



aktiv.

Kristian Bakkens veg 14C, 2316 HAMAR

HAMAR VEST



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 2 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 204 381,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 805 771,-
Felleskostn.: Kr 7 162,-
Selger: Turid Rom Henriksen
Nina Ellen Henriksen
Ole Morten Henriksen

Salgsobjekt: Leilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 85 kvm/92 kvm
Tomtstr.: 10546 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 4114
Andelsnr.: 14437
Oppdragsnr.: 1213260047

DITT NYE HJEM?

Leiligheten ligger i 3. etasje i et veletablert borettslag på Hamar vest. Det er heis opp til etasjen. Leiligheten har entré med skyvedørsgarderobe, en delvis åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til veranda, to soverom, kontor, bad og separat toalettrom. I kjelleren er det en bod på ca. 7 m². Her bor du med kort vei til alt du trenger i hverdagen, både barnehager, skoler for alle alderstrinn, butikker og bussforbindelse. Furuberget og Mjøsa med sine flotte turstier ligger kun noen hundre meter fra leiligheten!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	62
Energiattest	65
Nabolagsprofil	66
Budskjema	75

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 92 kvm

TBA: 13 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 85 kvm Entré, stue, kjøkken, to soverom, kontor/soverom, bad og toalettrom.

Kjeller

BRA-e: 7 kvm Bod.

TBA

13 kvm Veranda

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

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

Adkomst til bod via fellesarealer i kjeller er medtatt som BRA-e i henhold til NS 3940:2023.

Felles heisforbindelse mellom etasjene.

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 10 546 m². Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Hamar Vest, med de viktigste servicefunksjonene like i nærheten. Like i nærheten ligger Storhamarsenteret med blant annet dagligvarebutikk, post i butikk, apotek, bank m.m. Her finner du også den svært populære bydelskroa La Perla. Idrettsanleggene CC-Amfi og Boligpartner Arena ligger også rett i nærheten. Treningssenteret Espern Express ligger et par minutters gange fra leiligheten.

For dem som er glad i tur og friluftsliv har man både Furuberget og Mjøsa en liten spasertur fra leiligheten. Ved Mjøsa er det både flotte bademuligheter samt flere kilometer med turstier, både til Hamar sentrum og mot Jessnes.

For de minste barna ligger Prestrud og Jønsrudløkka barnehage kun noen hundre meter fra leiligheten. Prestrud barneskole ligger ca. 800 meter unna. For de litt større er det ca. 1 km til Ajer ungdomsskole og Hamar Katedralskole. Storhamar videregående skole ligger også rundt 1 km fra leiligheten.

Fra Storhamarsenteret går det bybuss til Hamar sentrum med flere avganger i timen. Hamar sentrum kan by på et rikt utvalg av kaféer, restauranter og shoppingmuligheter. Her har man også togforbindelse til Oslo og Trondheim med hyppige avganger. Hamar kulturhus ligger i sentrum og huser bibliotek, kino og en rekke konserter og forestillinger året igjennom. Her har man med andre ord det meste rett utenfor døren.

Byggemåte

Leilighetsbygg

Utvendig:

Takflatene er tekket med papp eller folie. Yttervegger av betongkonstruksjoner og isolerte trekonstruksjoner. Yttervegg kledd med fasadeplater og malt panel. Brannskillevegg mot naboileilighet utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret. Flat takkonstruksjon. Taket er ikke besikket grunnet manglende tilkomst. Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2007. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Brann og lydklassifisert ytterdør. Kikkehull. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2003. Adkomst til åpen balkong fra stue: Understøttet med stålsøyler ned på støpte fundamenter. Gulvflater med terrassebord. Overflater med malt panel og malt betong. Himling med malt betong og splitthimling. Utført med stålrekkverk og glassplater. Ca. areal: 13m². Lys og strøm. Markise.

Innvendig:

Etasjeskillere av betong. Etasjeskillere med brann-/lydsille mot naboileilighet utført etter gjeldende brann og lydkrav for byggeåret.

Tomteforhold:

Byggegrunn med jord - morenemasser. Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Sørle Takst AS.

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:

- Innvendige overflater: Det er påvist enkelte glipper i laminatgulv i stue/kjøkken. Laminatgulv er ikke ført under gulvlist i entré/gang. Glippe i overgang. Se bilde. Slitasjepreg på listverk og innerdører. Noe oppsprekking i panel ved kjøkken. Dårlig festet panel. Opplyst av fullmektig/tidligere takst: Det ble påvist veggedyr på ett soverom i 2022. Det er utført tiltak fra Anticimex.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue.
- Overflater vegger og himling på bad: Det er påvist montasjemerker. Noe oppsprekking i overgang vegg/himling. Innerdør er plassert i våtsonen.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rustskader i sluk.
- Ventilasjon på bad: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Overflater og innredning på kjøkken: Det er påvist andre avvik.: Enkelte slitasjemerker på innredning.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

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

- Taktekking: Takflatene er tekket med papp eller folie.
- Veggkonstruksjon: Yttervegger av betongkonstruksjoner og isolerte trekonstruksjoner. Yttervegg kledd med fasadeplater og malt panel. Brannskillevegg mot naboelighet utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.
- Takkonstruksjon/Loft: Flat takkonstruksjon. Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.
- Andre installasjoner: Porttelefon med skjerm. Skyvedørsgarderobe på soverom.
- Grunnmur og fundamenter: Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

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

Eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger (eventuelt fullmektig). Arvingene (eventuelt fullmektig) har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt/besvart og interessenter oppfordres derfor til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Kommentar fra fullmaktshaver

Det jeg vet er at i 2022 var det veggedyr på 1 soverom, dette rommet er sanert av ett skadedyrfirma og rommet ble 'ribbet' for all panel og pusset opp i november 2022. (malt, tapetsert, lagt nytt gulv).

Innhold

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 85 m²

BRA-e: 7 m²

BRA totalt: 92 m²

TBA: 13 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

3. etasje

BRA-i: 85 m². Entré, stue, kjøkken, to soverom, kontor/soverom, bad og toalettrom.

Kjeller

BRA-e: 7 m². Bod.

Boligens øvrige areal:

TBA: 13 m². Veranda.

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).

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke for TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Mulighet for leie av garasjeplass gjennom borettslaget (ved ledige plasser tildeles disse etter ansiennitetsprinsippet). Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder for borettslaget eller langs tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 91672831

Diverse

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

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

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2023, 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 2043.

Energi

Oppvarming

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

Energimerke

Lys grønn D

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 2 600 000

Omkostninger kjøper

2 600 000 (Prisantydning)

204 381 (Andel av fellesgjeld)

2 804 381 (Pris inkl. fellesgjeld)

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)

2 805 771 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 814 671 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 817 471 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 859 294 for år 2024.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 437 174 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 11.03.2026 utgjør de månedlige felleskostnadene kr 7 162,90,-. Av disse går kr 619,- til å konto oppvarming, kr 186,90,- går til vask av trapp, gang og heis, kr 120,- går til internett, ca. kr 874,- til renter på fellesgjeld, ca. kr 599,- dekker avdrag på fellesgjeld, mens ca. kr 4 764,- dekker bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

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

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

Andel Fellesgjeld

Kr 204 381 per 11.03.2026.

Andel fellesformue

Kr 36 282 per 31.12.2025.

Borettslaget

Andelsnummer

14437

Om borettslaget

Andelen er en del av Langenga Borettslag (org.nr. 950.134.321), bestående av totalt 108 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2025 på kr 488 724,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2025 kr 2 914 355,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Det ble i oktober 2025 oppdaget vanninntrenging i trappehusene i mange av oppgangene i borettslaget. Dette førte til videre undersøkelser som avdekker et behov om vedlikehold av fasade. Styret i borettslaget samarbeider med OBOS prosjekt for å kartlegge og avdekke muligheter og alternative løsninger. Det kan se ut som det vil være behov for utskifting av fasader, vinduer, balkongdører og mulig rekkverk på balkonger. Det er per salgsoppgavedato ikke konkludert med noe og ingenting er vedtatt. Et vedtak må fattes av beboerne i felleskap. Det er våren 2026 sendt ut et informasjonsskriv til beboerne. Arkitekt er kontaktet for å se på gode løsninger for fasade materialer, farger, vinduer og dører, mulig ekstra isolering, balkonger og inngangsparti. Styret i borettslaget vil så innhente tilbud på pris og gjennomføring fra ulike entreprenører og en gjennomgang av disse vil bli gjort for å finne beste løsning for borettslaget. Etter et valg vil et bli utarbeidet er budsjett. Det vil etter planen bli gjennomført et beboermøte med informasjon høsten 2026. Deretter må et vedtak fattes i en ekstraordinær generalforsamling. Det må påregnes at det vil bli tatt opp felles lån i forbindelse med arbeidene, noe som vil føre til økt andel fellesgjeld og økte felleskostnader. Arbeidene vil anslagsvis pågå i 1-2 år fordelt på de ulike byggingene med noe overlapp. Det må derfor påregnes byggeaktivitet med stilas utenfor byggene, samt anleggstrafikk i området i denne perioden. Noe arbeid vil også måtte gjøres inne i leilighetene, spesielt i forbindelse med utskifting av vinduer og balkongdører.

Borettslaget skal ta en gjennomgang av tilfluktsrom i blokkene og tilrettelegge for at de kan brukes til opprinnelig tiltenkt formål. Planlegging og beregning av kostnader fremlegges for ekstraordinær generalforsamling i 2025-2026. Dette kan føre til økte felleskostnader, men det er per salgsoppgavedato usikkert.

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98208195573

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 19 412 244,-

Innfrielsesdato: 30.09.2043

Andel restsaldo: Kr. 204 381,42,-

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,13%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden (IN-ordning).

Ovennevnte opplysninger er innhentet fra forretningsfører datert 11.03.2026

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - 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 en 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

I henhold til borettslagsloven § 5-11 kan beboere holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Styret kan, etter søknad med ansvarserklæring, gi tillatelse til dyrehold. Søknadsskjema med tilhørende ansvarserklæring kan fås ved henvendelse til styret. Andelseiere som tidligere er gitt tillatelse til å holde hund/katt, kan ikke foreta nyanskaffelse uten ny søknad. Godkjent tjeneste-/førerhund er tillatt, og vi ber om at styret underrettes om dette.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Hver vår er det ønskelig at beboerne deltar i dugnad med pynting av fellesareal ute, og høst delta i dugnad for vask/støvsuging av felles arealer i kjellerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 4114 i Hamar kommune. Andelsnr. 14437 i Langenga Borettslag med orgnr. 950134321

Tinglyste heftelser og rettigheter

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Det er ellers ingen kjente heftelser registrert på, og eller som skal følge med andelen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for boligblokk i 4 etasjer i 1971. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomst til borettslagets eiendom fra offentlig vei. Borettslagets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via felles private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Eiendommen ligger i hensynsone H330 for radon og H410 for krav vedrørende infrastruktur. Ny kommuneplan for 2028-2049 er under arbeid. Per salgsoppgavedato er det ikke kjent med at dette planarbeidet medfører endringer for eiendommen.

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

Adgang til utleie

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.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

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.

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 39 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 25 000,-), søk i eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2 190,-), 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

25.03.2026



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 Kristian Bakkens veg 14 C! Foto: Christian Aas.



Leiligheten ligger i byggets 3. etasje i denne blokka.



Leiligheten har en lys og romslig stue med godt med naturlig lysinnslipp fra flere store vinduer.



På gulvet er det vinylbelegg og veggene har malt panel.



Det er god plass til flere sittegrupper og diverse møblement i stua.



En perfekt plass for godstolene foran TV'n.



Fra stua er det utgang til en overbygd veranda på ca. 13 kvm. Det er montert markise om det skulle være behov for solskjerming.



Verandaen vender mot vest og gir gode solforhold utover ettermiddag og kveld.



Det er god plass til utemøbler på verandaen. Det er tillatt med elektrisk grill.



Kjøkkenet er delvis skjernet fra stua og mellom de to rommene er det plass til spisestuebord.



Under vinduene mot verandaen og på soverommene er det radiatorer med varme fra fjernvarmeanlegg.



Hyggelig spisesplass.



Kjøkkenet har en lys innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater med dobbel oppvaskkum i rustfritt stål.



Innredningen går opp til himlingen, slik at støv ikke samler seg på toppen.



Kjøkkenet har plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.



I benkeryggen er det fliser for enkel rengjøring.



Leilighetens hovedsoverom er av god størrelse. Her er det plass til en romslig dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Rommet er pusset opp i 2022 med nytt laminatgulv og malte veggoverflater.



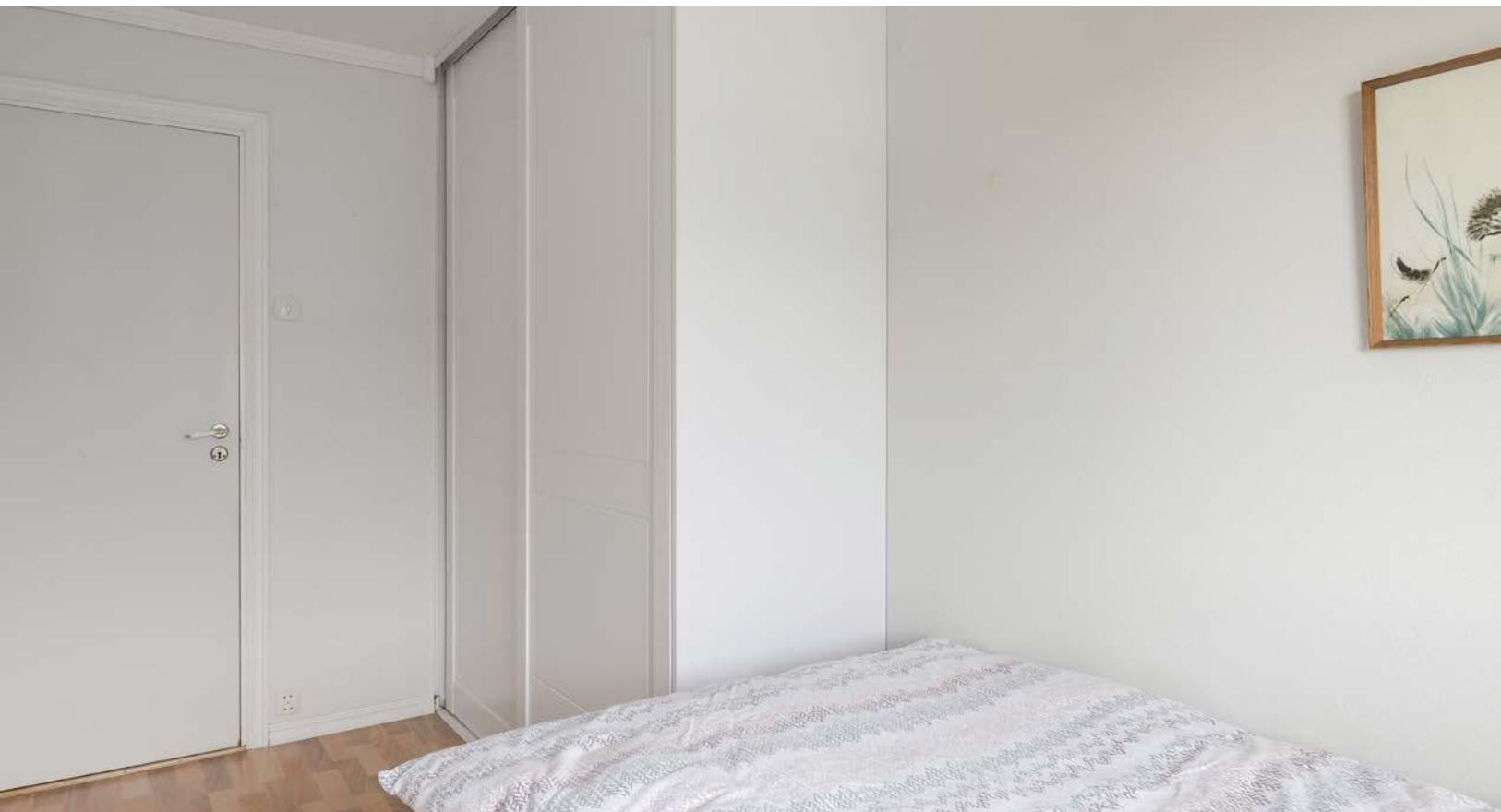
Det er satt inn en romslig og praktisk skyvedørgarderobe.



Rommet er malt i en dus blåtone og har en nydelig kontrastvegg med tapet.



Soverom to har lysmalte vegger og vinylbelegg på gulvet.



Også her er det satt inn skyvedørsgarderobe.



For øvrig er det plass til seng, nattbord eller andre ønskelige møbler.



Rom nummer tre er i dag brukt som kontor.



Rommet kan også fungere som det tredje soverommet, men det har per dags dato ingen dør. Det er innebygde garderobeskap på rommet.



Badet er pusset opp i 2012 og har flislagt gulv med varmekabler. Veggene har en kombinasjon av fliser i dusjsone og vinylbelegg på øvrige vegger. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.



Badet har romslig baderomsinnredning med underskap og heldekkende servant. I overkant av servanten er det veggskap, speil og lys med elektrisk uttak.



4370-3-1_041.jpg Dusjhjørne med innfellbare dusjdører og vegghengt dusjbatteri.



I skap ved siden av innredningen er varmtvannsberederen plassert.



Vegg i vegg med badet er det et separat toalettrom med gulvmontert toalett og vegghengt servant. Speilskap over servanten.



Entré med skyvedørsgarderobe.



Leiligheten ligger på et populært område på Hamar vest med nærhet til både butikker, apotek, bussforbindelse og fine turområder.



Det er mulighet for leie av garasjeplass gjennom borettslaget. Plassene er tilgjengelige etter venteliste.

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Kristian Bakkens veg 14C , 2316 HAMAR
-  HAMAR kommune
-  gnr. 1, bnr. 4114
-  Andelsnummer 14437

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 22.03.2026

Oppdragsnr.: 14566-1998

Eiendomsverdi ref nr: SD8193

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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.

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekkt med papp eller folie.

Yttervegger av betongkonstruksjoner og isolerte trekonstruksjoner.
Yttervegg kledd med fasadeplater og malt panel.
Brannskillevegg mot naboileilighet utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Flat takkonstruksjon.

Taket er ikke besikket og grunnnet manglende tilkomst.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2007.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Brann og lydklassifisert ytterdør. Kikkehull.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2003.

Adkomst til åpen balkong fra stue:

Understøttet med stålsøyler ned på støpte fundamenter.

Gulvflater med terrassebord.

Overflater med malt panel og malt betong.

Himling med malt betong og splitthimling.

Utført med ståltrekkverk og glassplater.

Ca. areal: 13m²

Lys og strøm.

Markise.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv og vinylbelegg.

Hentet fra tidligere takst: Lagt laminatgulv på ett soverom. Utført i 2022 av egeninnsats.

Overflater med malt strietapet, malt tapet, tapet, plater, malt panel og malte MDF-veggplater.

Hentet fra tidligere takst: Påsatt tapet og malt ett soverom. Utført i 2022. Utført av: egeninnsats.

Himlinger med malt betong.

Etasjeskillere av betong.

Etasjeskillere med brann-/lydsille mot naboileilighet utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

Laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom ble modernisert med gulvflater, overflater og sanitærinstallasjoner i 2012. Utført av:

firma. Kilde: Opplysning hentet fra tidligere verditakst.

Overflater med fliser og vinylbelegg.

Himling med malt betong.

Gulvflater med fliser.

Ca. 3,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

Eldre soilsluk.

Ikke synlig membran og slukmansjett i sluk.

Bad/vaskerom med servant, ettgreps blandebatteri, glassdører, baderomsinnredning, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt nederst på delevvegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, to rustfrie kummer, ettgreps blandebatteri, skuffer, fliser i benkerygg og opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med plater.

Himling med malt betong.

Toalettrom med servant, ettgreps blandebatteri og toalett.

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran montert på bad/vaskerom.

Kobberrør med plastkappe.

Avløpsrør av plastrør -og/eller støpejernsoil.

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Varmekabler i baderomsgulv.

Varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom, 198 liter fra 2002.

Ikke fast tilkoblet.

Porttelefon med skjerm.

Skyvedørsgarderobe på soverom.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i fellesgang.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Hovedsikring, 40 amp.

Åpent ledningsnett.

Arbeidsbeskrivelse:

Ombygging av sikringsskap til jordfeilautomater, samt montering av overspenningsvern.

Omhandler følgende adresser: Kristian Bakkensveg 1A, 1B, 3, 12A, 12B, 12C, 14A, 14B og 14C.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2015.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med jord - morenemasser.

Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

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

[Gå til side](#)

Ingen spesielle anmerkninger.

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og

Beskrivelse av eiendommen

radonmåling er ikke relevant

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

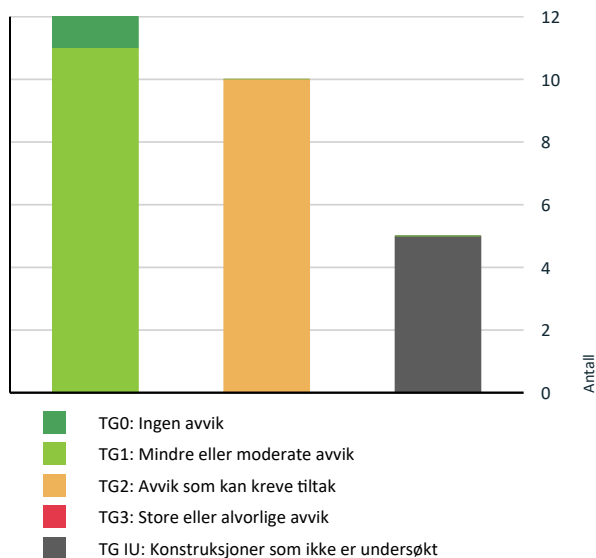
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Leiligheten er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige.

Takstmann befarte leiligheten alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget.

Fullmektig/arvinger som var med på befaringen har liten eller ingen kjennskap til tilstanden til komponentene i leiligheten. Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.

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

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Leiligheten i 3.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

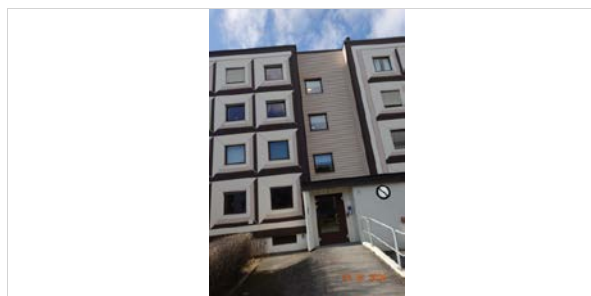
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1970

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leilighet for tiden ubebodd.

Standard

Leilighet med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

Bad/vaskerom ble modernisert med gulvflater, overflater og sanitærinstallasjoner i 2012. Utført av: firma.

Vedlikehold

Greit ivarettatt.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Bad/vaskerom ble modernisert med gulvflater, overflater og sanitærinstallasjoner i 2012. Utført av: firma. Kilde: Opplysning hentet fra tidligere verditakst.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med papp eller folie.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av betongkonstruksjoner og isolerte trekonstruksjoner. Yttervegg kledd med fasadeplater og malt panel. Brannskillevegg mot naboileilighet utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon.

Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2007.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Dører

Beskrivelse

Brann og lydklassifisert ytterdør. Kikkehull.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2003.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til åpen balkong fra stue:

Understøttet med stålsøyler ned på støpte fundamenter.

Gulvflater med terrassebord.

Overflater med malt panel og malt betong.

Himling med malt betong og splitthimling.

Utført med ståltrekkverk og glassplater.

Ca. areal: 13m²

Lys og strøm.

Markise.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med laminatgulv og vinylbelegg.

Hentet fra tidligere takst: Lagt laminatgulv på ett soverom. Utført i 2022 av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte glipper i laminatgulv i stue/kjøkken.

Laminatgulv er ikke ført under gulvlist i entré/gang. Glippe i overgang. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater med malt strietapet, malt tapet, tapet, plater, malt panel og malte MDF-veggplater.

Hentet fra tidligere takst: Påsatt tapet og malt ett soverom. Utført i 2022. Utført av: egeninnsats.

Himlinger med malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasjepreg på listverk og innerdører.

Noe oppsprekking i panel ved kjøkken. Dårlig festet panel.

Opplyst av fullmektig/tidligere takst: Det ble påvist veggedyr på ett soverom i 2022. Det er utført tiltak fra Anticimex.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasjepreg bør overflatebehandles for ett bedre estetisk uttrykk. Panel må skiftes for å lukke avviket.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Etasjeskillere med brann-/lydskille mot naboileilighet utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Laminerte innerdører.

VÅTROM

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom ble modernisert med gulvflater, overflater og sanitærinstallasjoner i 2012. Utført av:

firma. Kilde: Opplysning hentet fra tidligere verditakst.

Årstall: 2012

Kilde: Andre opplysninger: Kilde: tidligere verditakst



Tilstandsrapport



LEILIGHETEN I 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser og vinylbelegg.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist montasjemerker.

Noe oppsprekking i overgang vegg/himling.

Innerdør er plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montasjemerker bør tettes med silikon.

Oppsprekking i overgang vegg/himling bør utbedres.

Innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.

Ca. 3,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre soisluk.

Ikke synlig membran og slukmansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rustskader i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- Et rustent sluk kan redusere levetiden til hele badet, da det utgjør en svakhet i våtromskonstruksjonen. Dette kan føre til behov for tidligere totalrenovering av badet enn ellers nødvendig. For å unngå skader fra og rundt eldre sluker, anbefales det å bytte ut eldre støpejernssluk ved rehabilitering av bad.



LEILIGHETEN I 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/vaskerom med servant, ettgreps blandebatteri, glassdører, baderomsinnredning, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, to rustfrie kummer, ettgreps blande batteri, skuffer, fliser i benkerygg og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte slitasjemerker på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



LEILIGHETEN I 3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med plater.
Himling med malt betong.
Toalettrom med servant, ettgreps blande batteri og toalett.
Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran montert på bad/vaskerom.
Kobberrør med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, bør det vurderes utskiftning for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plastrør -og/eller støpejernsoil.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Varmekabler i baderomsgulv.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert på bad/vaskerom, 198 liter fra 2002. Ikke fast tilkoblet.

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 1J Andre installasjoner

Beskrivelse

Porttelefon med skjerm.

Skyvedørsgarderobe på soverom.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp med radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i fellesgang.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Hovedsikring, 40 amp.

Åpent ledningsnett.

Arbeidsbeskrivelse:

Ombygging av sikringsskap til jordfeilautomater, samt montering av overspenningsvern.

Omhandler følgende adresser: Kristian Bakkensveg 1A, 1B, 3, 12A, 12B, 12C, 14A, 14B og 14C.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2015.

Tilstandsrapport

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.
Montert strømmåler.
Samsvarserklæring fra 2018 i sikringsskap.
Arbeidsbeskrivelse:
Ombygging av sikringsskap til jordfeilautomater, samt montering av overspenningsvern.
Omhandler følgende adresser: Kristian Bakkensveg 1A, 1B, 3, 12A, 12B, 12C, 14A, 14B og 14C.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2015.
Ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført på bad/vaskerom.
Arbeidsbeskrivelse:
Jordfeilbryter kurs 2-5 40A.
Montert lys, varme ovn på bad.
Montert 2 stk lamper på toalettrom og soverom.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2002.
Arbeidsbeskrivelse:
Opplegg 2 stikk terrasse.
2 stikk kjøkken, bad og terrasse.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2004.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Arbeidsbeskrivelse:
Ombygging av sikringsskap til jordfeilautomater, samt montering av overspenningsvern.
Omhandler følgende adresser: Kristian Bakkensveg 1A, 1B, 3, 12A, 12B, 12C, 14A, 14B og 14C.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2015.
Ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført på bad/vaskerom.
Arbeidsbeskrivelse:
Jordfeilbryter kurs 2-5 40A.
Montert lys, varme ovn på bad.
Montert 2 stk lamper på toalettrom og soverom.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2002.
Arbeidsbeskrivelse:
Opplegg 2 stikk terrasse.
2 stikk kjøkken, bad og terrasse.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2004.
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med jord - morenemasser.

! TO IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen spesielle anmerkninger.

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

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

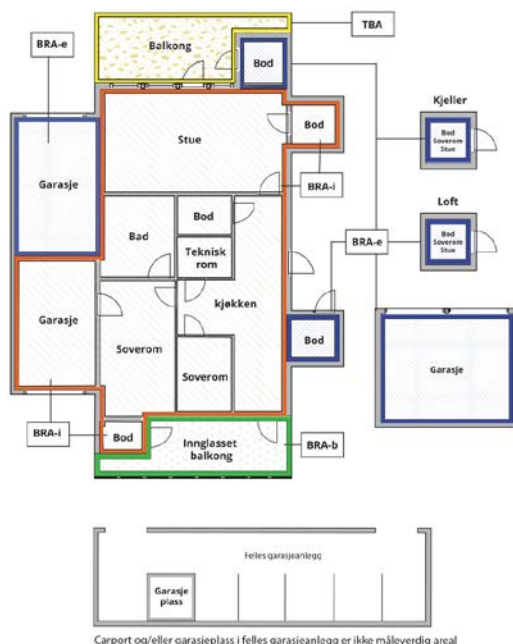
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		7		7	
Leiligheten i 3. etasje	85			85	13
SUM	85	7			13
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Leiligheten i 3. etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

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

Adkomst til bod via fellesarealer i kjeller er medtatt som BRA-e i henhold til NS 3940:2023.

Felles heisforbindelse mellom etasjene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Erik Sørliet	Takstingenør
	Nina Ellen Henriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	4114		0	10546.4 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Kristian Bakkens veg 14C

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmel til andel: Turid Rom Henriksen
1/2 Hjemmel til andel: Willy Ervin Henriksen
(død)

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
14437/Langenga Borettslag	950134321	14437	OBOS	Andelseier: Turid Rom Henriksen. Medeier: Willy Ervin Henriksen (bo)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
14437	100	10 000	36 282 31.12.2025	204 381 11.03.2026

Kommentar

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: Kr. 7162,90,- Herav: Pr. dags dato. A konto oppvarming Kr. 619,- Vask trapp/gang/heis Kr. 186,90,- Felleskostnader Kr. 6 237,- Internett-tilgang Kr. 120,-

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	10 800
Omløpsmidler:	3 313 700	Samlet innskuddskapital:	912 000
Kortsiktig gjeld (-)	- 399 345	Langsiktig gjeld (+):	+ 19 527 488
Disponible midler:	2 914 355	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	20 439 488

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i blokk beliggende på Hamar vest.
Boligområdet med leiligheter.
Solrik beliggenhet, leilighet med åpen balkong orientert mot vest.
Kort vei til kjøpesenter.
Hamar sentrum ca. 2,5 km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Opparbeidet med gressplen og variert beplantning.
Asfalterte veger ved bygget.

Bebyggelsen

Leilighet i boligblokk bygget i 1970.
Bod i kjeller. Nr: 37

Vedlikehold og påkostninger

Vedlikehold og påkostninger (utført i regi av borettslaget):
Fasader og balkonger i 1992.
Garasjer i 2004.
Vinduer i 2007.
Avløpsrør i 2008.
Sikringsskap, innganger, porttelefonanlegg m.m.
Nye tak i 2022
Nye vinduer i blokk 1 og 3 + trappeoppganger i 2022/2023

Planlagte arbeider:
Fasaderehabilitering.
Utskiftninger av vinduer og balkongdører.
Rehabilitering av balkongkonstruksjon med ny overflatebehandling og nye rekkverk.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	91672831			
Kommentar Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	14.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.03.2026		Gjennomgått		Nei
Årsregnskap	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Meglerbrev	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Nina Ellen Henriksen

Boligen

Kristian Bakkens veg 14C
2316 HAMAR

3403-1/4114/0/0

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



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Jeg har ingen kjennskap til leiligheten da den er etter min avdøde far og jeg har aldri bodd der.
Min stemor har bodd der, men hun flyttet for over ett år siden da hun hadde ett hjerneslag i 2017 som resulterte i lammelse og tap av språk
Det jeg vet er at i 2022 var det veggedyr på 1 soverom, dette rommet er sanert av ett skadedyrfirma og rommet ble 'ribbet' for all panel og pusset opp i november 2022.(malt, tapetsert, lagt nytt gulv)



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

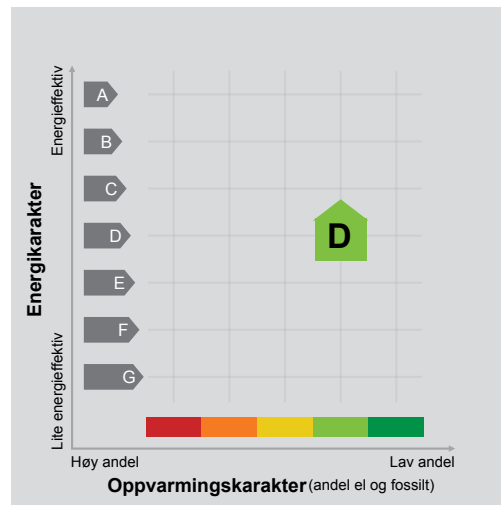
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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 for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LANGENGA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	7
Postnummer	2316
Sted	HAMAR
Kommunenavn	Hamar
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	4114
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15458836
Merkenummer	Energiattest-2025-221868
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Kristian Bakkens veg 14C - Nabolaget Vestenga/Jønsrudløkka - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Kornsiloen Linje B21	5 min 0.5 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	7 min 3.7 km
Oslo Gardermoen	1 t

Skoler

Prestrud skole (1-7 kl.) 455 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Storhamar skole (1-7 kl.) 271 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 192 elever, 11 klasser	21 min 1.8 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 100 elever, 7 klasser	7 min 0.6 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Wang Toppidrett Hamar	7 min
Hamar katedralskole 1300 elever	15 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Maxi Storsenter	11 min
-----------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

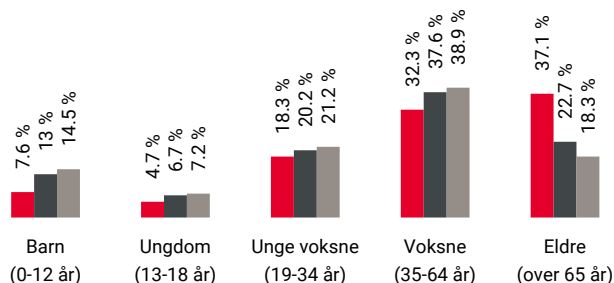
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestenga/Jønsrudløkka	1 589	1 065
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestenga barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 0.4 km
Jønsrudløkka barnehage (0-5 år) 73 barn	6 min 0.5 km
Blåveisen barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Storhamar	6 min
Rema 1000 Storhamar Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



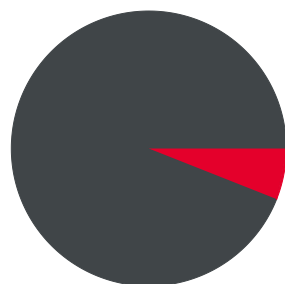
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

	Prestrudhallen Aktivitetssal	6 min	
	Aktivitetshall	0.5 km	
	Fotballhall Prestrud	6 min	
	Fotball	0.5 km	
	Espen express	7 min	
	Ankerskogen treningssenter/svømm...	5 min	

Boligmasse



6% enebolig
94% blokk

«Nærhet til Mjøsa og Furuberget. Flotte turmuligheter. Godt utvalg av idrettsanlegg, gode skoler, nok butikker. Litt landlig men likevel meget sentralt. Vakre solnedganger over Nes.»

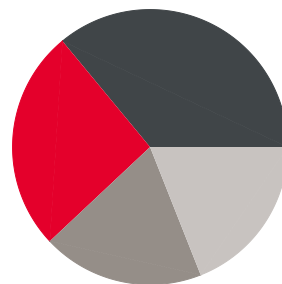
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Storhamarsenteret	5 min	
	Ditt apotek Storhamarsenteret	5 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
36% 6-12 år
19% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

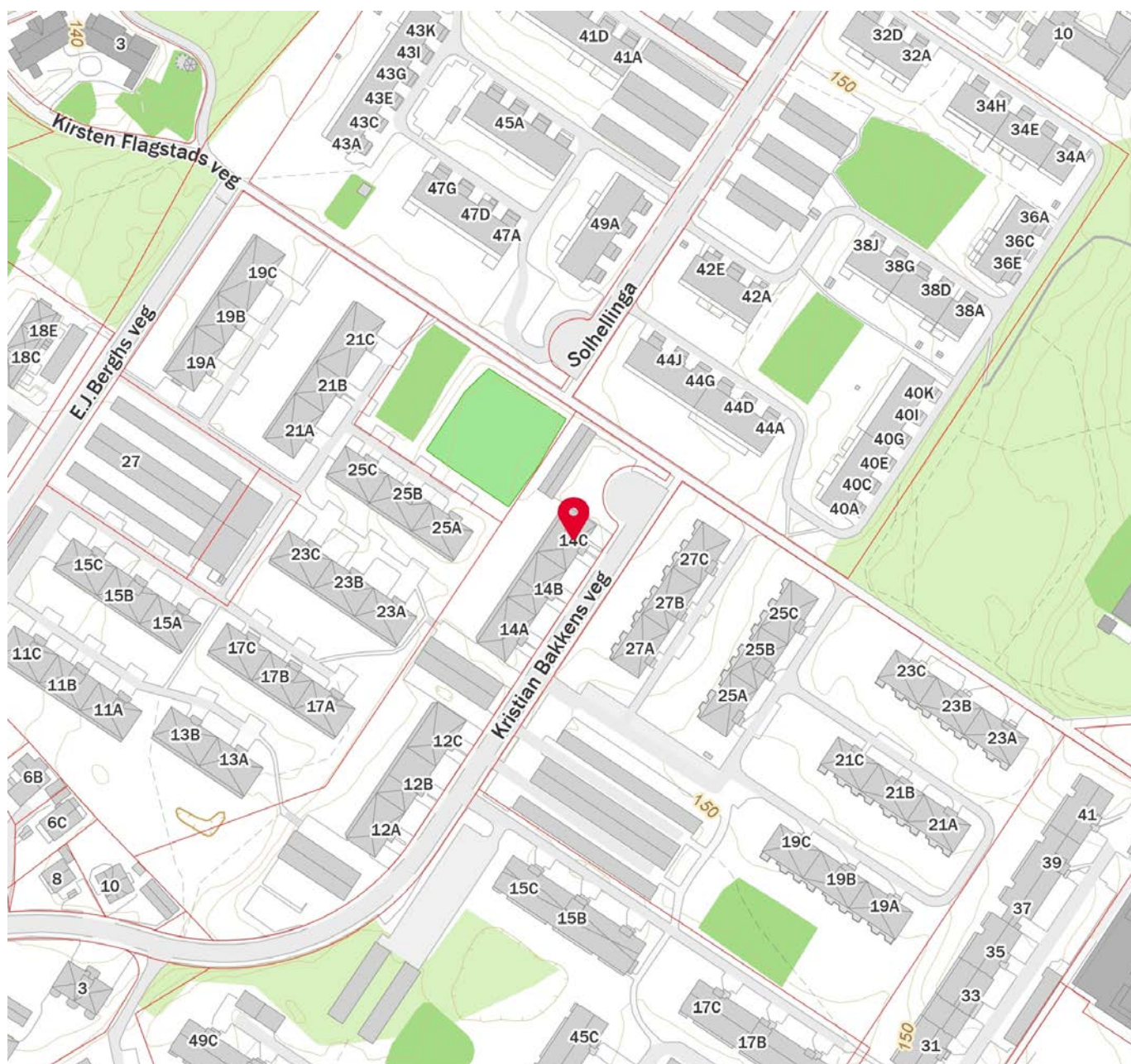


0% 66%

Vestenga/Jønsrudløkka
Hamar
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kristian Bakkens veg 14C
2316 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre