutsettelse (kr 4 750,-). 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
28.04.2026

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.

Velkommen til Storhamargata 34! Foto: Christian Aas.

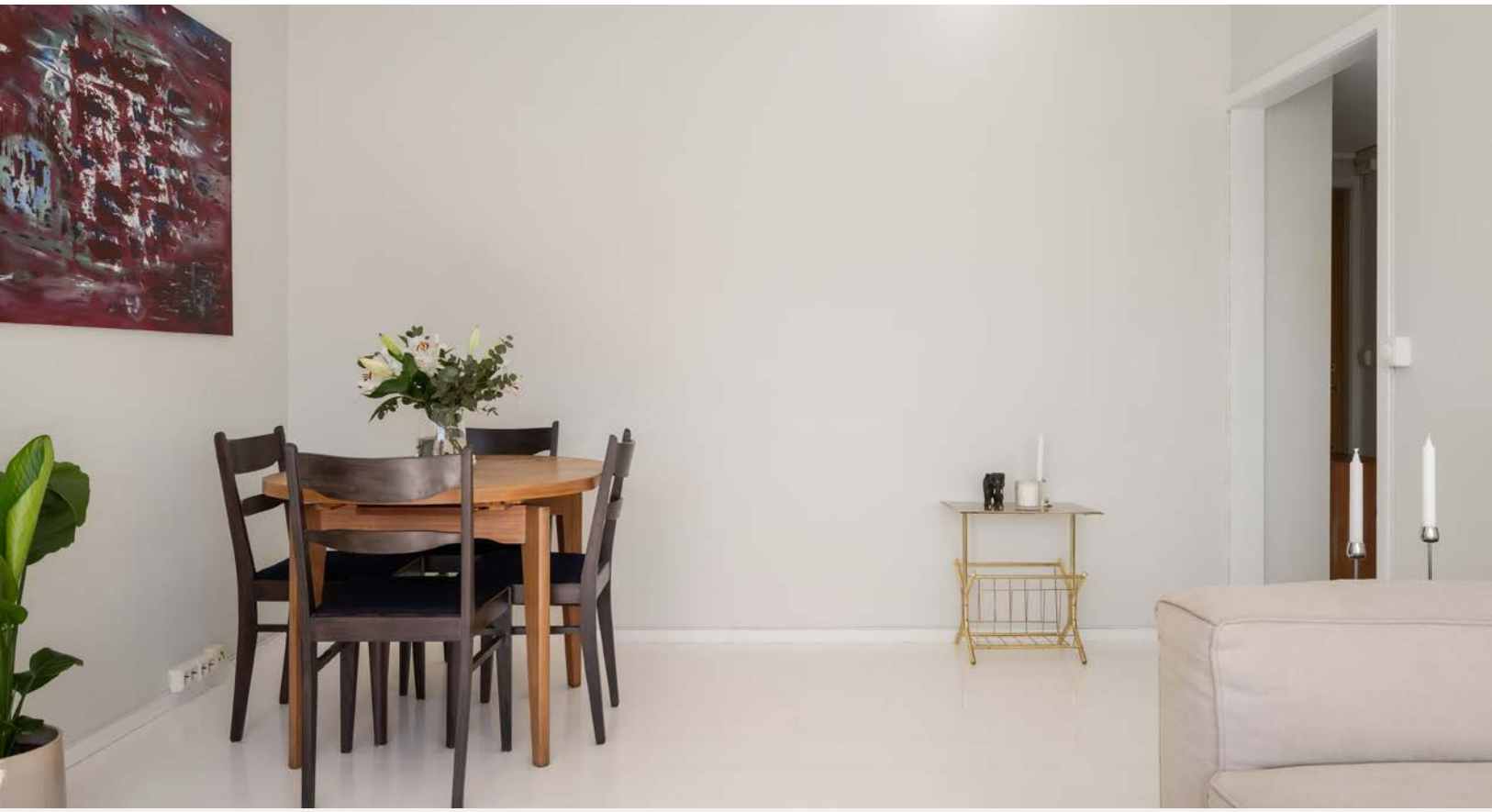
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har en herlig balkong på ca. 11 m².

Her bor du meget sentralt til i Hamar sentrum med kort vei til det meste du trenger i hverdagen.

Lys og innbydende stue med utgang til balkong.

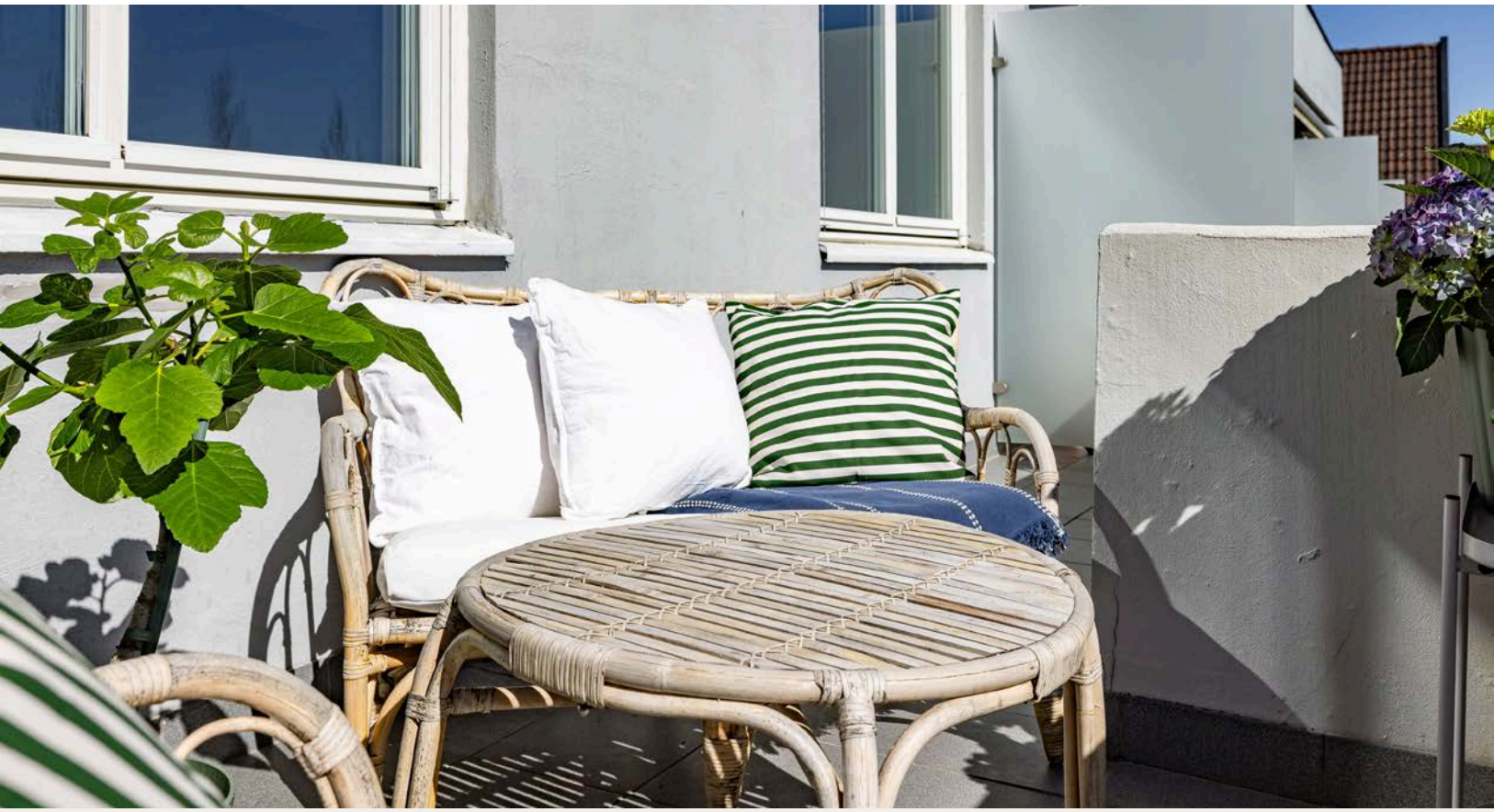
Leiligheten varmes hovedsakelig opp med fjernvarme til radiatorer.

Rommet har et lyst gulv og hvitmalte vegger som gjør det enkelt å sette sitt eget preg og fargevalg på rommet.



Det er plass til både sofagruppe og spisebord i stua.

Via vindu og terrassedør slippes godt med naturlig lys inn i rommet.



Balkongen er vendt mot sør og har flislagt gulv. Det er skillevegger i frostet glass mot naboer.

Her er det rom for flere sittegrupper, planter og annet som skaper et hyggelig utemiljø.

Det er montert terrassemarkise om det skulle være behov for solskjerming.

Fra balkongen kan du nyte nydelig utsyn mot Koigen og Mjøsa.

Leiligheten har et separat kjøkken med moderne innredning.

Kjøkkenet har over- og underskap med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål. I benkeryggen er det fliser.

Ved vinduet kan det plasseres er lite spisebord eller annen ønskelig oppbevaring.

Det er plass til frittstående komfyr, kjøleskap og smal oppvaskmaskin.

Leiligheten har et lyst og romslig soverom. Rommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.

Tak og vegger er malt i samme duse blåtone, som gir en fin helhet til rommet.

Selv fra soverommet er det flott utsikt ut mot Mjøsa.

Det er satt inn en romslig og praktisk garderobeløsning. Fra rommet er det direkte adkomst til badet.

Badet ble pusset opp i 2025 i regi av borettslaget i forbindelse med rørfornying. Det har flislagte gulv og vegger, samt elektriske varmekabler i gulvet.

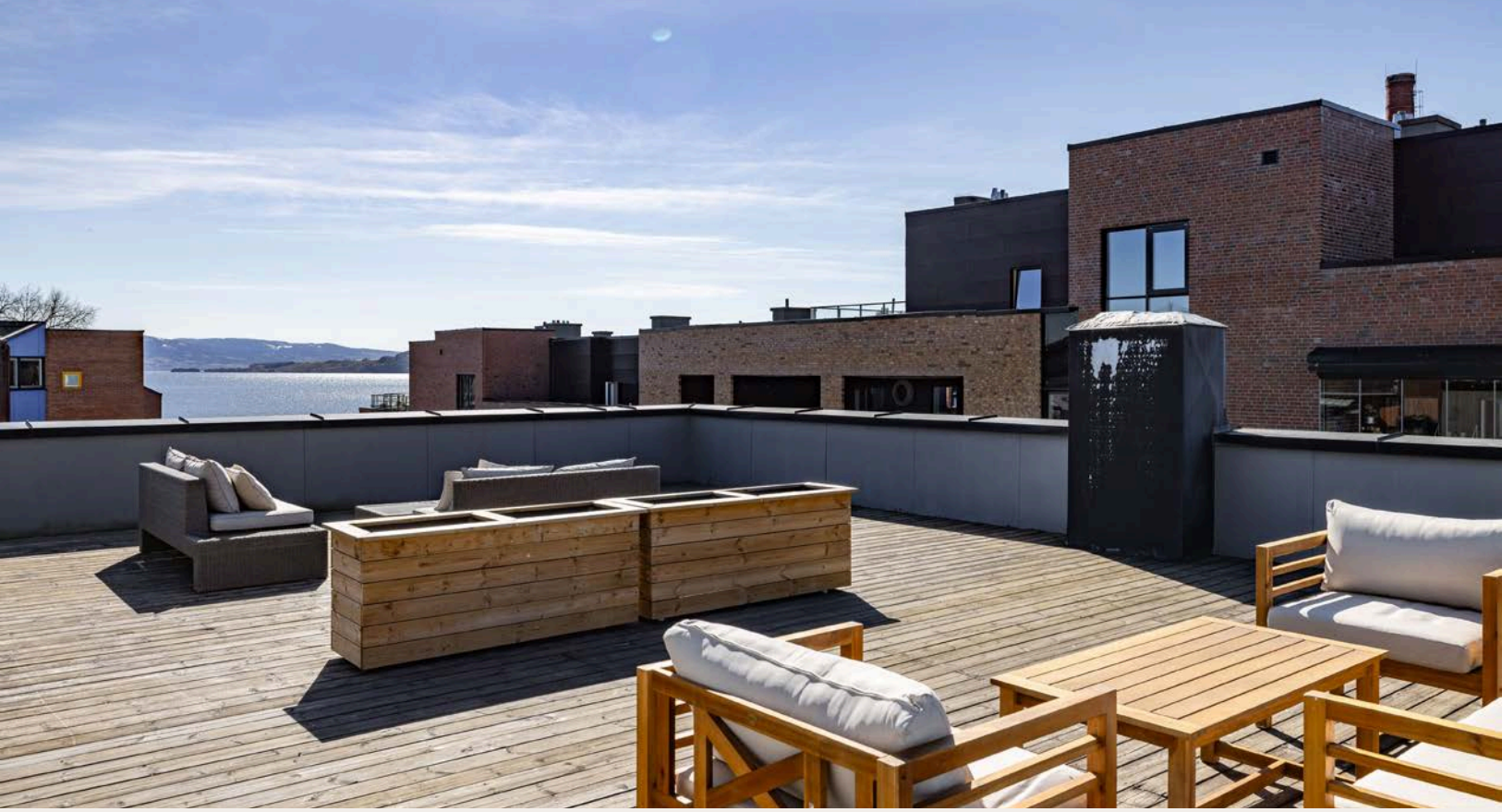
Pen og moderne innredning med skuffer og heldekkende servant. I overkant av servanten er det speil og elektrisk uttak.

Det er plass og opplegg for vaskemaskin på badet. I tillegg er det dusjhjørne med innfellbare dusjdører og vegghengt dusjbatteri med regnfall.

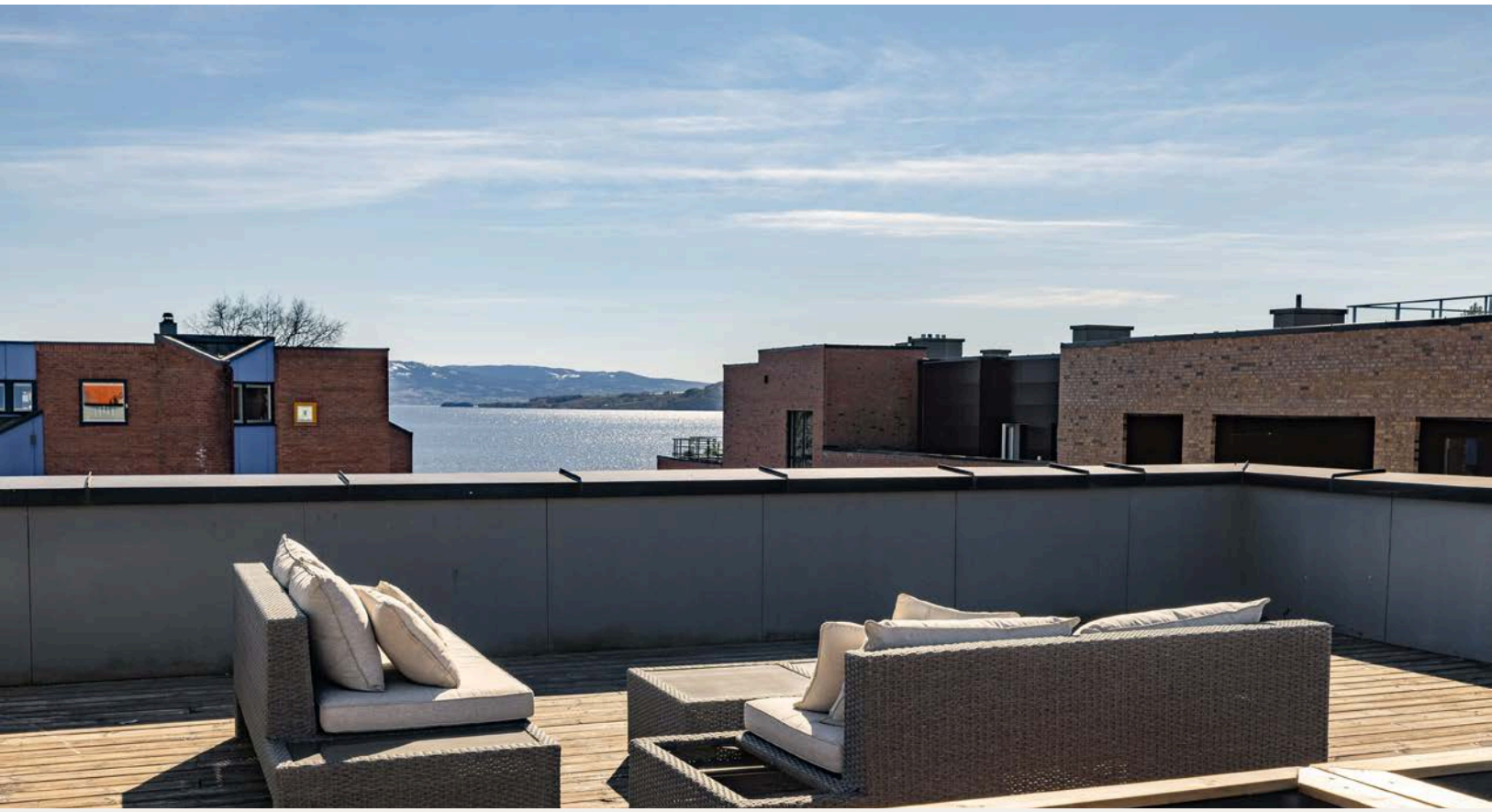
Toalettrommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Vegghengt toalett og servant.

Lys entré med plass til sko og yttertøy.

Døra til venstre leder til toalettrommet.

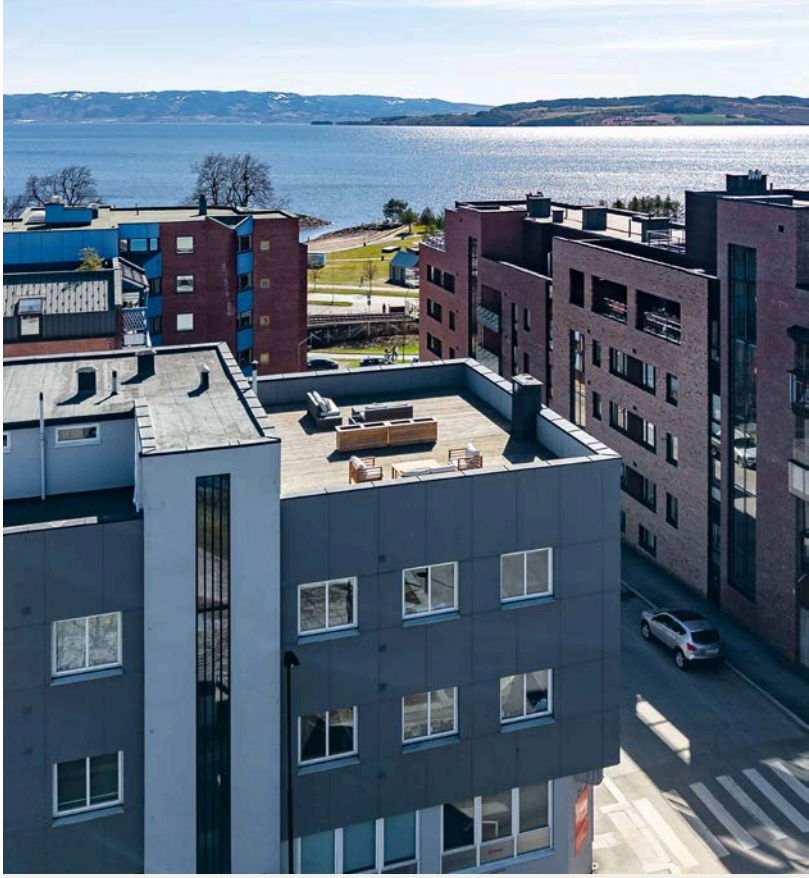


Stor, felles takterrasse med flere sittegrupper gir gode muligheter for sosialt samvær.



Takterrassen har meget gode solforhold og flott utsikt mot Mjøsa og øvrig landskap.

Felles parkeringsplass for borettslaget for leiligheten disponerer en plass.



Kun noen hundre meter ned til mjøskanten med fine tur- og bademuligheter.

Det er kort vei til parker og sentrum med både butikker, kaféer og restauranter. Ca. 750 meter til jernbanestasjon med hyppige avganger både nord- og sørover.

Vedlegg

Tilstandsrapport

Storhamargata 34 , 2317 HAMAR

HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 155, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 47 m²

Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22651-1043 **Referansenummer:** SW5164

Autorisert foretak: E&K TAKST AS

E&K TAKST

BMTF

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

E&K TAKST AS
Hushagavegen 6
2335 STANGE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis 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: 1938

UTVENDIG Gå til side

Leilighetsbygg oppført med grunnmur av betong. Utvendige fasader av murpuss. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater bestående av himlinger i malte flater, vegger av malte tapetserte flater og gluvflater av malt parkett. Leilgheten har etasjeskille i betong. Innvendige dører i glatt og profilert utførelse.

VÅTROM Gå til side

Badrom renovert i regi av borettslaget i 2025. Badet har flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med lys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur (håndusj og regndusj). Opplegg for vaskemaskin. Badet er tilknyttet felles avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum. Gulvflater belagt med malt parkett. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og malte flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Kullfilterventilator i overskap.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Malte flater på vegger og himling. Vegghengt servant med armatur. Vegghengt toalett. Ventilasjon tilknyttet felles avtrekksventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Synlige avløpsrør i plast. Leiligheten har naturlig tilluft. Bad og toalettrom er tilknyttet felles avtrekk. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang. Leiligheten har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

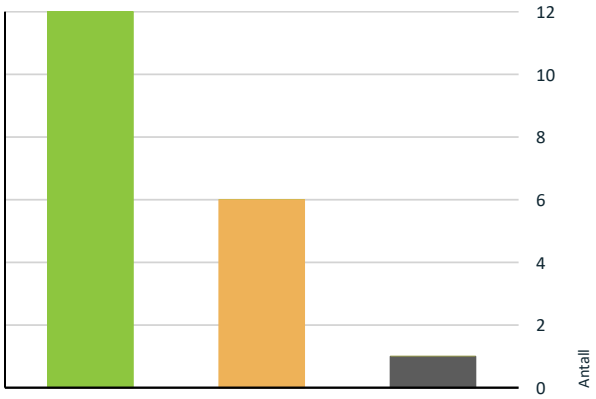
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten. Selv om leiligheten er en del av ett borettslag 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 borettslaget, nøyaktig hvilke forhold som tilfaller borettslagets 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert at vindu i stue begynner å bli værslitt. Vinduets alder tilsier i tillegg økt risiko for punktering av isolerglass og redusert funksjon over tid. Konsekvensen er økt behov for vedlikehold, samt økt risiko for varmetap, kondens mellom glass og behov for utskifting.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Balkongdør har tegn til oppfukting i nedre del av dørbladet, med krakelert og flasset overflatebehandling. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning og mangelfull beskyttelse av treverket over tid. Dette medfører økt risiko for videre fuktopptak, råteskader og redusert funksjon i døren.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert bom i gulvfliser mot rekkverk, sprekker i enkelte gulvfliser og riss i murt rekkverk. Forholdet tyder på svekket vedheft og lokale bevegelser i konstruksjonen. Dette medfører økt risiko for videre oppsprekking, fuktinntrengning og frostskader i fliser, fuger og underliggende konstruksjon.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert skadet parkett ved balkongdør, med svelling og løse staver. Det ble utført overflatesøk og fuktmåling i gulvet uten utslag på forhøyede fuktverdier. Skaden vurderes derfor som eldre, og plasseringen ved balkongdøren tilsier at den sannsynligvis har oppstått ved at døren har stått åpen under kraftig nedbør. Forholdet har medført lokal svekkelse av parketten og redusert estetisk og bruksmessig tilstand.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system på kjøkken. Dette svekker lekkasjesikringen, da en eventuell lekkasje fra vannrør i varerør ikke nødvendigvis ledes kontrollert til synlig eller egnet sted. Forholdet medfører økt risiko for skjult fuktpåvirkning og skade på kjøkkeninnredning og tilstøtende konstruksjoner.

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Det er kun etablert kullfilterventilator på kjøkkenet, og det er ikke registrert andre forserte eller mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kullfilterventilator renser i hovedsak lukt og fettpartikler, men fjerner ikke fukt fra rommet. Forholdet medfører økt risiko for mangelfull fjerning av matos og fuktbelastning fra matlaging.

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

Rekkverkshøyde på balkong er lavere enn dagens forskriftskrav. Dette gir lavere fallsikring enn det som kreves ved ny oppføring, og medfører økt risiko for fallskade.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Totalrenovering av bad og toalettrom, samt utskifting av vann og avløpsrør i leiligheten, utført i regi av borettslaget.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass fra 1989 i stue og vinduer med karmer av tre, og to-lags glass fra 2017 på soverom og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at vindu i stue begynner å bli værslitt. Vinduets alder tilsier i tillegg økt risiko for punktering av isolerglass og redusert funksjon over tid. Konsekvensen er økt behov for vedlikehold, samt økt risiko for varmetap, kondens mellom glass og behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduet bør overflatebehandles, og utskifting bør påregnes ved tegn til punktering eller funksjonssvikt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør har tegn til oppfukting i nedre del av dørbladet, med krakelert og flasset overflatebehandling. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning og mangelfull beskyttelse av treverket over tid. Dette medfører økt risiko for videre fuktopptak, råteskader og redusert funksjon i døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren bør skrapes, tørkes, grunnes og overflatebehandles. Skadet treverk bør utbedres eller skiftes ved behov.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til sørvendt balkong på 11 m2. Balkong i betong/murkonstruksjoner med rekkverk av pusset mur. Gulvflater er belagt med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom i gulvfliser mot rekkverk, sprekker i enkelte gulvfliser og riss i murt rekkverk. Forholdet tyder på svekket vedheft og lokale bevegelser i konstruksjonen. Dette medfører økt risiko for videre oppsprekking, fuktinntrengning og frostskader i fliser, fuger og underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løse og skadde fliser bør utbedres, og riss i rekkverk bør tettes. Videre bør overflater og fuger vedlikeholdes slik at vanninntrengning begrenses.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Beskrivelse
Himlinger: Malte flater.
Vegger: Malte tapetserte flater.
Gulv: Malt parkett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skadet parkett ved balkongdør, med svelling og løse staver. Det ble utført overflatesøk og fuktmåling i gulvet uten utslag på forhøyede fuktverdier. Skaden vurderes derfor som eldre, og plasseringen ved balkongdøren tilsier at den sannsynligvis har oppstått ved at døren har stått åpen under kraftig nedbør. Forholdet har medført lokal svekkelse av parketten og redusert estetisk og bruksmessig tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

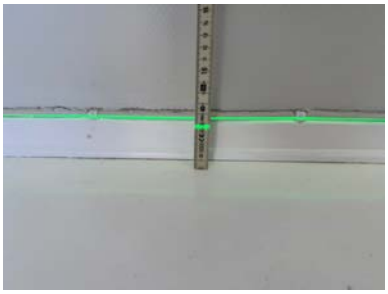
Utskifting av parkettgulv anbefales.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

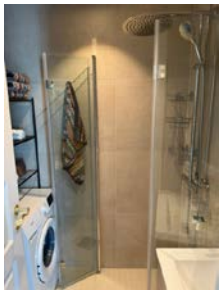
Generell

Beskrivelse

Bad renovert i regi av borettslaget i 2025. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med lys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er tilknyttet felles avtrekk, men det er ikke kjent om anlegget er basert på naturlig oppdriftsventilasjon eller mekanisk avtrekk. Avtrekket er testet med papir ved befaring, og det ble registrert sug i kanalen. Dette viser at avtrekket hadde funksjon på befaringsdagen.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er utført overflatesøk med fuktindokator på overflater tilstøtende våtrommet, det ble ikke registrert forhøyede verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum. Gulvflater belagt med malt parkett. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og malte flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilterventilator i overskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun etablert kullfilterventilator på kjøkkenet, og det er ikke registrert andre forserte eller mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kullfilterventilator renser i hovedsak lukt og fettpartikler, men fjerner ikke fukt fra rommet. Forholdet medfører økt risiko for mangelfull fjerning av matos og fuktbelastning fra matlaging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etablering av mekanisk avtrekk fra kokesonen anbefales, dersom dette lar seg gjennomføre innenfor borettslagets/bygningsmessige rammer.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Malte flater på vegger og himling. Vegghengt servant med armatur. Vegghengt toalett. Ventilasjon tilknyttet felles avtrekksventilering.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system på kjøkken. Dette svekker lekkasjesikringen, da en eventuell lekkasje fra vannrør i varerør ikke nødvendigvis ledes kontrollert til synlig eller egnet sted. Forholdet medfører økt risiko for skjult fuktpåvirkning og skade på kjøkkeninnredning og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tettemuffer bør monteres i enden av varerør.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig tilluft. Bad og toalettrom er tilknyttet felles avtrekk, det er ukjent om dette er mekanisk avtrekk eller naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekk er testet med papir ved befaring, og det ble registrert sug i kanalene. Ventilasjonen hadde dermed funksjon på befaringsdagen.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang. 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

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.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Mens jeg har bodd i leiligheten har det kun vært utført av elektriker, da i forbindelse med totalrenovering av bad/toalett. Jeg har dessverre ikke funnet dokumentasjon på når eller hva som er gjort tidligere.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Tilleggsarbeid i november 2025, ellers uvisst når og hva som er gjort før dette.

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 Nei, foreligger ikke kontroll.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Nei, har ikke skjedd mens jeg har bodd i leiligheten.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På bakgrunn av manglende dokumentasjon anbefales utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør.

Tilstandsrapport

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverkshøyde på balkong er lavere enn dagens forskriftskrav. Dette gir lavere fallsikring enn det som kreves ved ny oppføring, og medfører økt risiko for fallskade.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Eventuell heving eller utskifting av rekkverk bør avklares med borettslaget, da balkong og rekkverk normalt inngår i byggets felles bygningsdeler.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

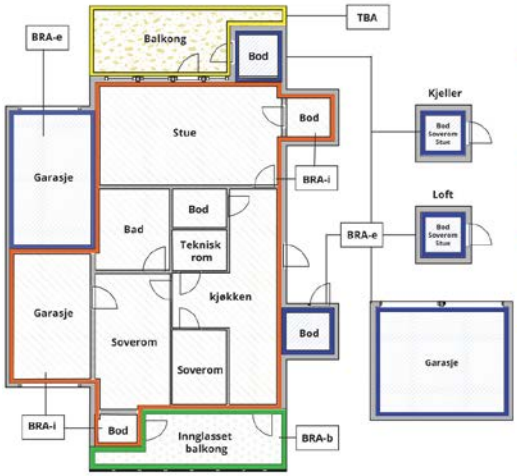
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller		2		2		5	7
3. Etasje	47			47	11		47
4. Etasje		5		5			5
SUM	**47**	**7**			**11**	**5**	**59**
SUM BRA	**54**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
3. Etasje	Entré, toalettrom, bad, soverom, kjøkken, stue		
4. Etasje		Bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	155		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Storhamargata 34

Hjemmelshaver

Storhamargata 34 Brl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet tilhørende Storhamargata 34 Borettslag beliggende i Storhamargata 34, Hamar kommune. Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappegang.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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
Forretningsførerinfo	23.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	28.04.2026	
3	28.04.2026	

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 de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 18.04.2026
Westad, Mari

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

Mari Westad

Boligen

Storhamargata 34
2317 Hamar

3403-1/155/0/2

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tore Werner Olsen Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av toalettrom og bad i regi av borettslaget, samtidig utskiftning av vann /avløpsrør til kjøkken og installering av oppvaskmaskin på kjøkken.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Fornyet i forbindelse med totalrenoverinng

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

- **Ja**

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?

- **Ja**

Setningsskade på fasade oppe på taket som har medført vannlekkasje inn i en annen leilighet i den andre oppgangen. Er under utbedring og har ikke påvirket min leilighet. Det er satt opp dekke for å forhindre videre skade og det er plan om utbedring til våren/sommeren.

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

- **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?

- **Ja**

Noen sprekker i mur på balkongen min, setningsskade på yttervegger på tak i selve bygget.

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

- **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?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tore Werner Olsen Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av alle bad/toalettrom og utskifting av vann/avløpsrør i regi av borettslaget

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?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tore Werner Olsen Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp til varmekabler på toalett og nye stikk på bad til lys ved speil og stikkontakter til vaskemaskin/tørketrommel i forbindelse med totaltenoveringen av bad/toalett

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?

- **Ja**

Tilstandsrapport fra da jeg kjøpte leiligheten i 2024.

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

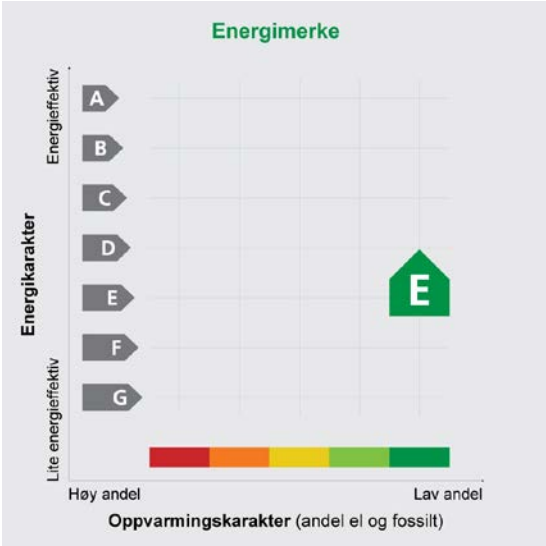
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Storhamargata 34
Postnr	2317
Sted	HAMAR
Leilighetsnr.	
Gnr.	1
Bnr.	155
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	13794731
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2020-1208963
Dato	13.12.2020



Innmeldt av	Takstplan AS

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Storhamargata 34 - Nabolaget Hamar sentrum/Vestbyen - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Godt voksne**
- **Studenter**

Offentlig transport

Bryggeriet Totalt 19 ulike linjer	2 min 0.1 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

Greveløkka skole (1-7 kl.) 192 elever, 11 klasser	12 min 1 km
Storhamar skole (1-7 kl.) 271 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Rollsløkken skole (1-7 kl.) 289 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 100 elever, 7 klasser	21 min 1.8 km
Storhamar videregående skole 410 elever	18 min 1.5 km
Hamar katedralskole 1300 elever	21 min 1.7 km

Ladepunkt for el-bil

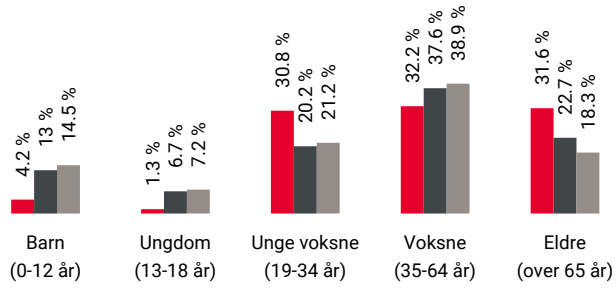
P-hus Vestre torg, Hamar	1 min
Høgskolen i Hamar	9 min

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

Bambini Montessoribarnehage (1-5 år) 81 barn	8 min 0.6 km
Ankerløkken barnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 0.9 km
Kronborg barnehage (1-5 år) 48 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Basarene Hamar PostNord	2 min 0.2 km
Kiwi Holsetgården	8 min

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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

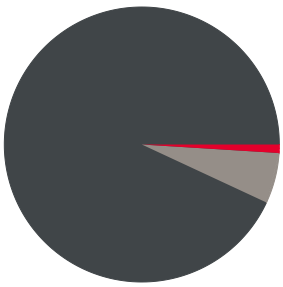
Kollektivtilbud
Veldig bra 77/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 76/100

Sport

Koigen Sandvolleyballanlegg Ballspill, sandvolleyball	4 min 0.3 km
Sangenparken ballbane Ballspill	7 min 0.5 km
Actic Hamar	9 min
Fønix CC stadion	11 min

Boligmasse



- 1% enebolig
- 94% blokk
- 6% annet

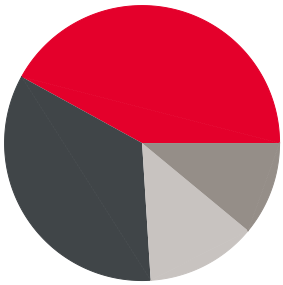
«Kort vei til alt»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Torghjørnet	4 min
Boots apotek Løven Hamar	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 42% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 13% 16-18 år

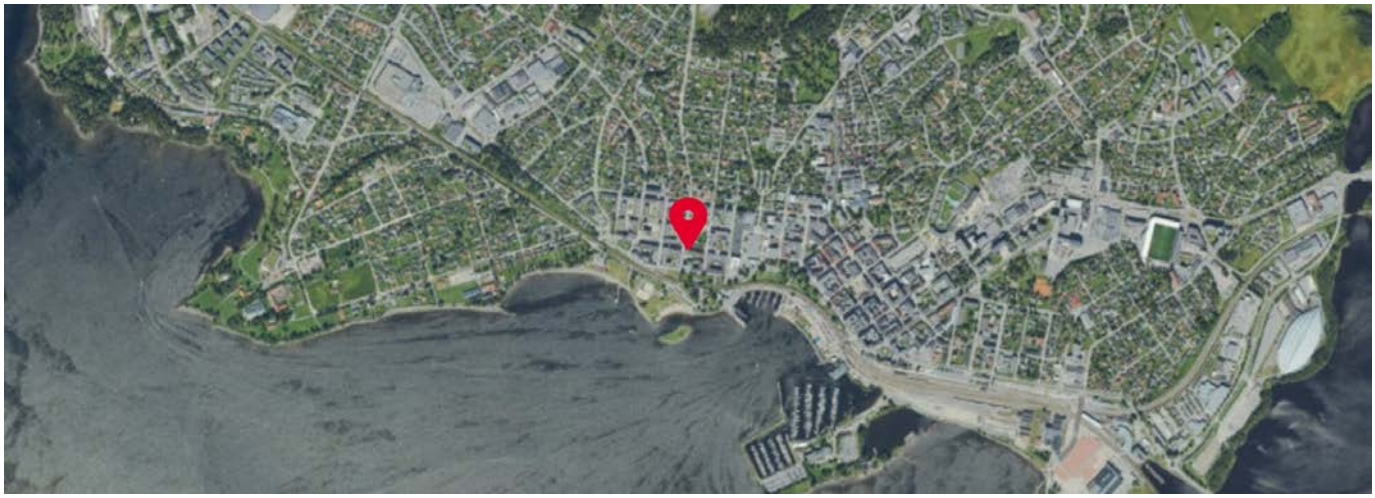
Familiesammensetning

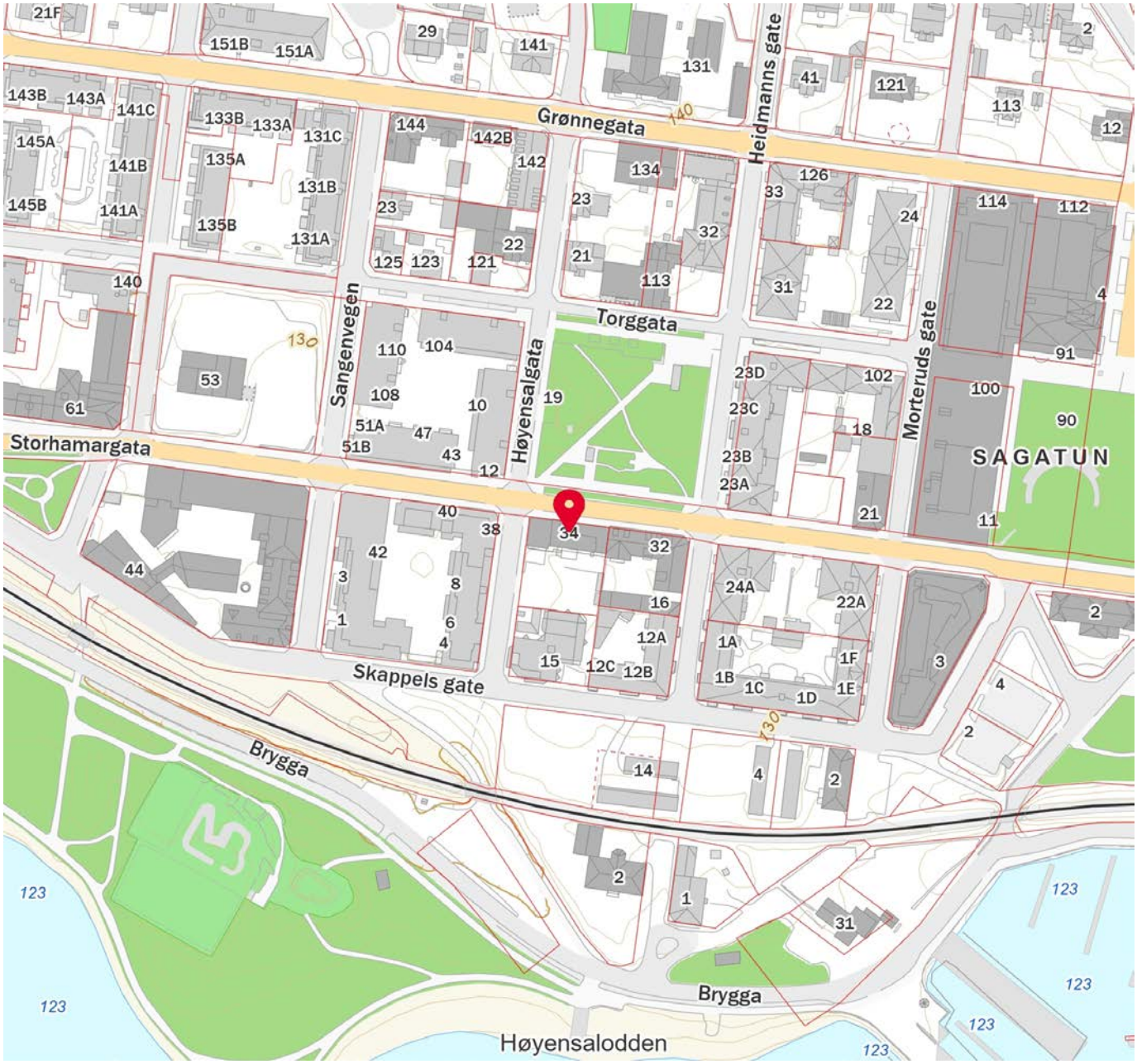
- Hamar sentrum/Vestbyen
- Hamar
- Norge

Sivilstand

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

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





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

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 eigedom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

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 *unntatt* enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr *inkl.* 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Storhamargata 34
2317 HAMAR

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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