

**aktiv.**

Kornsilovegen 33, 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 2 200 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 307 179,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 508 569,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 923,-  
**Selger:** Sverre Aasheim

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1974  
**BRA-i/BRA Total** 51 kvm/72 kvm  
**Tomtstr.:** 9 801.4 kvm  
**Soverom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 4476  
**Andelsnr.:** 33233  
**Oppdragsnr.:** 1213260041

# DITT NYE HJEM!

Dette er en pen og praktisk leilighet av god størrelse. Den ligger i byggets 3. etasje med både heis- og trappeadkomst. Leiligheten inneholder entré, en romslig stue, separat kjøkken, soverom og bad. Fra stua er det utgang til en herlig innnglasset veranda hvor du kan nyte utsikten mot Mjøsa. Her bor du godt og enkelt med umiddelbar nærhet til både dagligvare, apotek, spisested og trenings- og idrettshaller.

- Lyse og tidløse overflater
- Vestvendt veranda på ca. 16 m<sup>2</sup>
- Bod på ca. 5 m<sup>2</sup> i kjeller
- Mjøsa og Furuberget kun en spasertur unna
- Kort vei til bussforbindelse



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	56
Energiattest .....	62
Nabolagsprofil .....	63
Budskjema .....	72

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 51 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA - b: 16 kvm

BRA totalt: 72 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

3. etasje

BRA-i: 51 kvm Entré, stue, kjøkken soverom og bad.

BRA-b: 16 kvm Innglasset balkong.

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

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

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.

Felles heisforbindelse mellom etasjene.

### **Tomt**

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 9 801 m<sup>2</sup>. 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. Kun noen meter fra utgangsdøren 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 videre mot Jessnes.

For de minste barna ligger Prestrud og Jønsrudløkka barnehage kun noen hundre meter fra leiligheten. Det er ca. 700 meter til Storhamar barneskole og Prestrud barneskole ligger ca. 900 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 i hverdagene. 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 har bibliotek, kino og en rekke konserter og forestillinger året igjennom. Her har man med andre ord det meste rett utenfor døren.

### **Byggemåte**

Utvendig:

Takflatene er tekket med papp eller folie. Ukjent alder. Taket er ikke besikket grunnet manglende tilkomst. Yttervegger av betong og isolerte trekonstruksjoner. Antatt seksjoneringsvegger utført etter datidens gjeldende krav til brann - og lydskilte. Leilighetskillende vegger av betong. Yttervegg kledd med murt teglstein, panel og fasadeplater. Flat takkonstruksjon. Taket er ikke besikket grunnet manglende tilkomst. Vinduer med 2 lags isolerglass. Ukjent alder. Selgers opplyser at vinduene er fra 2011. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Brann og lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Kikkehull. Terrassedør med 2 lags isolerglass. Adkomst til innglasset balkong fra stue. Støpt dekke. Gulvflater med nålefilt. Overflater med malt tømmermannpanel, del med liggende panel og malt betong. Himling med malt betong. Lys og strøm. Montert stråleovn. Skyveglass og rekkverk med glassfelt. Areal på ca. 16 m<sup>2</sup> ved stue.

Innvendig:

Gulvflater med fliser og laminatgulv. Overflater med malt betong, malt strietapet og malte plater. Himlinger med malt betong. Nedforet kasser i stue med downlight. Etasjeskillere av betong. Etasjeskillere med brann-/lydskilte mot naboileilighet utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret. Innerdører. Ukjent alder.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Sørli 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:

- Innvendig overflater: Noe oppsprekking i overgang vegg/himling i stue og soverom. Oppsprekking i malt plate over døråpning.
- 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. 1,5 cm i stue.
- Overflater vegger og himling på bad: Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.
- Overflater gulv på bad: Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.
- 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. Det er påvist andre avvik: Rust på skruer i sluk.
- Sanitærutstyr og innredning på bad: Enkelte slagskader i underskap og liten avskaling i servant.
- Overflater og innredning på kjøkken: Det er påvist noe fuktsvelling i bunnplate. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Små sprekker i overflate i benkeplate.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra 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. Ukjent alder. Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.
- Veggkonstruksjon: Yttervegger av betong og isolerte trekonstruksjoner. Antatt seksjoneringsvegger utført etter datidens gjeldende krav til brann - og lydskilte. Leilighetskillende vegger av betong. Yttervegg kledd med murt teglstein, panel og fasadeplater.
- Takkonstruksjon/Loft: Flat takkonstruksjon. Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.
- Andre installasjoner: Brannslukningsapparat fra 2021. Montert røykvarsler. Porttelefon. Skyvedørsgarderobe i entré/gang. 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**

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?: Ja Vært lekkasje rundt pakning i rør fra oppvaskkum. Lekkasje fra kran tilknyttet varmtvannsbereder.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Vaktmester 1.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet pakning. Utbedring av kran varmtvannsbereder.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011.

Firmanavn: Edvardsen Elektro AS.

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av stikk for oppvaskmaskin. Montert diverse stikkontakter. Opplegg for to lamper på stue.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012.

Firmanavn: Edvardsen Elektro AS.

Beskrivelse av arbeidet: Jording av stikkontakter.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016.

Firmanavn: Brumunddal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av sikringsskap.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Firmanavn: Brumunddal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet downlights i gang, stue og bad samt dimmer i stue og termostat på bad.

Eiendommen selges via fullmektig og egenerklærings skjema er også utfylt/besvart av fullmektigen. Utfyller har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

### **Innhold**

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 51 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

BRA-b: 16 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 72 m<sup>2</sup>

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

3. etasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup>. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

BRA-b: 16 m<sup>2</sup>. Innglasset veranda.

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>. Bod.

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.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er 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.

### **Parkering**

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

Borettslaget har montert flere elbil-ladere.

### **Forsikringsselskap**

Protector Forsikring.

## **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 strømleverandører)

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2011, 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 2031.

Leiligheten er vasket ut til visning og vil ikke bli ytterligere vasket ut til overtagelse.

## **Energi**

### **Oppvarming**

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

### **Energimerke**

C

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 2 200 000

### Omkostninger kjøper

2 200 000 (Prisantydning)

---

307 179 (Andel av fellesgjeld)

---

2 507 179 (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)

---

2 508 569 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 517 469 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 520 269 (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 603 063 for år 2024.

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 412 252 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 04.03.2026 utgjør de månedlige felleskostnadene kr 4 923,-. Av disse går kr 579,- til kabel-TV, ca. kr 1 242,- til renter på fellesgjeld, ca. kr 549,- dekker avdrag på fellesgjeld, mens ca. kr 2 553,- dekker bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

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

Borettslaget av avtale med Techem for avlesing av forbruk for fjernvarme. Dette avregnes månedlig og det sendes faktura til hver enkelt andelseier basert på forbruket. Dette kommer i tillegg til de månedlige felleskostnadene som er nevnt over. Leiligheten har være ubebodd i perioder og det seneste forbruket er derfor ikke representativt for hva man kan forvente. Selger opplyser at det har blitt fakturert ca. kr 100,- per måned den seneste tiden. Et høyere forbruk og en høyere kostnad må påregnes.

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 307 179 per 04.03.2026.

### **Andel fellesformue**

Kr 48 610 per 04.03.2026.

# Borettslaget

## Andelsnummer

33233

### Om borettslaget

Andelen er en del av Østenga Borettslag (org.nr. 950.103.574), bestående av totalt 76 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2024 på kr 358 522,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2024 kr 3 666 876,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseiere 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).

Større vedlikehold og rehabilitering:

2022: Utskifting av heis i nr. 33

2021: Etablert 2 plasser til elbil-ladere

2020: Omtekking av tak

2015-2016: Rørfornyning

2008: Branndører

2006-2007: Innglassing balkonger

2004: Rehabilitering garasjer

2002: Heis

Borettslaget har en felles kjellerstue med kjøkken som kan lånes av beboerne til private arrangementer.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånummer: 83987273014

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 27 594 046,-

Andel restsaldo: Kr. 374 801,-

Rest løpetid: 24 år 5 mnd.

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 4,85%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Ovennevnte opplysninger er innhentet fra forretningsfører datert 04.03.2026.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

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

### **Styregodkjennelse**

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

### **Dyrehold**

Hundehold i borettslaget er i utgangspunktet ikke tillatt, og i de tilfeller det godkjennes er det søknadspliktig, og det skal inngås kontrakt med styret før anskaffelse av hund. Reptiler er ikke tillatt. Kun innekatt tillates.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 4476 i Hamar kommune. Andelsnr. 33233 i Østenga Borettslag med orgnr. 950103574

### **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.

På borettslagets eiendom vil det som oftest være tinglyst pantobligasjon til sikkerhet for andelseiernes opprinnelige borettsinnskudd og pantobligasjon(er) til sikkerhet for fellesgjeld. I tillegg er det tinglyst følgende heftelser (dokument):

- Dagboknr. 100722, tinglyst den 01.02.1974. Gjelder rettigheter iflg. skjøte.
- Dagboknr. 5488, tinglyst den 19.05.1993. Gjelder erklæring/avtale.

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for nybygging av boligblokk i 1975.

Det er mottatt byggetegninger av leiligheten 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 og sentrumsformål. Eiendommen ligger i hensynsone H 370 for høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler), H810\_3 for krav om felles planlegging, H710 for båndlegging for regulering etter pbl., H210 for rød støysone, H320 for flomfare, H330 for radon, H220 for gul støysone 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 eldre reguleringsplan for et område på Dalsløkka, fra 1987. Reguleringsformål for eiendommen er gang-/sykkelvei. Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for Storhamarsenteret, fra 2019. Reguleringsformål for eiendommen er grønnstruktur, gang-/sykkelvei og fortau. Eiendommen omfattes av eldre, endret over overstyrt reguleringsplan for forretningssenter m.v. Hamar vest, fra 1974.

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/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

### **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**

Eiendommen overleveres i ryddet stand, men uten at det vil bli foretatt ytterligere rengjøring.

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](http://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 (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2,5% av salgssummen, minimum kr 49 000,- 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 22 500,-), 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 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**

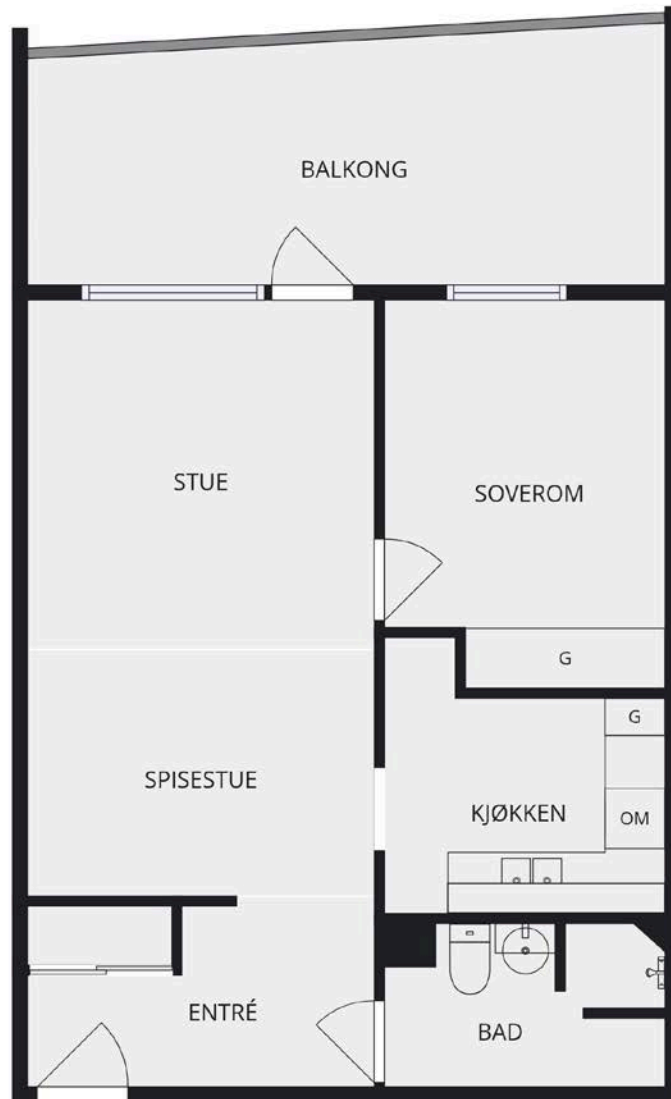
Katrine Bakken Larsen  
Eiendomsmegler  
katrine.bakken.larsen@aktiv.no  
Tlf: 404 84 799

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

17.04.2026



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



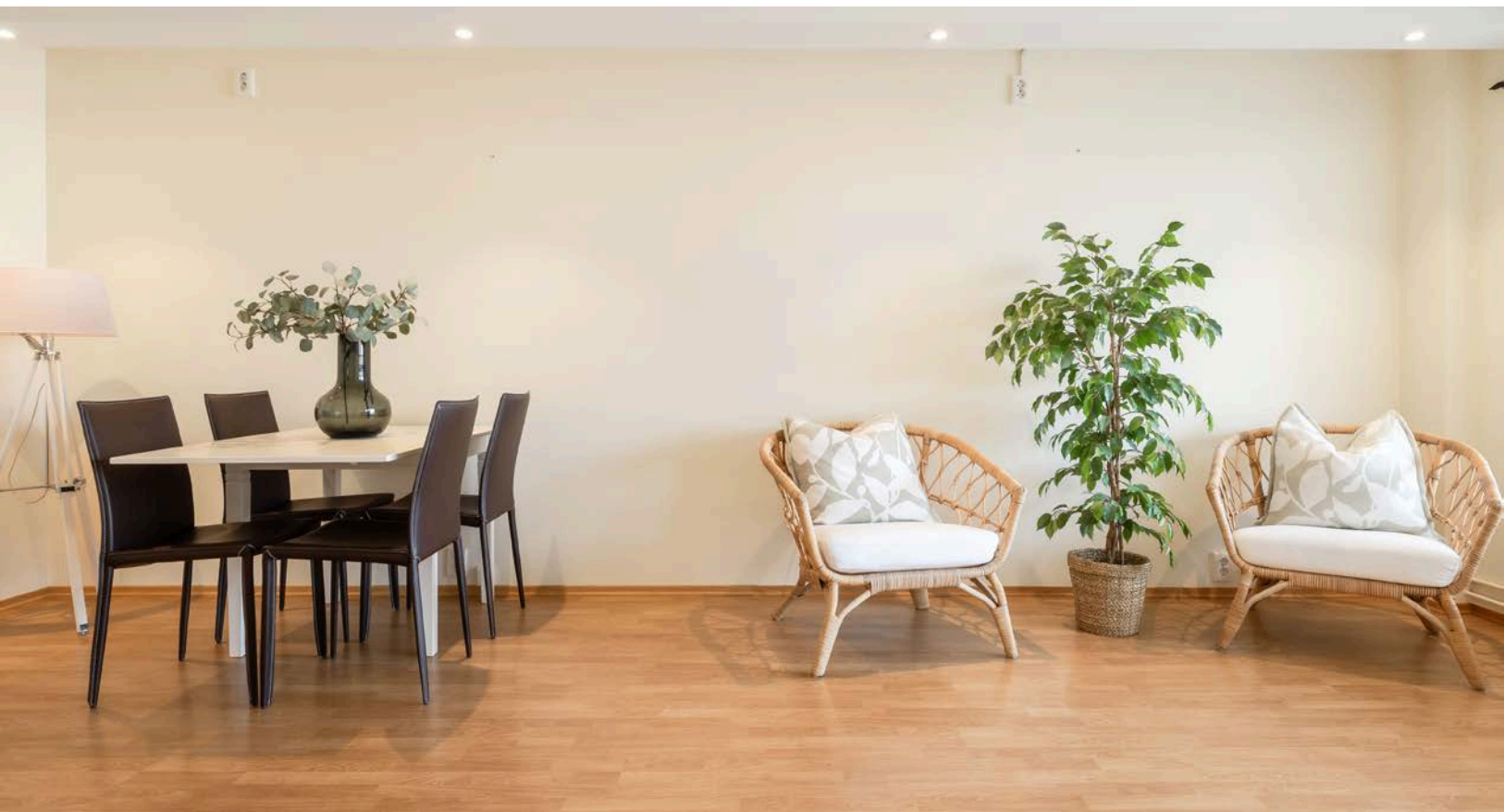
Velkommen til Kornsilovegen 33! Foto: Christian Aas.



Leiligheten ligger i 3. etasje i langblokka på Hamar vest.



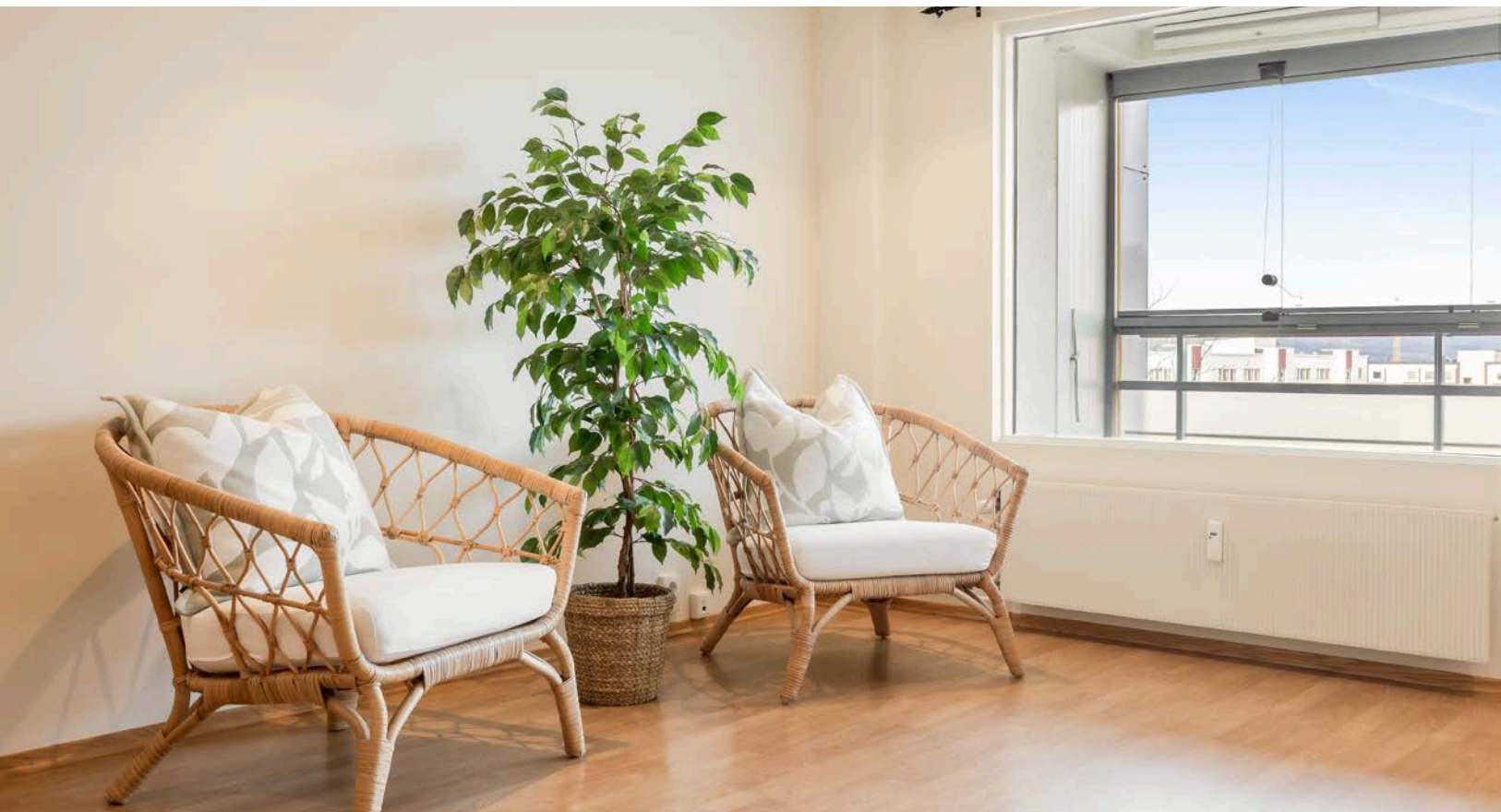
Lys og romslig stue med downlights i bjelker i himlingen.



I stua er det plass til både sofagruppe og spisestuebord.



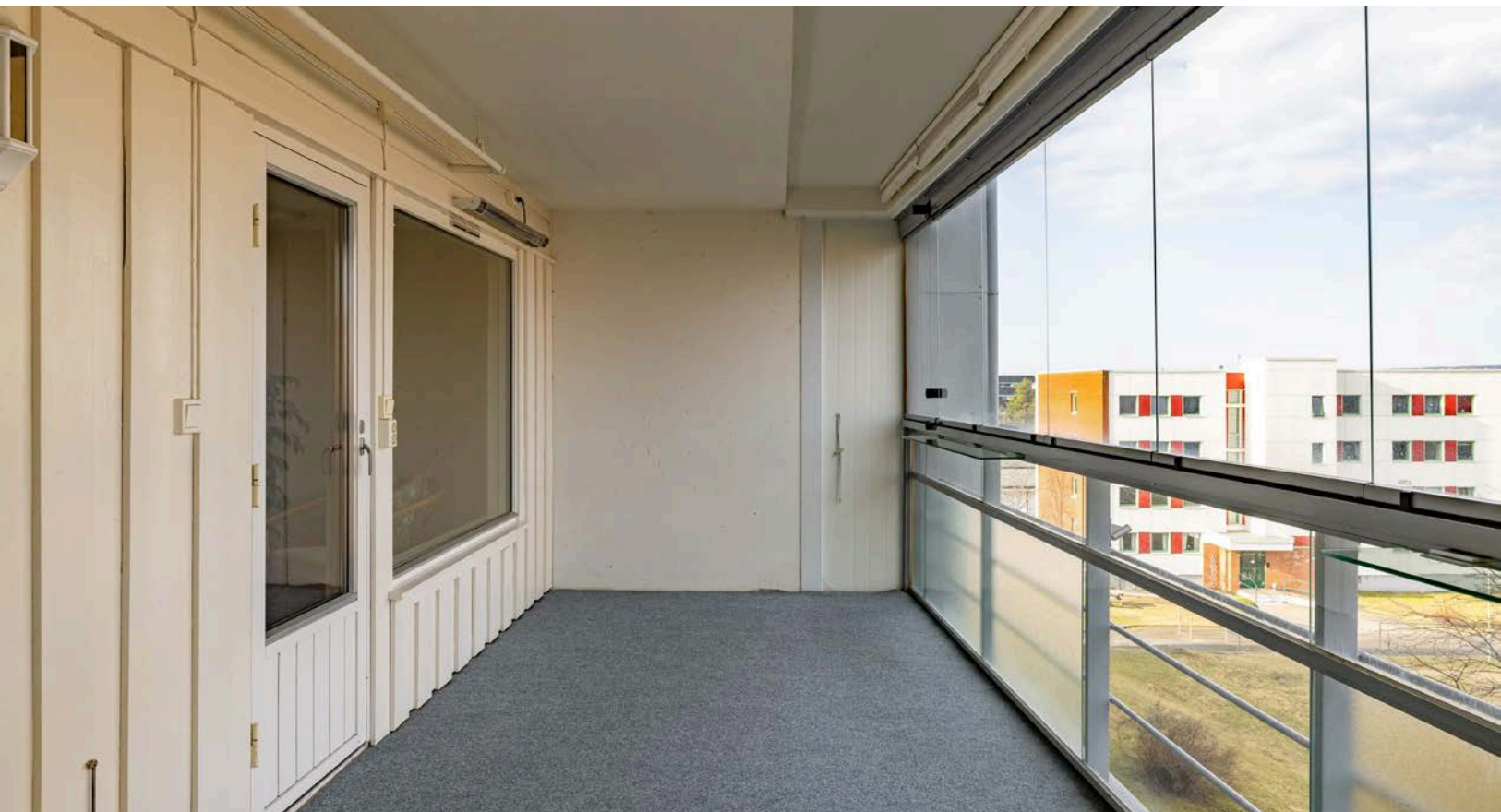
Lysmalte veggoverflater og gulv med laminat. Leiligheten varmes hovedsakelig opp med fjernvarme til radiatorer.



Stua har store vinduer som vender ut mot den innglassede verandaen.



Stor veranda på ca. 16 m<sup>2</sup> med fint utsyn over fellesområdene. Glassveggene kan åpnes og lukkes etter ønske. Dette gjør at verandaen kan brukes fra tidlig om våren til sent på høsten.



Her er det god plass til flere sittegrupper, planter og annet ønskelig.



Fint utsyn mot Mjøsa og landskapet for øvrig.



Det er umiddelbar nærhet fra leiligheten til Storhamarsenteret som har blant annet dagligvarebutikk, apotek og spisested.



Det er montert varmelamper og plissegardiner.



Kjøkkenet er separat, men med praktisk tilknytning til stua. Innredningen er fra Norema og ble satt inn i regi av borettslaget i 1998.



Det er plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Oppvaskmaskinen medfølger i handelen.



Over- og underskap med hvite, profilerte fronter. Laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum i rustfritt stål. I benkeryggen er det fliser.



Leiligheten har ett soverom, som vender ut mot verandaen.



Her er det plass til seng med tilhørende nattbord og annet ønskelig.



Det er plassbygde garderober på den ene vegg på soverommet.



Flislagt bad med elektriske varmekabler i gulvet og downlights i himlingen.



Det er opplegg for vaskemaskin på badet.



Dusjnise med glassbyggerstein og veggmontert dusjbatteri.



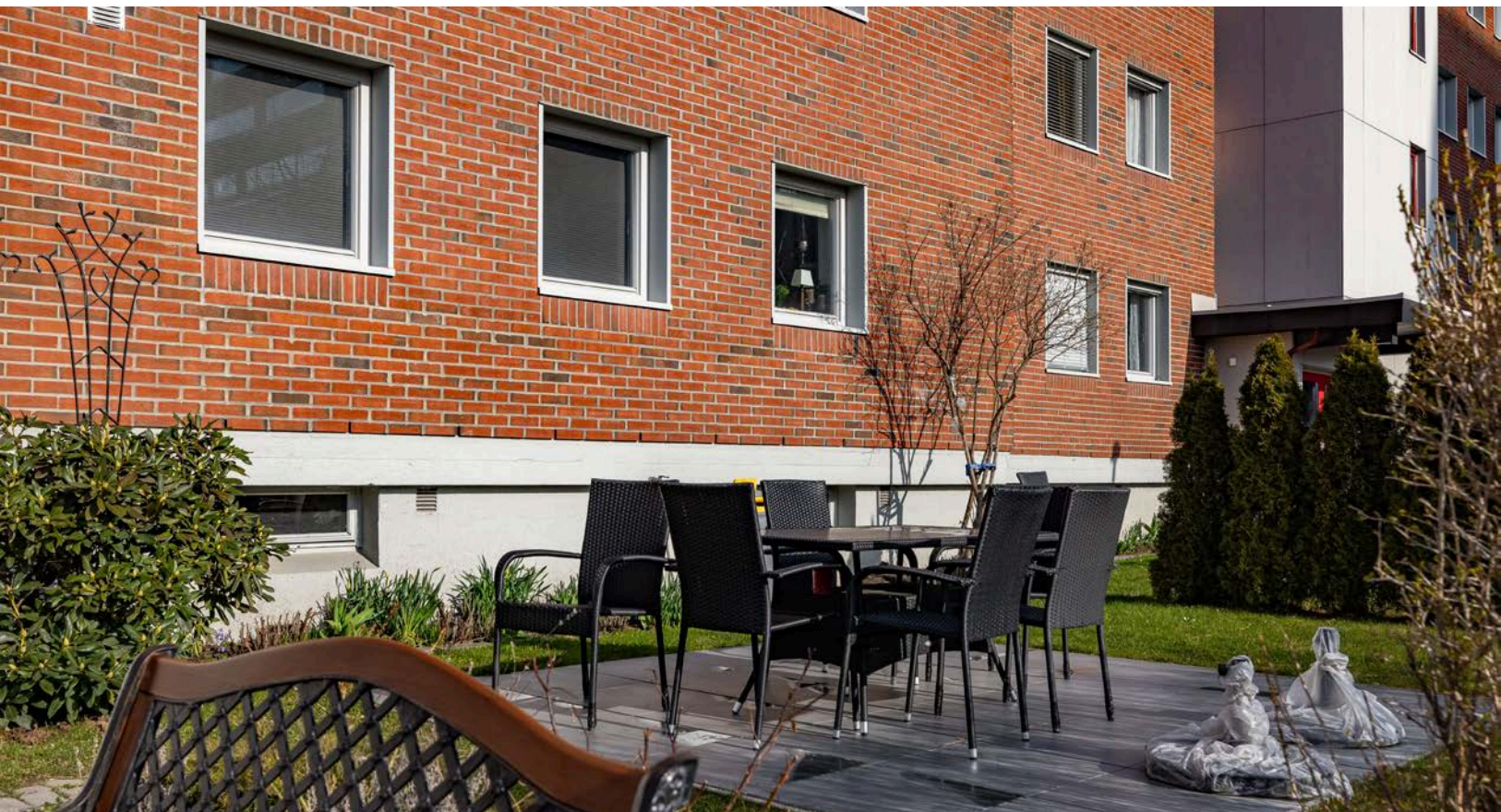
Gulvmontert toalett og baderomsinnredning med underskap og heldekkende servant. Speilskap i overkant av servanten.



Entré med flislagt gulv og skyvedørgarderobe.



Det er eller kort vei til Mjøsa og Furuberget med fine turmuligheter, idrettshaller og bussforbindelse som tar deg rundt om i Hamar.



Fine felles sosiale soner i borettslaget.



Felles inngangsparti med dørcalling.




Det er heis i bygget.



Borettslaget har garasjeplasser som kan leies etter ventelistepriippet. Borettslaget har montert flere elbil-ladere.

# Vedlegg


# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kornsilovegen 33 , 2316 HAMAR

 HAMAR kommune

 gnr. 1, bnr. 4476

 Andelsnummer 33233

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m<sup>2</sup> BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 14566-1986

Eiendomsverdi ref nr: TC1267

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med papp eller folie. Ukjent alder.  
Taket er ikke besikket grunnet manglende tilkomst.

Yttervegger av betong og isolerte trekonstruksjoner.  
Antatt seksjoneringsvegger utført etter datidens gjeldende krav til brann - og lydsille.  
Leilighetskillende vegger av betong.  
Yttervegg kledd med murt teglstein, panel og fasadeplater.

Flat takkonstruksjon.  
Taket er ikke besikket grunnet manglende tilkomst.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Ukjent alder.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.  
Brann og lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Kikk hull.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Adkomst til innglasset balkong fra stue.  
Støpt dekke.  
Gulvflater med nålefilt.  
Overflater med malt tømmermannpanel, del med liggende panel og malt betong.  
Himling med malt betong.  
Lys og strøm.  
Montert stråleovn.  
Skyveglass og rekkverk med glassfelt.  
Areal på ca. 16m<sup>2</sup> ved stue.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og laminatgulv.  
Overflater med malt betong, malt strietapet og malte plater.  
Himlinger med malt betong. Nedforet kasser i stue med downlight.

Etasjeskillere av betong.  
Etasjeskillere med brann-/lydsille mot naboileilighet utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.  
Innerdører. Ukjent alder.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom sannsynligvis modernisert etter år: 2000  
Ingen dokumentasjon.  
Overflater med fliser.  
Himling med folierte takessplater. Innfelt downlight i himling.  
Gulvflater med fliser.  
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Lokalt fall.  
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.  
Plastsluk.  
Synlig membran i sluket.  
Bad/vaskerom med servant, ettgrens blandebatteri,  
baderomsinnredning, vegghengt dusj, opplegg for vaskemaskin og dusjvegger av glassbyggerstein.

Mekanisk avtrekk.  
Tilluftspalte under dør.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Norema innredning fra 1998.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, sporfreste fronter, skuffer, fliser i benkerygg, to rustfrie kummer og ettgrens blandebatteri.  
Kjøkkenventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran montert i skap på bad/vaskerom.  
Fordelerstokk montert under kjøkkenbenk.  
Vannledninger av kobber.  
Avløpsrør av PVC (plastrør).  
Ventilasjon gjennom vindusventiler.

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

Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk, 116 liter fra 2002.  
Ikke fast tilkoblet.

Brannslukningsapparat fra 2021.  
Montert røykvarsler.  
Porttelefon.  
Skyvedørsgarderobe i entré/gang.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i fellesgang.  
Montert strømmåler.  
Kursene er merket.  
Hovedsikring, 40 A.  
Skjult ledningsnett.  
Kontroll av elanlegg ble utført i 2021.  
Ingen anmerkninger ble avdekket.

### 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 radonmåling er ikke relevant.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

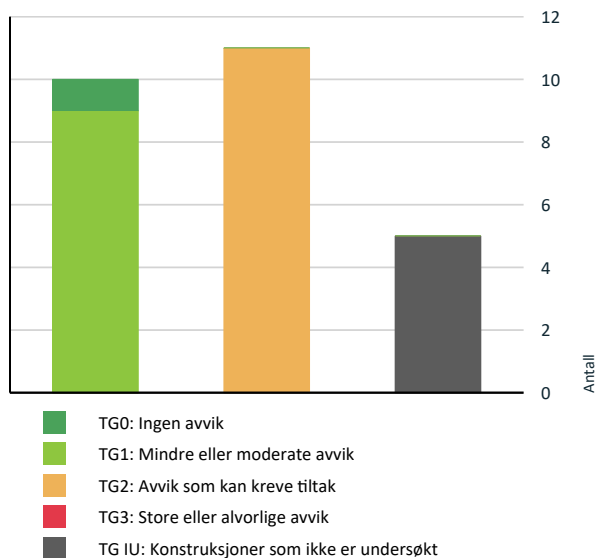
[Gå til side](#)

### **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.

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

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 > Taktekking [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 - 1 [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leiligheten i 3.etasje > 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**  
1974

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Leilighet for tiden ubebodd.

### Standard

Det er utført oppgraderinger med kjøkken, bad og enkelte overflater etter byggeåret. Sannsynligvis utført slutten på 1990 tallet og begynnelsen av 2000 tallet.  
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

### Vedlikehold

Greit ivarettatt leilighet.

### Tilbygg / modernisering

Modernisering	Bad/vaskerom sannsynligvis modernisert etter år: 2000 Ingen dokumentasjon.
---------------	---

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Takflatene er tekket med papp eller folie. Ukjent alder.  
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger av betong og isolerte trekonstruksjoner.  
Antatt seksjoneringsvegger utført etter datidens gjeldende krav til brann- og lydsille.  
Leilighetskillende vegger av betong.  
Yttervegg kledd med murt teglstein, panel og fasadeplater.

### 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. Ukjent alder.  
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 til leiligheten. Kikkehull.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Adkomst til innglasset balkong fra stue.  
Støpt dekke.  
Gulvflater med nålefilt.  
Overflater med malt tømmermannpanel, del med liggende panel og malt betong.  
Himling med malt betong.  
Lys og strøm.  
Montert stråleovn.  
Skyveglass og rekkverk med glassfelt.  
Areal på ca. 16m<sup>2</sup> ved stue.

## INNVENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

Gulvflater med fliser og laminatgulv.

### Overflater - 1

#### Beskrivelse

Overflater med malt betong, malt strietapet og malte plater.  
Himlinger med malt betong. Nedforet kasser i stue med downlight.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Noe oppsprekking i overgang vegg/himling i stue og soverom.  
Oppsprekking i malt plate over døråpning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:  
Oppsprekking i overganger og over døråpning bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelse og forringelse av overflatene.  
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert estetisk kvalitet.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.  
Etasjeskillere med brann-/lydsjille mot nableilighet 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. 1,5 cm 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

Innerdører. Ukjent alder.

## VÅTROM

### LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom sannsynligvis modernisert etter år: 2000  
Ingen dokumentasjon.



### LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Overflater med fliser.

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 folierte takessplater. Innfelt downlight i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør oppgraderes eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

### LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvflater med fliser.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden til gulvflatene og vurdere utskifting eller rehabilitering ved tegn til ytterligere slitasje eller skader, for å unngå økt risiko for vannskader og redusert funksjon. Dusjing direkte på gulv og vegger bør begrenses for å forlenge overflatenes levetid.

### LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Plastsluk.

Synlig membran i sluket.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Rust på skruer i sluk.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av sluket og eventuelt utbedre rustskader på skruer for å sikre funksjon og forhindre lekkasjer. Konsekvensen av rust på skruer i sluk er økt risiko for lekkasje og skade på omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid på slukløsningen.



LEILIGHETEN I 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte slagskader i underskap og liten avskaling i servant.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader på underskap og servant bør utbedres for å forhindre videre forringelse og sikre funksjon og estetikk.



LEILIGHETEN I 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.  
Tilluftspalte under dør.

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.



## KJØKKEN

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Norema innredning fra 1998.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, sporreste fronter, skuffer, fliser i benkerygg, to rustfrie kummer og ettgreps blandebatteri.

Årstill: 1998 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe fuktsvelling i bunnplate. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.  
Små sprekker i overflate i benkeplate.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskiftning av bunnplate samt utbedring av sprekker i benkeplaten.



LEILIGHETEN I 3. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Stoppekran montert i skap på bad/vaskerom.  
Fordelerstokk montert under kjøkkenbenk.  
Vannledninger av kobber.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av PVC (plastrør).

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

## 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

Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk, 116 liter fra 2002.  
Ikke fast tilkoblet.

Årstall: 2002      Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

# Tilstandsrapport

- 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.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Brannslukningsapparat fra 2021.  
Montert røykvarsler.  
Porttelefon.  
Skyvedørgarderobe i entré/gang.

## Vannbåren varme

### Beskrivelse

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarme.

### 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.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i fellesgang.  
Montert strømmåler.  
Kursene er merket.  
Hovedsikring, 40 A.  
Skjult ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2021.  
Ingen anmerkninger ble avdekket.

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)?  
**Ja**

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

#### Arbeidsbeskrivelse:

Utskiftning av stikk for oppvaskmaskin.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2011.

#### Arbeidsbeskrivelse:

Jording 8 stk stikkontakter i stue

Levering og montering av inspeksjonsluke i gang

Fremlagt samsvarserklæring fra 2012.

#### Arbeidsbeskrivelse:

Mont bryter for stikk på terrasse

Opplegg for 2 stk lampetter på stue

Mont av stikkontakt bak stereobenk

Fremlagt samsvarserklæring fra 2011

#### Arbeidsbeskrivelse:

Rehab sikringsskap i alle leiligheter.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2016.

#### Arbeidsbeskrivelse:

Skiftet downlights i gang, stue og bad til led. skiftet dimmer i stue og termostat på bad.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2024.

### Inntak og sikringsskap

3. 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**



# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn med jord - morenemasser.

### Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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

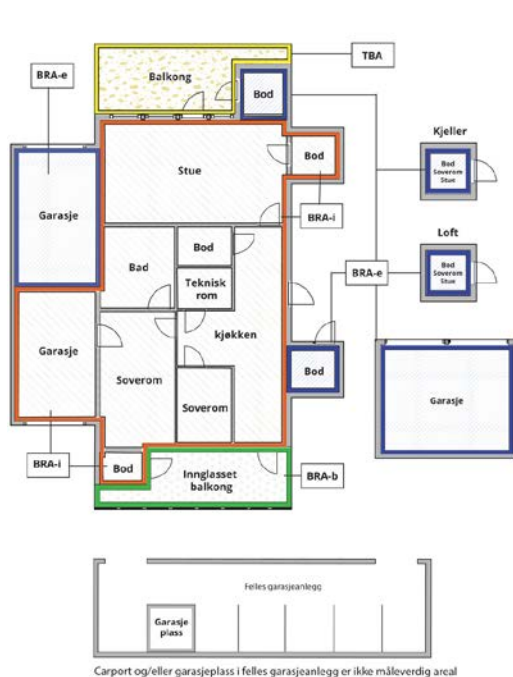
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
Leiligheten i 3. etasje	51		16	67	
<b>SUM</b>	<b>51</b>	<b>5</b>	<b>16</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>72</b>				

### Romfordeling

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

#### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

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

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.

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
11.3.2026	Erik Sørliet	Takstingeniør
	Ragnhild Aasheim	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	4476		0	9801.4 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

#### Adresse

Kornsilovegen 33

#### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmel til andel: Sverre Aasheim

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
33233/Østenga Borettslag	950103574	33233	OBOS	Sverre Aasheim

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
33233	100	8 000	48 610 31.12.2025	307 179 04.03.2026

#### Kommentar

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: Kr. 4 923,54,- Herav: Pr. dags dato Evt. fremtidig endring: Felleskostnader Kr. 4 344,54,- Kabel-TV Kr. 579,-

### Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	7 600
Omløpsmidler:		3 936 997 Samlet innskuddskapital:	840 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	270 121 Langsiktig gjeld (+):	+ 25 694 625
Disponible midler:		3 666 876 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	26 534 625

#### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i Østenga Borettslag på Hamar vest.  
Boligområdet med leiligheter.  
Kort vei til skole, barnehage og kjøpesenter.  
Hamar sentrum ca. 2 km

### Adkomstvei

Innkjøring fra fylkesvei.

### 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 veier ved bygget.

### Bebyggelsen

Leilighet i boligblokk bygget i 1974.  
Bod i kjeller. Nr: 33

## Forsikring

### Selskap

Protector Forsikring Asa

### Avtalenr

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring var ikke signert ved oversending av tilstandsrapport. Ikke gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Årsregnskap	09.04.2025		Gjennomgått		Nei
Meglerbrev	04.03.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	16.03.2026	
---	------------	--

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørerere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Ragnhild Aasheim

---

## Boligen

Kornsilovegen 33

2316 HAMAR

3403-1/4476/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Vært lekkasje rundt pakning i rør fra oppvaskkum.  
Lekkasje fra kran tilknyttet varmtvannsbereder.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Vaktmester 1

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet pakning. Utbedring av kran varmtvannsbereder.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Firmanavn:** Edvardsen Elektro a.s

**Beskrivelse av arbeidet:** Utskiftning av stikk for oppvaskmaskin. Montert diverse stikkontakter. Opplegg for to lamper på stue.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Edvardsen Elektro a.s

**Beskrivelse av arbeidet:** Jording av stikkontakter.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Brumunddal elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Rehabilitering av sikringsskap

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Brumunddal elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet downlights i gang, stue og bad samt dimmer i stue og termostat på bad.

---



## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

**Kornsilovegen 33, 2316 HAMAR**

Dato for energimerking

**17.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-282785**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**15456752**

Gårdsnummer

**1**

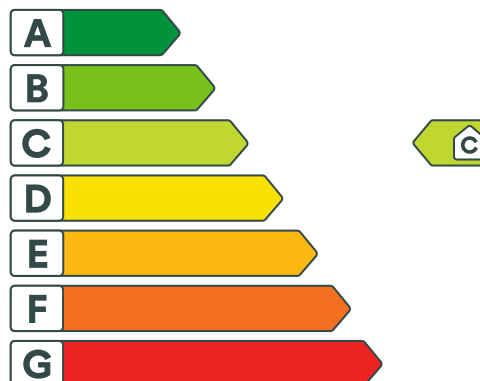
Bruksnummer

**4476**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0304**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1974**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**51,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**51,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet, Fjernvarme**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**139,03 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**161,67 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**13 501 kWh**

# Nabolagsprofil

Kornsilovegen 33 - Nabolaget Vestenga/Jønsrudløkka - vurdert av 34 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



## Offentlig transport

🚏 Storhamarsenteret Linje B21	2 min 🚶 0.2 km
🚏 Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	6 min 🚗 3.2 km
✈️ Oslo Gardermoen	58 min 🚗

## Skoler

Storhamar skole (1-7 kl.) 271 elever, 19 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Prestrud skole (1-7 kl.) 455 elever, 25 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 192 elever, 11 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 100 elever, 7 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser	11 min 🚶 1 km
Wang Toppidrett Hamar	5 min 🚶
Hamar katedralskole 1300 elever	11 min 🚶 0.9 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Maxi Storsenter	8 min 🚶
-------------------	---------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

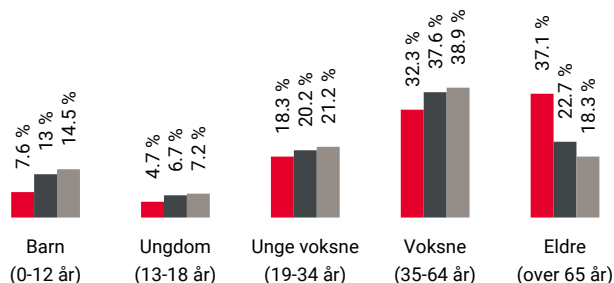
Veldig bra 84/100



## 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

Jønsrudløkka barnehage (0-5 år) 73 barn	4 min 🚶 0.4 km
Vestenga barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 🚶 0.7 km
Martodden barnehage (1-5 år) 67 barn	10 min 🚶 0.8 km


## Dagligvare


Kiwi Storhamar	4 min 🚶
Rema 1000 Storhamar Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 0.5 km



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

## 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

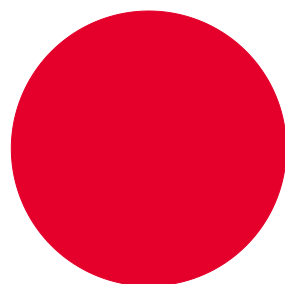
 Storhamar flerbrukshall (Boligpartner ... 6 min   
Aktivitetshall, håndball 0.5 km

 Storhamar skole 8 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.7 km

 Espern express 5 min 

 Ankerskogen treningscenter/svømm...21 min 

## Boligmasse




■ 100% 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

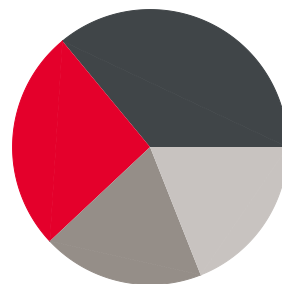


## Varer/Tjenester

 Storhamarsenteret 3 min 

 Ditt apotek Storhamarsenteret 3 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%

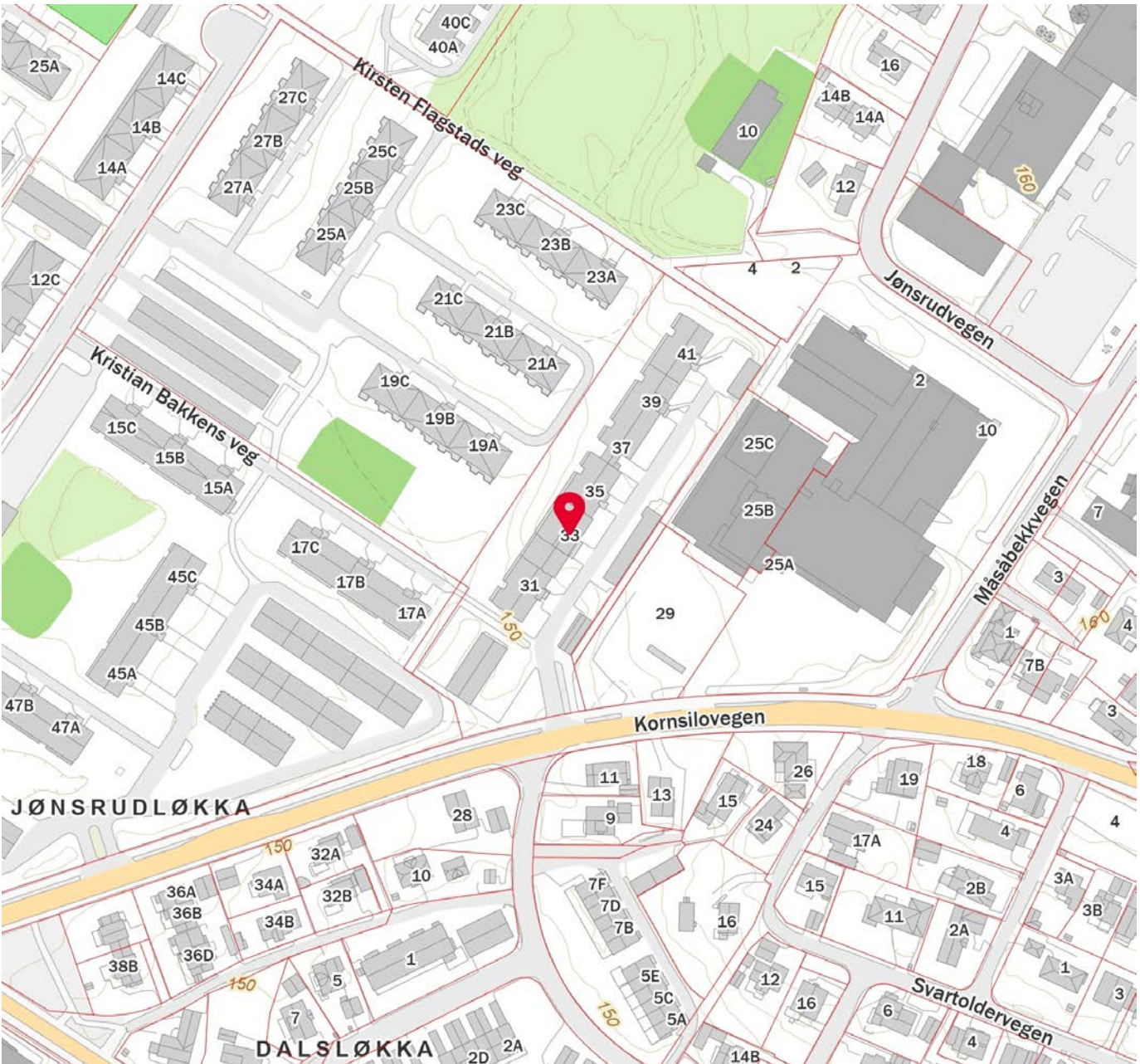
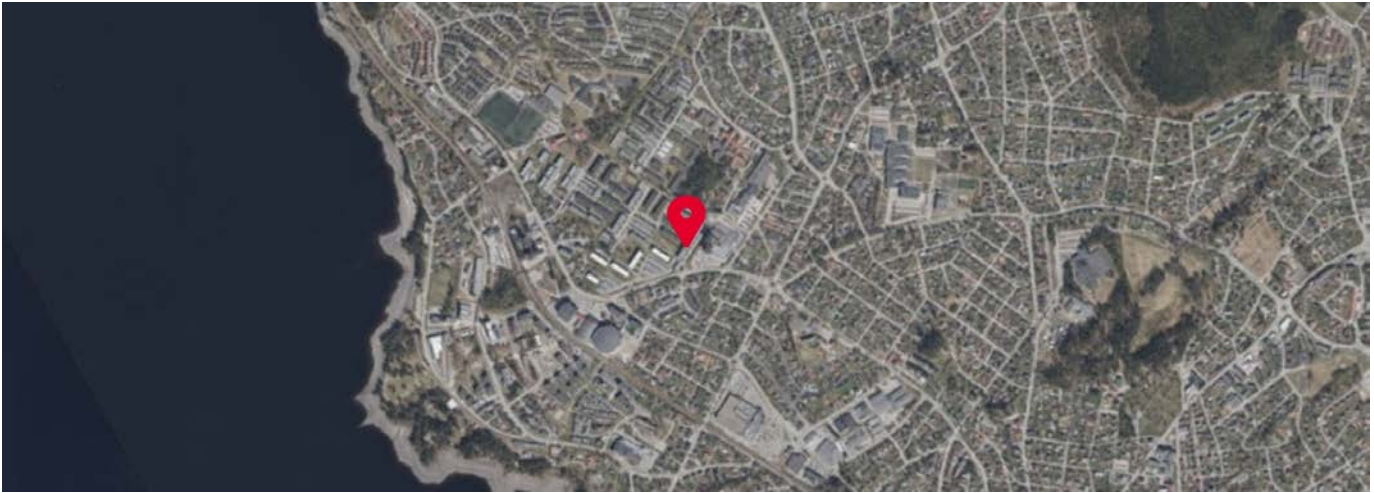
■ Vestenga/Jønsrudløkka

■ Hamar

■ Norge

## Sivilstand

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



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://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 brukt bolig. 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](http://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:** Kornsilovegen 33  
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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre