

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
 - Etablerere
 - Husdyreiere
- 

Offentlig transport

 Maths Pedersens gate	3 min 
Linje B22	0.2 km
 Hamar stasjon	7 min 
Linje F6, RE10, RE11, R60	2.6 km
 Oslo Gardermoen	55 min 

Skoler

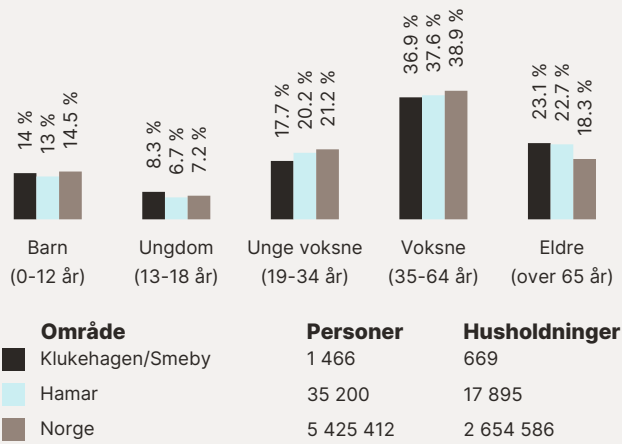
Solvang skole (1-7 kl.)	6 min 
203 elever, 15 klasser	0.5 km
Rollsløkken skole (1-7 kl.)	14 min 
289 elever, 18 klasser	1.2 km
Greveløkka skole (1-7 kl.)	16 min 
192 elever, 11 klasser	1.4 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 
318 elever, 23 klasser	1 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min 
353 elever, 24 klasser	1.6 km
Hamar katedralskole	21 min 
1300 elever	1.8 km
Wang Toppidrett Hamar	6 min 

 Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

 Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

 Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lundbo barnehage (1-5 år)	10 min 
88 barn	0.8 km
Solvang barnehage (1-5 år)	10 min 
44 barn	0.9 km
Klukhagan barnehage (1-5 år)	14 min 
59 barn	1.1 km

Dagligvare

Kiwi Mæhlumsløkka	4 min 
PostNord	0.3 km
Spar Sannerud	9 min 
Post i butikk	0.8 km

Primære transportmidler

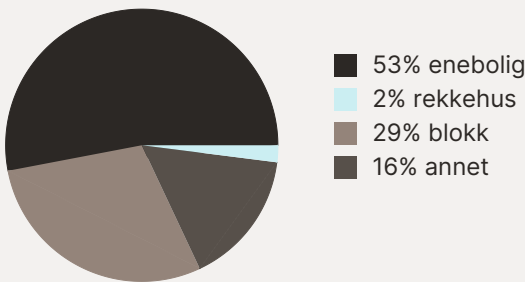
-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

-  Støynivået
Lite støynivå 94/100
-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100
-  Gateparkering
Lett 89/100

Sport

-  Solvang skole
Aktivitetshall, ballspill
7 min  0.6 km
-  M. pedersensgt. ball-løkke
Ballspill
8 min  0.7 km
-  Ankerskogen treningssenter/svø...
14 min 
-  Fønix CC stadion
23 min 

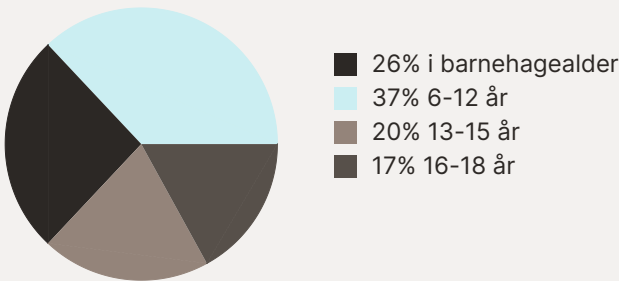
Boligmasse



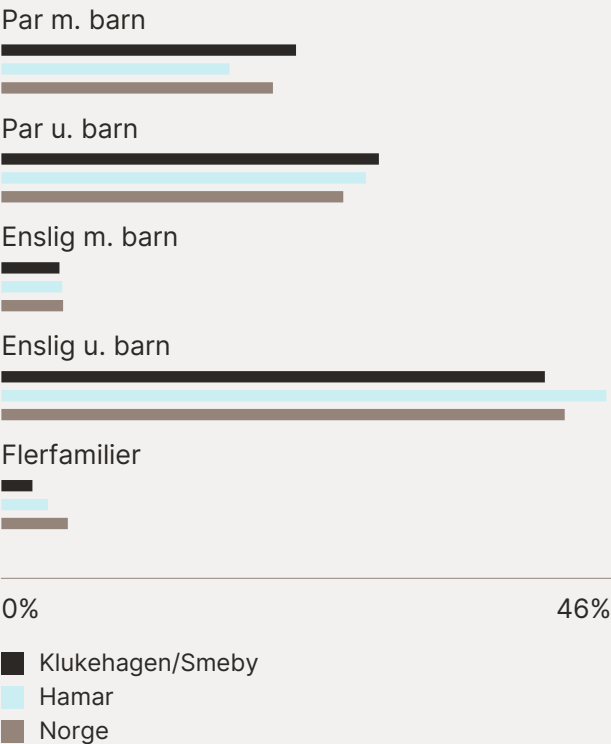
Varer/Tjenester

-  CC Mart'n
22 min 
-  Sykehusapoteket Hamar
20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

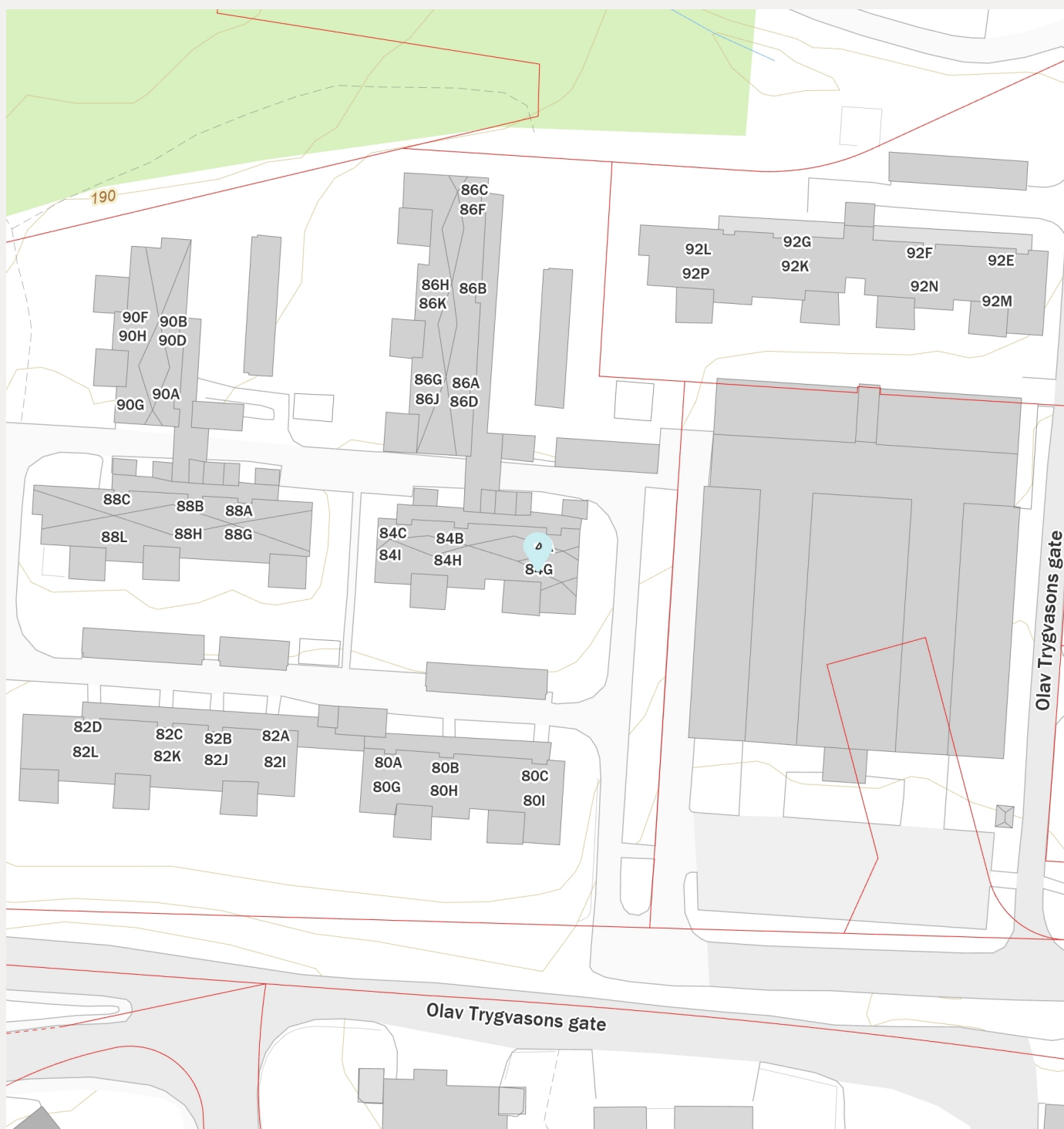
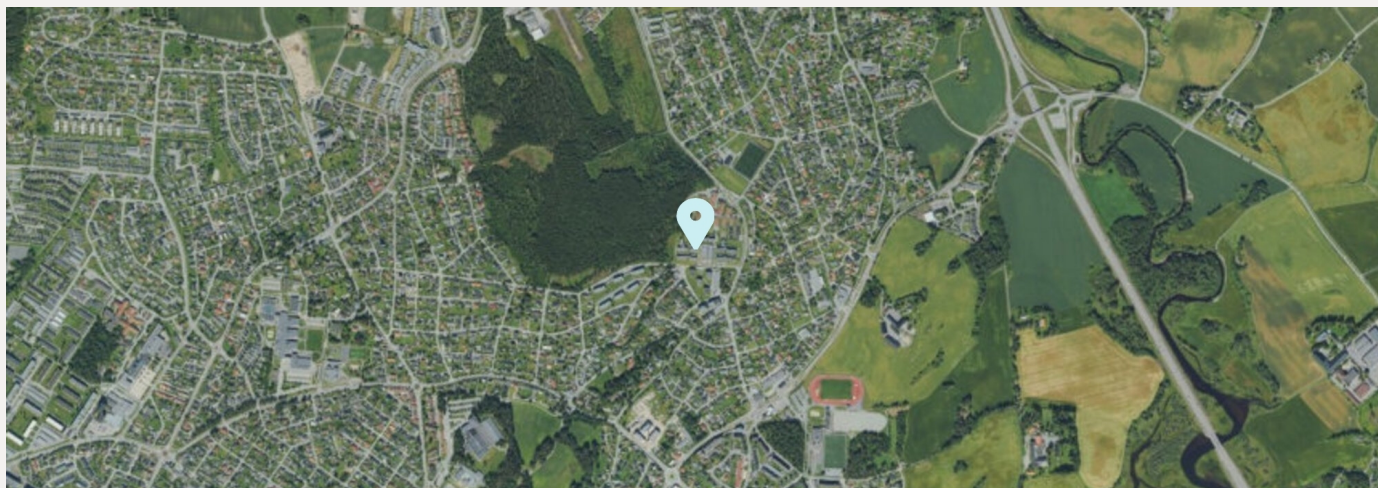


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Egenerklæring

Olav Trygvasons gate 84 G, 2319 HAMAR

15 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Olav Trygvasons gate 84 G

Postadresse

Olav Trygvasons gate 84 G

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ca.2007

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Hansen, Siw Anita

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Det er min mor som har bodd alene i boligen siden hun kjøpte den i ca. 2007 og fram til hun døde i april i år.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 41899524

Egenerklæringsskjema

Name

Siw Anita Hansen

Date

2026-06-15

Identification



Siw Anita Hansen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Olav Trygvasons gate 84 G, 2319
HAMAR

 HAMAR kommune

gnr. 4, bnr. 183

Andelsnummer 84307

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 19.06.2026

Rapportdato: 24.06.2026

Oppdragsnr.: 22778-1009

Referansenummer: YX1927

Foretak: SANDVIK TAKST & EIENDOM AS

Takstingeniør: Roger Sandvik

Vår ref: Roger Sandvik



SANDVIK
TAKST & EIENDOM



NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Sandvik Takst & Eiendom.

Sandvik Takst & Eiendom AS er et uavhengig takstforetak som tilbyr tjenester innen tilstandsanalyser, verdivurderinger og tekniske vurderinger av boliger og eiendommer. Foretaket kombinerer byggeteknisk kompetanse med praktisk erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen, og leverer objektive og faglig vurderinger til både private og profesjonelle aktører. Tjenestene omfatter blant annet tilstandsrapporter etter NS 3600, verditakster, tilstandsanalyser ved boligomsetning, våtromsvurderinger, overtakelsesbefaringer, vedlikeholdsplaner samt teknisk rådgivning knyttet til bolig og eiendom. Sandvik Takst & Eiendom AS legger stor vekt på faglig kvalitet, grundighet, tydelig kommunikasjon og uavhengige vurderinger i alle oppdrag. Arbeidet utføres i henhold til gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder innen takserings- og byggfaget, herunder NS 3600 og forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).



Rapportansvarlig

Roger Sandvik

Roger Sandvik

Uavhengig Takstingeniør

post@sandvikte.no

919 03 685

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Dette sammendraget gir en overordnet beskrivelse av boligens tilstand. For å få et fullstendig bilde av objektet anbefales det å lese rapporten i sin helhet, med særlig vekt på de enkelte bygningsdelene under «Konstruksjoner» samt rapportens forutsetninger og undersøkelsesnivå. Med mindre annet er angitt, er boligens opprinnelige byggeår lagt til grunn som referansenivå ved vurderingene. Kommentarer og tilstandsgrader gjelder forhold som ble registrert på befaringstidspunktet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på Klukhagan i Hamar. Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse og annen boligbebyggelse, med kort avstand til dagligvarebutikk, kollektivtransport, barnehager, skoler og øvrige servicefunksjoner. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, samtidig som det er kort avstand til Hamar sentrum med et variert tilbud av butikker, serveringssteder og kulturtilbud. Området har god adkomst og gode kommunikasjoner.

BYGNINGSBESKRIVELSE

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Fasade plater. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Balkong mot vest:

Konstruksjoner og overflater i metall. Flislagt på gulv. Rekkverk av metall og glass. Overbygd. Belysning. Solskjerming.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himling består i hovedsak av:
Malt betong. Malteplater.

Vegger består i hovedsak av:
Betong. Tapet. Flis.

Gulv består i hovedsak av:
Parkett. Flis.

Boligen har etasjeskille i betong. Innvendig har boligen formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Servant med underskap og overskap med tilhørende belysning. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Flis på vegg og gulv. Malte plater i himling. Plastsluk. Ventilasjonsvifte i tak. Dusjdører. Varme i gulv. Tilluft i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte, laminerte fronter. Flislagt vegg mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er laminert. Belysning

montert under overskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Plass til frittstående:
kjøleskap. komfyr. Oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Oppvarming består av:
Radiatorer. Gulvvarme.

I hovedsak ved hjelp av:
Strøm. Vannbåren varme fra sentralfyringsanlegg.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt på 7 411 m² med lett skrånende terreng, opparbeidet med plen, beplantning, asfalterte gårdsplasser og felles parkeringsarealer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

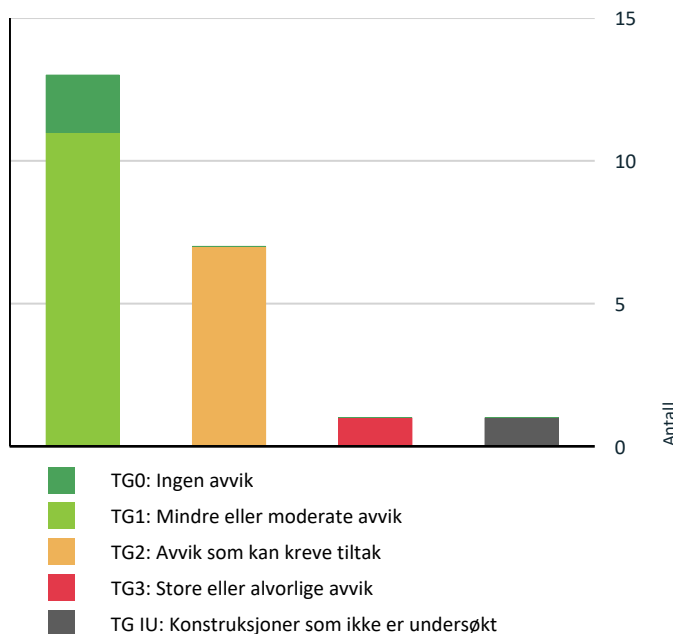
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

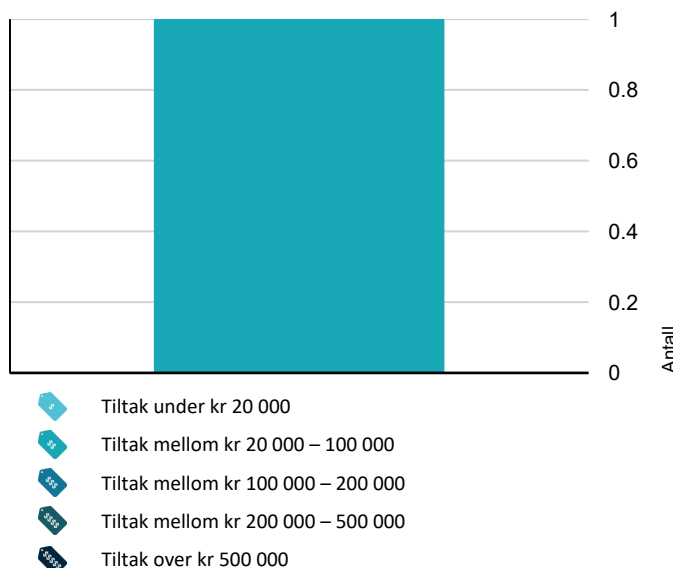
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerket er basert på en enkel energivurdering med et begrenset antall opplysninger, herunder bygningstype, byggeår, bruksareal og oppvarmingsløsning. Resultatet gir derfor kun en forenklet vurdering av boligens energiytelse. Dersom det ønskes en mer nøyaktig vurdering av boligens energistandard, anbefales det å gjennomføre en avansert energivurdering hvor bygningens konstruksjoner, tekniske installasjoner og øvrige energirelaterte forhold registreres mer detaljert.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

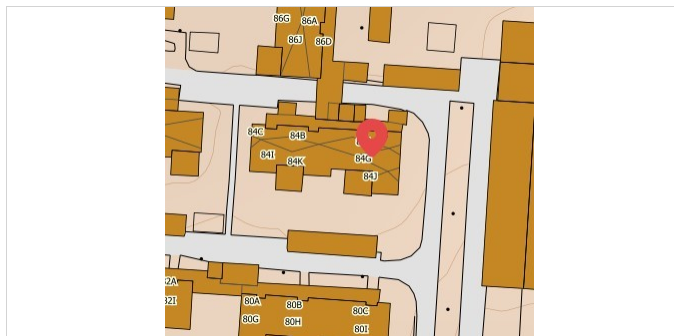
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet.

Standard

Boligen har en funksjonell planløsning og holder gjennomgående god standard. Oppvarming består av strøm og borettslagets sentralfyringsanlegg. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

Vedlikehold

Det anbefales at rapporten leses i sin helhet, da dette punktet kun gir en kortfattet oppsummering av forhold som er registrert ved befaringen. For å få best mulig forståelse av boligens tilstand bør rapportens beskrivelser, vurderinger og anbefalinger gjennomgås nøye. Boligens konstruksjoner og tekniske installasjoner er vurdert ut fra dagens bruk og forhold. Endret bruk, belastning eller vedlikeholdsnivå kan påvirke konstruksjonenes levetid og funksjon. For andelsleiligheter i borettslag er det viktig å være oppmerksom på at flere bygningsdeler og tekniske installasjoner inngår i borettslagets felles vedlikeholdsansvar. Det anbefales derfor å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, årsberetning, regnskap, budsjett, vedlikeholdsplaner og annen relevant dokumentasjon. Det bør også undersøkes om det foreligger vedtatte eller planlagte vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak som kan påvirke felleskostnader eller fellesgjeld.

Tilbygg / modernisering

2013	Utført av firma.	Innvendige dører skiftet, parkett lagt på ett soverom, innvendige overflater malt, kjøkken oppgradert med nye fronter, skyvedørsgarderobe med speil montert i gang og ekstra kjøkkenbenk med skuffer montert.
2015	Utført av firma.	Persienner montert ved veranda.
2017	Utført av firma.	Glass montert ved svalgang/inngang og veranda.
2025		Avtrekksvifte på bad skiftet.
2026		Belysning over speil på bad montert/skiftet.
		(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Fasade plater.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 2005. 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bygningsdelen har en alder som medfører økt risiko for skjulte feil og mangler, samtidig som gjenværende funksjonstid må anses som usikker. Det ble ikke registrert punkterte isolerglass ved befaringen. På grunn av vinduenes alder og varierende lys- og temperaturforhold kan mindre punkteringer være vanskelig å avdekke. Risikoen for punktering anses å øke med alderen på isolerglassene. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør påregnes behov for utskiftning av vinduer på sikt, da økt alder gir usikker gjenværende funksjonstid og økt risiko for punktering av isolerglass. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre redusert isolasjonsevne, varmetap og mulige fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Videre oppfølging anbefales for å avdekke eventuelle skjulte feil.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre. Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
2005.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bygningsdelen har en alder som medfører økt risiko for skjulte feil og mangler, samtidig som gjenværende funksjonstid må anses som usikker. Det ble ikke registrert punktering av dørens isolerglass ved befaringen. På grunn av isolerglassets alder og varierende lys- og temperaturforhold kan mindre punktering være vanskelig å avdekke. Risikoen for punktering anses å øke med alderen på isolerglasset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes behov for utskiftning eller utbedring av dører og isolerglass på grunn av alder og usikker gjenværende funksjonstid. Konsekvensen av ikke å gjennomføre tiltak er økt risiko for skjulte feil, punktering av isolerglass og redusert energieffektivitet, noe som kan medføre økte kostnader og behov for fremtidige reparasjoner.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong mot vest:
Konstruksjoner og overflater i metall. Flislagt på gulv. Rekkverk av metall og glass. Overbygd. Belysning. Solskjerming.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert avskalling og fuktrelaterte skader på undersiden av balkongdekket ved søyler. Deler av bygningsdelen er skjult for inspeksjon. Bygningsdelen har en alder som medfører økt risiko for skjulte feil og mangler, samtidig som gjenværende funksjonstid må anses som usikker. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og utbedring av avskalling og fuktskader på undersiden av balkongdekket for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for konstruksjonsskader. Alderen på konstruksjonen og skjulte bygningsdeler medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte feil, noe som kan føre til uforutsette kostnader og redusert levetid dersom tiltak ikke iverksettes.



Flas rundt søyle registrert.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalysen omfatter i hovedsak andelsleilighetens innvendige arealer. Felles bygningsdeler og tekniske installasjoner er kun vurdert i den grad de er synlige eller har betydning for leiligheten. Kjøper anbefales å gjennomgå borettslagets vedtekter, årsberetning, regnskap og vedlikeholdsplaner for nærmere informasjon om felles bygningsdeler, økonomi og planlagte vedlikeholdstiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget for å få oversikt over tilstand, nødvendig vedlikehold og fremtidige kostnader. Konsekvensen av manglende rapport og plan er økt risiko for uforutsette utgifter, redusert levetid på bygningsdeler og mulige skjulte skader som ikke blir avdekket eller utbedret i tide.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himling består i hovedsak av:
Malt betong. Malteplater.

Vegger består i hovedsak av:
Betong. Tapet. Flis.

Gulv består i hovedsak av:
Parkett. Flis.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong.
Det er utført stikkprøvemålinger av skjevheter i to rom per etasje med lasermåler. Målte avvik ligger innenfor kravene i NS 3600.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede dører.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Servant med underskap og overskap med tilhørende belysning. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Flis på vegg og gulv. Malte plater i himling. Plastsluk. Ventilasjonsvifte i tak. Dusjdører. Varme i gulv. Tilluft i dør.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene har oppnådd en alder som tilsier økt risiko for skader og redusert funksjon. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å avdekke eventuelle skader tidlig, da økt alder gir økt risiko for skader og redusert funksjon. Dersom det oppdages tegn til fukt eller andre skader, bør nødvendige utbedringer gjennomføres for å unngå ytterligere forringelse av konstruksjonen.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flislagt gulv har oppnådd en alder som tilsier økt risiko for slitasje, skader og vedlikeholdsbehov. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer av gulvet, da alder og slitasje kan medføre risiko for skader, lekkasjer og redusert funksjon. Videre oppfølging anbefales for å unngå fremtidige fuktskader og kostbare reparasjoner.



Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel på: 27 mm.

3.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Oppsprekking og skade i slukmansjett ved slukets klemring. På grunn av påvist skade i slukmansjett frarådes fortsatt dusjing med vannbelastning direkte på gulv inntil avviket er utbedret. Deler av bygningsdelen er skjult for inspeksjon. Bygningsdelen har en alder som medfører økt risiko for skjulte feil og mangler, samtidig som gjenværende funksjonstid må anses som usikker. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas utbedring av slukmansjett og tettesjikt rundt sluket for å hindre vannlekkasje til underliggende konstruksjoner. Inntil utbedring er utført, bør dusjing med direkte vannbelastning på gulvet unngås for å redusere risikoen for fuktskader. Alderen på bygningsdelen og begrenset inspeksjonsmulighet gir økt risiko for skjulte feil og usikker gjenværende levetid. Kostnadsestimatet er basert på en vurdering av lokal utbedring av påvist avvik ved sluk. Det anbefales å innhente tilbud fra kvalifiserte fagforetak for å fastsette endelig kostnad, da pris og omfang kan variere avhengig av valgt løsning, konstruksjonsoppbygging og eventuelle forhold som avdekkes ved nærmere undersøkelser. Eventuelle følgeskader eller behov for mer omfattende rehabilitering er ikke inkludert i estimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk.

3.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

Funksjonstest av avtrekksviften ble utført i samsvar med NS 3600. Viften fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

3.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført på et sted som ble vurdert som mest hensiktsmessig og tilgjengelig ved befaringstidspunktet, i henhold til forskriftskravet. Undersøkelsen er begrenset til området som er tilgjengelig gjennom det etablerte inspeksjonshullet. Det gjøres derfor oppmerksom på at det kan foreligge skjulte skader, fuktforhold eller andre avvik i deler av konstruksjonen som ikke er undersøkt. Vurderingen er basert på observasjoner gjort i det kontrollerte området, og det tas spesifikt forbehold om forhold utenfor inspeksjonsområdet.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre og normale verdier på undersøkelsestidspunktet.

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte, laminerte fronter. Flislagt vegg mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er laminert. Belysning montert under overskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Plass til frittstående:
kjøleskap. komfyr. Oppvaskmaskin.

Det anbefales å installere komfyrvakt og vannstoppersystem som skadeforebyggende tiltak.

Det er normalt at kjøkkeninnredning, benkeplater, skapfronter og skuffer har alders- og bruksslitasje. Mindre kosmetiske skader som riper, hakk, merker, misfarging og annen normal slitasje er ikke spesifikt beskrevet, tilstandsgradsatt eller kommentert i rapporten.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte og tilgjengelige områder ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte og tilgjengelige områder ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning". Funksjonstest av avtrekksviften ble utført i samsvar med NS 3600. Viften fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Stoppekran er plassert i:
Fordelerskap på soverom.

Det gjøres oppmerksom på at takstingeniøren ikke er fagperson innen dette fagområdet, og vurderingene erstatter ikke undersøkelser utført av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende tett tilslutning mellom varerør og innerør på kjøkken.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres tettemuffer eller på annen måte sørges for tett tilslutning mellom varerør og innerør på kjøkken, for å hindre lekkasjevann i å trenge ut i omkringliggende konstruksjon og redusere risikoen for fuktskader.



Manglende tett tilslutning ved rør-i-rør-gjennomføringer.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Stakemuligheter for avløpsanlegget er en del av borettslagets felles avløpssystem og omfattes ikke av denne tilstandsanalysen. Forholdet må eventuelt avklares med borettslagets styre eller forretningsfører.

Det gjøres oppmerksom på at takstingeniøren ikke er fagperson innen dette fagområdet, og vurderingene erstatter ikke undersøkelser utført av kvalifisert fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med mekanisk ventilasjon. Avtrekk skjer fra kjøkken og våtrom, mens friskluft tilføres gjennom ventiler i boligens oppholdsrom.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av:
Radiatorer. Gulvvarme.

I hovedsak ved hjelp av:
Strøm. Vannbåren varme fra sentralfyringsanlegg.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på bad.

Det tas forbehold om at oppvarmingskilder og varmeanlegg ikke er funksjonstestet av bygningssakkyndig. Vurderingen er basert på visuell observasjon ved befarings. Eventuelle feil eller mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll kan medføre behov for reparasjon, service eller utskifting.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Jeg er ikke EL fagperson.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Spørsmål er ikke besvart da dette er et dødsbo.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Spørsmål er ikke besvart da dette er et dødsbo.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
2013: Montering av stikkontakt på soverom og utelampe ved veranda.
2013: Montering av dimmer og spotbelysning på kjøkken.
2013: Montering av LED-takarmatur på bad. Montert avtrekksvifte på bad.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent Spørsmål er ikke besvart da dette er et dødsbo.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Spørsmål er ikke besvart da dette er et dødsbo.

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

Ukjent Spørsmål er ikke besvart da dette er et dødsbo.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er opplyst at det er utført elektriske arbeider i 2025 og 2026, men samsvarserklæringer for disse arbeidene ble ikke fremlagt ved befaring. Boligen selges som dødsbo, og dokumentasjonen kan være utilgjengelig eller lagret i Boligmappa. På bakgrunn av manglende dokumentasjon og anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig foretak.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Håndslukkeapparat er plassert i leiligheten. Serviceetiketten viser at siste utførte service var i november 2016. Det anbefales kontroll og eventuell utskifting i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Felles tomt på 7 411 m² med lett skrånende terreng, opparbeidet med plen, beplantning, asfalterte gårdsplasser og felles parkeringsarealer.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

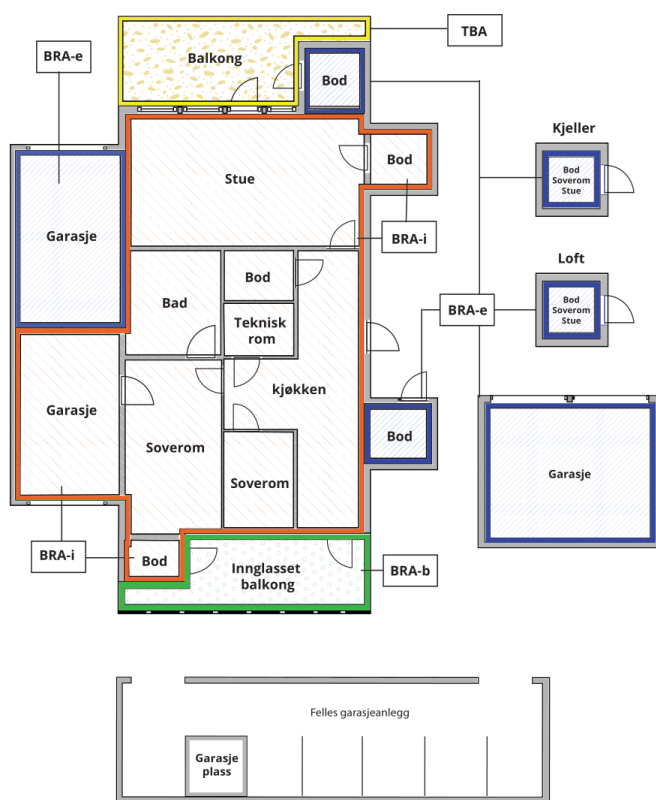
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	79	5		84	15
SUM	79	5			15
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Stue/kjøkken, bad, entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3	Bod	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasje: Varierende, målt 2,45 m.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

Areal balkong: 15m².

Bod: 5m²

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

☒ Ja

☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Roger Sandvik	Takstingeniør
	Evelyn Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	4	183		0	7411.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olav Trygvasons gate 84 G

Hjemmelshaver

Klukhagan Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/KLUKHAGAN BORETTSLAG	986864237	H0301	OBOS Eiendomsforvaltning AS.	Pettersen Evelyn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

84307

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Vedtatt reguleringsplan: Bebyggelsesplan for felt B1 og felt B2, Klukstuen.

Det anbefales at kjøper gjør seg kjent med gjeldende reguleringsforhold og eventuelle planlagte endringer som kan ha betydning for eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, arealopplysninger og kommuneplan er basert på data fra Geovekst, Statens kartverk og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartgrunnlaget.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Andelsleilighet

Boligen er en andelsleilighet i borettslag. Andelen gir eksklusiv bruksrett til boligen og eventuelle tilhørende tilleggsdeler. Bygning, tomt og øvrige fellesarealer eies og forvaltes av borettslaget. Rettigheter, vedlikeholdsansvar og øvrige plikter reguleres av borettslagets vedtekter og gjeldende lovverk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.06.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest.	24.06.2026	Vedlagt.	Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.	19.06.2026		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest.	27.01.2006		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i riskoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•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, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940

(2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Opplysninger om byggeår, utskiftninger, fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann- og avløpsanlegg, adkomst og øvrige forhold, er basert på informasjon mottatt fra eier, rekvisitent eller annen tilstedeværende part, med mindre annet fremgår av rapporten. Vurderingene er utført på grunnlag av tilgjengelige opplysninger, fremlagt dokumentasjon og observasjoner gjort på befaringsdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaringen. Bygningen forutsettes oppført og benyttet i samsvar med nødvendige offentlige godkjenninger, med mindre annet er angitt i rapporten. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS, og måleresultatene er vurdert og korrigert ut fra aktuelle måleforhold, herunder temperatur og materialtype. Bilder i rapporten er tatt under befaringen og er ment som eksempler på registrerte forhold. Det er ikke nødvendigvis tatt bilder av alle avvik eller observasjoner omtalt i rapporten.



Adresse

Olav Trygvasons gate 84G, 2319 HAMAR

Dato for energimerking

24.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-316155

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

17817892

Gårdsnummer

4

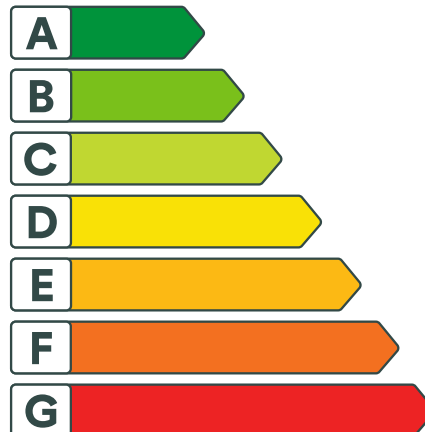
Bruksnummer

183

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0301


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

2005

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

84,0 m²

Oppvarmet bruksareal

84,0 m²

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 bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

83,45 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

96,80 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 518 kWh



Olav Trygvasons gate 84G, 2319 HAMAR



Detaljering

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



Olav Trygvasons gate 84G, 2319 HAMAR



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Partners Eiendomsmegling AS
Partners Hamar v/Lill Cathrin Dagrød
Torggata 73, 2317 HAMAR
E-post: lill@partnerseiendomsmegling.no

Deres ref.: 95260032 . Vår ref.: 4810-1-22

Dato: 15.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Klukhagan Borettslag
Organisasjonsnr: 986864237
Andelseier: Pettersen (bo), Evelyn
Medeier:
Leilighetsnummer: 22
Adresse: Olav Trygvasons Gate 84 G, 2319 HAMAR
Andelsnummer: 84307
Gnr. 4
Bnr. 183

Borettsinnskudd: Kr. 1 240 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Landkreditt Forsikring AS - polisenummer 35378499.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Techem og hente ut informasjon om ditt forbruk.

Borettslaget har, fra 01.01.14, individuell avregning hos Techem Inergi på nye radiatormålere og varmtvannsmålere. Eierskifteskjema Techem Inergi, skal vedlegges meglerbrev. Avlesning av både radiatormålere og vannmålere foretas på overtagelse med megler og kjøper/selger. Avlesning sendes til Techem Inergi (epost; info@techem.no). Skjemaet kan også hentes på Techem sine hjemmesider; <https://www.techem.no/beboer/eierskifteskjema.html>. Gjeldene fra 01.04.2026: Boligselskapet har avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming, varmt tappevann, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Techem og hente ut informasjon om ditt forbruk. Borettslaget har kabel-TV, porttelefon, heis og spinkelanlegg. I leiligheten skal det ved overtakelse ligge en perm som heter ""bolighåndboken"". I denne er det mye nyttig informasjon om hva som er brukt av byggematerialer, maling o.l. Her finner man også husordensregler og vedtekter. I hver leilighet skal det finnes branninstruks, pulverapparat, røykvarslere og sprinkleranlegg. Vær forsiktig ved husvask slik at ikke sprinkler blir ødelagt. Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser. Det er få gjesteplasser så styret henstiller til at man parkerer i garasjen og ikke på gjesteplass, selv for kortere opphold. Det må sendes

søknad til styret før anskaffelse av husdyr. Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret. Forfall på IN-lån er 30.3 og 30.09

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11501070
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,04%
Restsaldo	3 371 170,00
Innfrielsesdato:	30.09.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11497290
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,04%
Restsaldo	8 327 084,00
Innfrielsesdato:	30.09.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98208191705
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo	201 354,00
Innfrielsesdato:	30.09.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 143,52,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 11497290; IN lån 1 - Akonto renter	278,87	
Lån nr: 11497290; IN lån 1 - Akonto avdrag	480,65	
Felleskostnader	6 384,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	131,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 319,-
Annen formue:	17 765,-
Gjeld:	89 463,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11501070
Restsaldo:	0,00

Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja
Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11497290
Restsaldo:	82 266,99
Kapitalkostnader:	727,63
IN-avtale:	Ja
Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208191705
Restsaldo:	3 710,73
Kapitalkostnader:	142,92
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 85 977,72,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Nereng pr. e-post: alexander.nereng@obos.no eller telefon: 22 86 75 05.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jan Einar Bakken, e-post: klukhagan@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**

- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER FOR KLUKHAGAN BORETTSLAG.

Generelt:

Husordensreglene er en del av leiekontrakten for borettslaget. De er ment å sikre et godt bomiljø for de som bor i laget vårt. Det å bo i borettslag betyr at vi bor tett innpå hverandre, og at enhver andelseier/beboer må ta hensyn til sine naboer.

Vi ønsker ikke "kjøreregler" for alt og alle, men hver enkelt borettsshaver plikter å forholde seg til følgende husordensregler.

Ladbar hybrid/el-bil:

Andelseiere som har, eller ønsker å anskaffe hybrid/el-bil må ta kontakt med styret for praktisk gjennomføring.

Ro og orden:

Bestemmelser vedrørende ro og orden er ikke regulert i noen vedtekter eller i borettslagsloven. Det henstilles til andelseier/beboer å ta hensyn til hverandre. Det bør derfor være ro i leilighetene fra kl. 23:00 til kl. 06:00 (fra kl 24:00 til kl. 08:00 på fredag og lørdag samt helligdager). Dersom det iverksettes støyende arbeider eller aktiviteter skal naboer varsles på forhånd.

Parkering:

Parkering må kun skje på oppmerkede plasser, bortsett fra ved av- og pålessing. Hensetting av campingvogn på borettslagets område godkjennes ikke. Hensetting av biler på parkeringsplass bør ikke forekomme, der hvor garasjeplass disponeres. Vinterlagring/langtidsparkering av kjøretøy på borettslagets område godkjennes ikke.

Ved utleie av garasjeplass/enkeltgarasje bør dette skje fortrinnsvis til andelseiere i eget borettslag.

Styret skal ha melding om hvem som er leietaker av garasjeplass/enkeltgarasje.

Dyrehold:

Det er generelt forbud mot å holde hund og katt. Søknad må eventuelt sendes borettslagets styre.

Fremleie:

All fremleie skal godkjennes av styret. Andelseieren har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelseiere får på grunn av hans/hennes fremleie. Leietaker kan ikke flytte inn før godkjennelse fra styret foreligger.

Vedlikehold:

Plikter i forbindelse med å holde boligen og borettslagets eiendom vedlike er fordelt mellom andelseieren og borettslaget. Andelseieren skal sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor boligen og i tilhørende ytre rom. Det vises til borettslagets vedtekter som regulerer dette. Borettslaget har ansvaret for det ytre vedlikeholdet av selve boligen. Utgifter til ytre vedlikehold dekkes gjennom husleien.

Forsikring:

Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget. Forsikring av innbo og løsøre må andelseier/beboer selv tegne.

Brannvernutstyr:

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og vedlikeholde røykvarslere og brannslukningsapparater. Utstyret skal være fastmontert. Det er ikke tillatt å fjerne dette fra boligen under boperioden eller ved utflytting. Andelseier plikter å melde fra til styret dersom det oppstår feil på brannvernutstyret.

Overtredelser:

Klager som ikke gjøres opp mellom de enkelte naboer rettes skriftlig til styret. Gjentatte overtredelser av reglement kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

oooo0oooo

Senere meldinger fra styret skal gjelde på lik linje som husordensreglementet, og er å betrakte som en del av leiekontrakten.

OVERSIKT OVER HVA SOM ER LEILIGHETENS EIENDOM

I KLUKHAGAN BORETTSLAG

Følgende skal være igjen i leiligheten ved fraflytting:

- **Pulverapparat**
- **Røykvarslere**
- **Dekoder (til TV)**
- **Modem (til PC)**
- **Fjernkontroll til garasje**
- **Bolighåndbok**
- **3 stk. inngangsnøkler (de som har hybel har også nøkkelsett til denne)**
- **3 stk. terassenøkler**
- **2 stk. nøkler til inspeksjonsluke (i innvendig bod, stoppekran varmt og kaldt vann)**

Klukhagan borettslag
April 2013

Vedtekter

For Klukhagan borettslag org nr 986 864 237

vedtatt på ordinær generalforsamling den 18.04.2013. Revidert på generalforsamling 15.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Klukhagan borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Hamar kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 28.12.11, tidligere BBL sitt navn HOBBL

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 300,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til tre prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning beslattes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1-3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



C1 SYD



C1 NORD

FARGESETTING

HAMAR KOMMUNE
16 APR 2004

ASH

ARKITEKTSKAP HAMAR AS
Stenmarkstr. 10A
2317 Hamar, Fax: 62 55 64 01

BOLIGER KLUKSTUEN

C1 Fasader nord og syd.

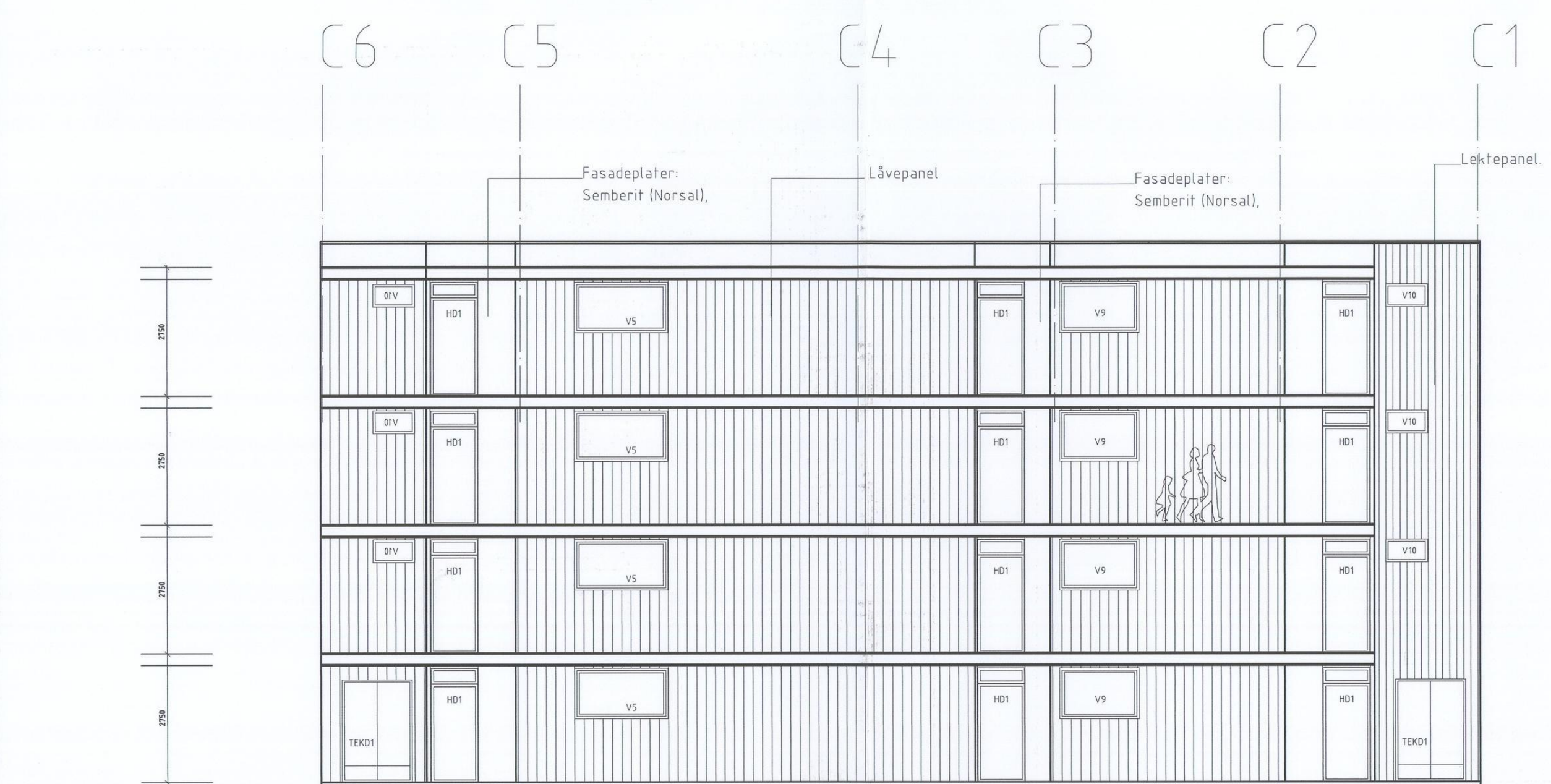
Mål	Dato	Sign	Tegn.nr.	IND
1:100	15.01.04	EB	632 311C1	



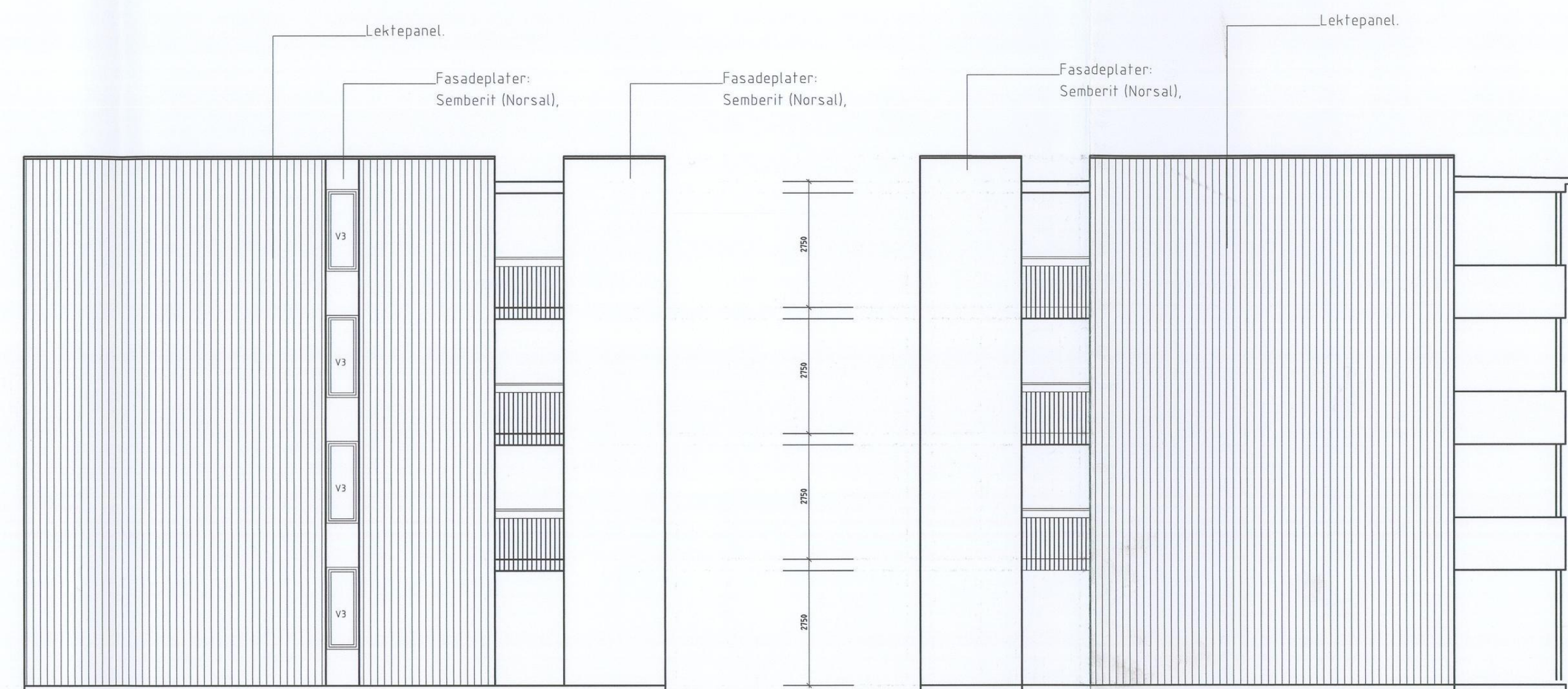
C1 NORD



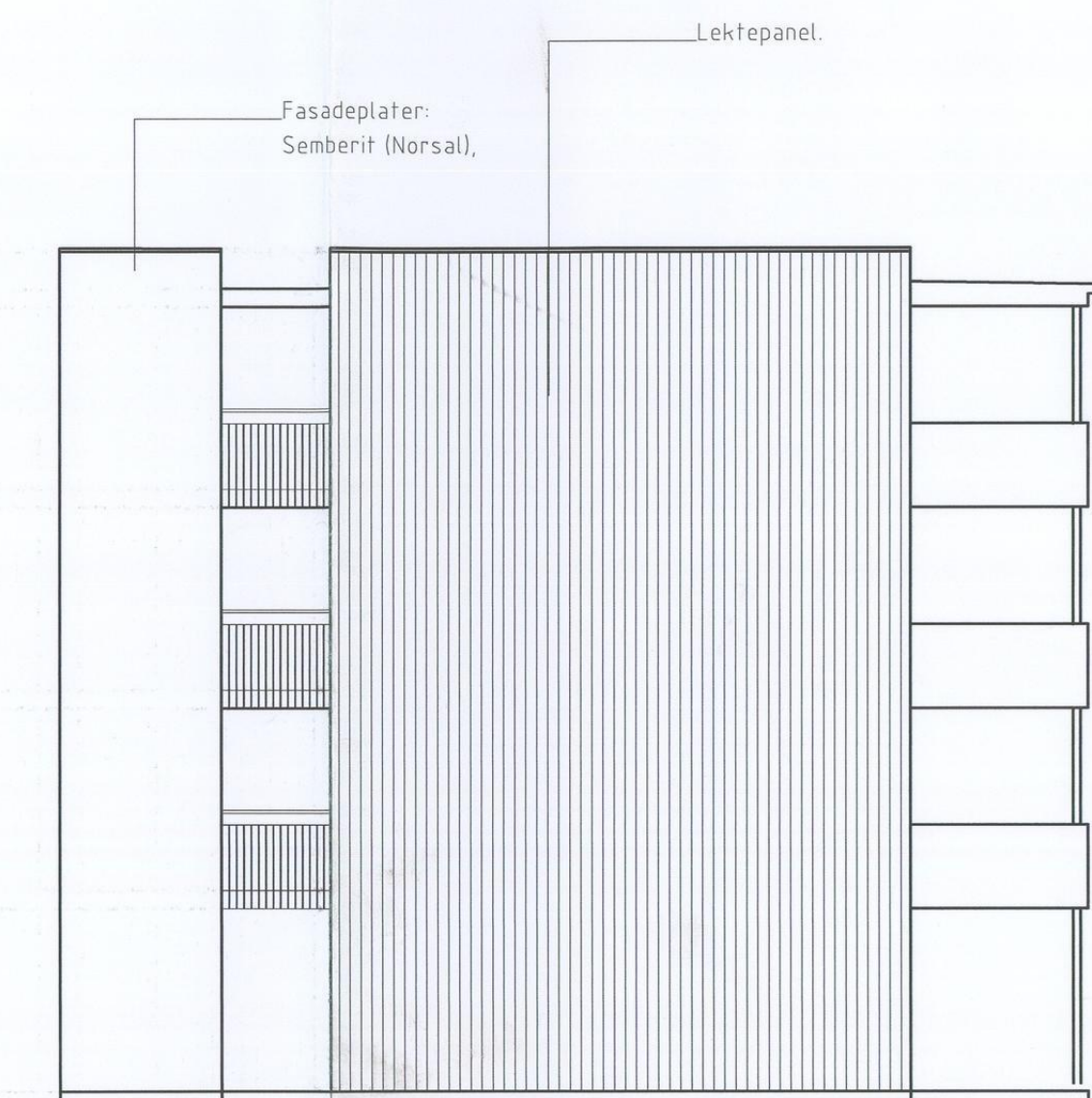
C1 SYD



C1 NORD
SVALGANG



C1 ØST



C1 VEST

HAMAR KOMMUNE
16 APR 2004

ASH
ARKITEKTSTUDIO HAMAR AS
Sivlarkitekt PRAK
Torggaten 42, Tlf. 62 55 84 00
2317 Hamar, Fax 62 55 84 01

BOLIGER KLUKSTUEN

C1 Fasader

Mål	Dato	Sign	Tegn.nr.	IND
1:100	15.01.04	EB	632 310C1	



HAMAR KOMMUNE BYGGESAK OG OPPMÅLING

HOBBL
Postboks 391

2303 HAMAR

Vår ref:
Bjørn Johansen
Tlf: 62 51 06 29
04/02260(026)

Arkiv:
L42/
002361/06

Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:
4/175//

Dato:
03.02.2006

OLAV TRYGVASONSGATE 80 A-I, 82-84-86 A-L, HAMAR FERDIGATTEST.

Tiltakshaver: HOBBL
Anmodning mottatt: 27.01.2006

VEDTAK:

Med hjemmel i delegert myndighet, plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr1, 2 og 3 med endringer og i samsvar med søknaden og vedlagte kontrollerklæringer gis det ferdigattest for boligblokker, boder og garasjeanlegg på eiendommen: Gnr. 4 Bnr. 175.

FAKTA:

Arbeidets art: Nybygg

Byggets art: Boligbygg 3 til 4 etg., Boder og garasjeanlegg.

Nye Boligblokker:

A2- Olav Trygvasons gate 80 A-I - Bruksareal BRA: 518m² Beregnet areal BA: 518 m²
Etasjetall: 3

Antall bruksenheter: 9 (hvorav 3 stk. er hybelleiligheter under 30 m²)

Boder/trapperom Bruksareal BRA: 87 m²

A1- Olav Trygvasons gate 82 A-L - Bruksareal BRA: 675m² Beregnet areal BA: 675 m²
Etasjetall: 3

Antall bruksenheter: 12 (hvorav 3 stk. er hybelleiligheter under 30 m²)

Boder/trapperom Bruksareal BRA: 62m²

C1- Olav Trygvasons gate 84 A-L - Bruksareal BRA: 690m² Beregnet areal BA: 690 m²
Etasjetall: 4

Antall bruksenheter: 12 (hvorav 4 stk er hybelleiligheter under 30 m²)

Boder/trapperom Bruksareal BRA: 80m²

C2- Olav Trygvasons gate 86 A-L - Bruksareal BRA: 953m² Beregnet areal BA: 953 m²
Etasjetall: 4

Antall bruksenheter: 12

Boder/trapperom Bruksareal BRA: 132m²

Garasjekjeller

Bruksareal BRA: 794m²

Garasjer på bakkenivå (7 garasjer)

Bruksareal BRA: 451m²

Totalt: Bruksenheter: 45(10hybler) Bruksareal BRA: 4104m² Beregnet areal BA:2836 m²

MERKNADER:

Ansvarlig søker skal orientere andre berørte foretak om kommunens vedtak.

Eier skal sørge for at byggverk og installasjoner som omfattes av denne loven holdes i slik stand at fare eller vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom, og slik at det ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, jf. plan- og bygningsloven § 89.

Med vennlig hilsen

Bjørn Johansen

Avd.ing.

bjo@hamar.kommune.no

KOPI:

ASH arkitekter, Postboks 13, 2301 HAMAR(med alle vedlegg).

Hedemarken interkommunale brann- og feiervesen, Åkersvikvegen 3, 2321 HAMAR

Avgiftskontoret, her

HAMAR KOMMUNE

REGISTRERING I AVGIFTSREGISTERET 2005

Vann-, kloakk-, renovasjon-, og feieavgifter vil bli beregnet fra innflyttingstidspunkt.

For de eiendommer som ligger innenfor eiendomsskatteområdet, vil eiendomsskatten bli beregnet fra 1. januar året etter at bygget blir tatt i bruk.

VANN- OG KLOAKKAVGIFTER

Forskrifter for vann- og kloakkavgifter er vedtatt av Hamar Kommunestyre i møte 20.12.95 i sak nr. 96/00841.

Reglene for abonnenter er følgende:

1. Vann- og kloakkavgifter regnes etter målt vannforbruk.
2. Bygninger med flere abonnenter kan ha en hovedvannmåler.
3. Vannmålere eies og vedlikeholdes av abonnenten.
4. For alle abonnenter fastsettes et minimumsforbruk på 50 m³/år.

Årsavgiften for vann- og kloakk utgjør i 2006 hhv kr. 11,00 og kr. 15,25 pr. m³ inkl. mva.

RENOVASJON

Alle eiendommer i kommunen omfattes av tvungen renovasjon ihht forskrift for renovasjon, §§ 2 og 5, samt § 30 i forvaltningsloven.

I kommunen er det innført kildesortering av avfall og Hias ved renovasjonsavd. kjøper inn og deler ut sorteringsutstyr. Avfallsbeholdere plasseres på et plant underlag maksimum 3 meter fra vegkant.

Beholderne bør settes frem kvelden før tømning, da renovatørene starter tidlig.

Brukerne har ansvaret for renholdet av beholdere.

Renovatørene vil utplassere utstyret med det første. Det vil bli utkjørt en mellomstor beholder til restavfall og en liten beholder til våtorganisk. Ønskes andre størrelser ta kontakt med Hias på tlf 62 54 37 00.

Renovasjonsavgifter for 2006:

Lav sats pr. boenhet	kr. 937,50 pr år inkl. mva.
Mellomsats pr. boenhet (standard størrelse)	kr. 1.437,50 pr år inkl. mva.
Høy sats pr. boenhet	kr. 2.187,50 pr år inkl. mva.

SEPTIKRENOVASJON

For eiendommer som ikke er tilknyttet det offentlige kloaknettet, skal det betales en årlig septikrenovasjon for tømning av tanker m.v.. **Disse satsene er for 2006 slik:**

Septiktank med wc tilknyttet	kr	1.160,00 pr. år inkl. mva.
Septiktank uten wc tilknyttet	kr	580,00 pr. år inkl. mva.
Septiktank fritidsbolig	kr	580,00 pr. år inkl. mva.
Tett tank (pr m ³)	kr	195,00 pr. m ³ inkl. mva.

EIENDOMSSKATT

For eiendommer som ligger innenfor området for eiendomsskatt skrives denne ut fra første årsskifte etter at huset er tatt i bruk, med 4,9 o/oo av eiendomsskattetakstgrunnlaget. Hus som ligger innenfor rammen av Husbankens standardkrav på maksimum 120 m² BA, vil bli fritatt for eiendomsskatt i 5 år.

FEIEAVGIFT

Feiing av ett pipeløp:

Årlig	kr	356,25 pr. år inkl. mva.
Hvert 2. år	kr	177,50 pr. år inkl. mva.
Hvert 4. år	kr	88,75 pr. år inkl. mva.
Tilsyn hvert 4. år	kr	177,50 pr. år inkl. mva.

Plikten til å betale feieavgift er knyttet til eiendommen. Avgiftsobjektet er dermed det enkelte gårds- og bruksnummer, festenummer, underfestenummer, seksjonsnummer.

Selveierleiligheter regnes som eiendom og skal betale full avgift selv om samme pipe benyttes av flere leiligheter. Det gis adgang til å søke fritak fra feieavgiften når ildsted ikke er tilkoblet pipe eller ved eiendommer registrert som fritidsbolig. Søknadsskjema for dette fås ved henvendelse til hedemarken interkommunale brann- og feievesen, tlf. 62 51 04 20.

Satsene justeres hvert år

HOBBL, Postboks 391, 2303 HAMAR



Hamar kommune

Grunnkart

Eiendom: 4/183
Adresse: Olav Trygvasons gate 84G
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



HAMAR KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR FELT B1 OG FELT B2, KLUKSTUEN.

Arkivopplysninger:

Saksbeh.:PJO

Arkivsaknr.: 07/1432

Opplysninger om bestemmelsene:

Bestemmelser datert:05.07.07

Sist revidert: 22.10.09

Opplysninger om plankartet:

Plankart datert:05.07.07

Sist revidert: 22.10.09

FORMANNSKAPETS VEDTAK:

den 11.11.2009 sak 215/09

Med hjemmel i § 28-2 i plan- og bygningslov gjeldende fram til 30.06.09, vedtar formannskapet, som det faste utvalg for plansaker, bebyggelsesplan med bestemmelser for Felt B 1 og B2 på Klukstuen. Plankart og bestemmelser er sist datert 22.10.09.

Planen opphever deler av plan nr.:533

Vedtatt: 02.06.99

Formannskapets vedtak bekreftes:

ordfører

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR FELT B1 OG FELT B2, KLUKSTUEN.

INNLEDNING

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og utgjør ca.30daa.
Denne bebyggelsesplan og tilhørende bestemmelser gjelder foran tidligere reguleringsplan for området.

Planområdet er inndelt i områder med følgende formål:

Byggeområder (pbl §25,1.ledd nr.1)

- Område for boliger med tilhørende anlegg.
- Garasjeanlegg.
- Forretning

Offentlig trafikkområde (pbl §25,1.ledd nr.3)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/ sykkelveg

Friområde (pbl. §25, ledd nr.4)

- Lekeplass

Spesialområder (pbl § 25, 1.ledd nr.6)

- Kommunalteknisk virksomhet
- Vegetasjonsbelte
- Frisiktsone

Fellesområder (pbl § 25, 1.ledd nr.7)

- Felles gangareal
- Felles parkering
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg
- Felles lekeareal

Kombinert formål (pbl. 25,2.ledd)

- Bolig / Forretning

1. FELLESBESTEMMELSER

- a. For områdene B1-B8, samt for boligdelen innenfor det kombinerte formålet B/F, skal det avsettes min.1.1 p-plass pr. boenhet. Av dette skal 1 p-plass pr. boenhet avsettes til garasje. For leiligheter under 50 m2 skal det avsettes 0,5 biloppstillingsplass. Minimum 40% av det totale antall p-plasser skal plasseres helt eller delvis under terreng. Garasjeanlegg helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i %TU.
- b. Det skal foretas støyberegninger for området.
Bygninger og utendørs oppholdsarealer skal tilfredsstille forskriftenes krav mht. vegtrafikkstøy. For utendørs oppholdsarealer skal dette være tilfredsstilt både innenfor byggeområder og fellesområder.

Støy i bygninger og utendørs oppholdsarealer skal ikke overstige grenseverdier fastsatt i rundskriv T-1442 fra Miljøverndep. Nødvendige støytiltak skal være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk.

- c. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Lov om kulturminner §8, annet ledd.
- d. Byggeområder for bygninger som inneholder rom for varig opphold, skal sikres mot radon ved at det i forbindelse med behandling av byggesøknad kreves sikringstiltak i form av f.eks en membran med radonsperre i bunnen av konstruksjonen.
- e. Det skal tilstrebes universell utforming for boligområdene.

2. BYGGEOMRÅDER

- a. I områdene B2, B3, B4, B5, B6 og B8 kan det føres opp boliger i form av blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer. I områdene B1 og B7 kan det oppføres boliger i form av blokkbebyggelse i inntil 3 etasjer.
I område B1 skal gesimshøyde være inntil C+195.50. I område B2 skal gesimshøyde være inntil C+199.80. I område B3 skal gesimshøyde være inntil C+200.80. I område B4 skal gesimshøyde være inntil C+199.30. I område B5 skal gesimshøyde være inntil C+200.30. I område B6 skal gesimshøyde være inntil C+199.80. I område B7 skal gesimshøyde være inntil C+196.50. I område B8 skal gesimshøyde være inntil C+198.30.
Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) innenfor disse områdene vil være 100% og med maksimal gesimshøyde som oppgitt foran
I områdene BOD1-1, 1-2, 3-1, 5-1, 5-2, 6-1, 6-2, 8-1, 9-1 og 9-2 kan det føres opp boder med høyde inntil 3.0m regnet fra vegnivå.
I område for garasjeanlegg kan garasjer og trappehus bygges over terreng med høyde inntil 3.6m over høyde C+188.00.
- b. For områdene B9, B10 og B11 gjelder følgende, tidligere vedtatte bestemmelser:
 - Det tillates bebyggelse med gesimshøyde inntil 3,5 m og mønehøyde inntil 7 m over ferdig planert terreng. For ny bebyggelse skal takvinkel og takform, gesims- og sokkelhøyde tilpasses nabobebyggelse og fastsettes av bygningsmyndighetene.
 - Sammen med byggesøknad skal det følge situasjonsplan som viser husplassering med høyde på grunnmur, garasjeplassering, internveg på tomte og evt. Andre meldepliktige tiltak. Frittliggende garasjer og andre underordnede bygg skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Dersom det skal foretas nedskjæringer eller oppfyllinger, skal byggesøknaden vedlegges to representative snitt som viser eksisterende og planlagt terrengnivå mot naboeiendom.
 - Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsmyndighetenes skjønn kan virke sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel.I tillegg gjelder følgende:
For område B9 tillates maksimalt bebygd areal (BYA) 15%, maksimalt 300m² pr. eiendom.
Område B10 og B11 kan maksimalt utnyttes etter en tomteutnyttelse på 30%, regnet etter tidligere plan-og bygningslov.
- c. I området for kombinert formål B/F tillates oppført bebyggelse for bolig og forretning i form av blokkbebyggelse i inntil 3 etasjer med tillegg av underetasje. Gesimshøyden skal være inntil C+196,10.

Det tillates utbygget maksimalt 700 m² til forretningsformål innenfor det kombinerte formålet. Areal regulert til forretningsformål kan nyttes til utbygging utover det regulerede, kombinerte formålet, innenfor en maksimalareal på 700 m² for det totale forretnings - formålet, og innenfor viste byggegrenser.

Ved utbygging til forretningsformål kreves utarbeidet detaljert byggesøknad med utomhusplan som viser hvordan parkering skal løses, både med hensyn til plassering og antall, samt forslag til beplantning i areal for felles grøntanlegg Fgr 8.

Ved utnytting til rent boligformål, tillates utbygging i inntil 3 etasjer. Maksimal gesimshøyde skal da være C+194,50. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) innenfor boligformål vil da være 100%, og med maksimal gesimshøyde på cote 194,50.

3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE.

- a. Offentlig gang-sykkelveg GS1 gjennom området skal opparbeides samtidig som hele eller deler av boligbebyggelsen ferdigstilles. Gang-sykkelveg GS1 skal opparbeides før det gis ferdigattest.

4. FRIOMRÅDE.

Regulert lekeplass er en mindre del av en større kvartalslekeplass som er plassert i eksisterende skogsterreng. Området skal i størst mulig grad beholde karakter av skogsterreng. Det kan tillates uthogd og opparbeidet balløkke på en del av det totale området. Det tillates ikke oppført bygninger i friområdet.

5. SPESIALOMRÅDER

- a. I område for kommunalteknisk anlegg skal det føres opp trafo. Trafo skal i sin utforming tilpasses den øvrige bebyggelse.
- b. Vegetasjonsbelte opparbeides med karakter av naturområde, og skal i det vesentlige beplantes med løvskog.
- c. Innenfor frisiktsoner skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthinder høyere enn 0.5m over vegbanens nivå.

6. FELLESOMRÅDER

- a. Felles gangareal Fg1 er felles for eiendommen 4/183 og framtidige parseller av denne. Del av Fg 1 i forlengelsen av Fgr 1- 2 og Fgr 3-2 skal være offentlig tilgjengelig. Felles gangareal Fg 2 er felles for eiendommen 4/184 og framtidige parseller av denne. Felles gangareal Fg 3 er felles for eiendommen 4/175 og framtidige parseller av denne. Felles gangareal Fg 4 er felles for eiendommene 4/177 – 4/182 og framtidige parseller av disse. Mellom områdene B2 og B3, B4 og B5, B7 og B8 er det over felles gangareal tillatt å krysse med gangbruere med fri høyde min. 3.5m over vegnivå. I felles gangareal skal det avsettes plass til oppstilling av brannbil iht. brannmyndighetenes retningslinjer. Felles gangareal skal dimensjoneres for bruk av nødtransport som sykebil og brannbil.
- b. Felles parkeringsplass Fp1 er felles for eiendommene 4/175, 4/183 og 4/184, samt framtidige parseller fra disse. Innenfor området er det tillatt oppført installasjoner og lette overbygg i forbindelse med søppelanlegg.

Felles parkeringsplass Fp 2 er felles for eiendommene 4/177 – 4/182. Innenfor området kan det oppføres garasjeanlegg og andre lette konstruksjoner / overbygg i forbindelse med søppelanlegg.

- c Felles lekeareal FL1 er felles for eiendommene 4/175, 4/183, og 4/184, samt framtidige parseller fra disse.
Felles lekeareal skal opparbeides samtidig som hele eller deler av bolig –bebyggelsen ferdigstilles. Lekeareal skal opparbeides før det gis ferdigattest.
- d Felles grøntareal Fgr1, Fgr2, Fgr3, Fgr4, Fgr10 og Fgr11 er felles for eiendommen 4/183 og framtidige parseller av denne.

Fgr 5, er felles for eiendommen 4/184 og framtidige parseller av denne.
Fgr 6, Fgr 7, Fgr 8, Fgr 9, Fgr13, Fgr14 og Fgr15 er felles for eiendommen 4/175 og framtidige parseller av denne.
Fgr 8 skal beplantes med trerekke ved utnyttelse til forretningsformål i det kombinerte området.
- e Fellesområdene FGR1-2 og FGR3-2 er felles for eiendommen 4/183 og framtidige parseller av denne.
Arealene skal være offentlig tilgjengelig.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSE

- a Det stilles krav til at Olav Trygvasons gate mellom Even Godagers gate og Stafsberg –vegen skal være ferdig utbygget før området B/F ferdigstilles, dersom området bygges ut til forretningsformål. Kravet utløses uansett omfang av forretningsformål innenfor området.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID-er her: www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige. Øvrige forsikringsdekninger leveres av Gjensidige.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/-pakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket fra Hiscox avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

- Enebolig og rekkehus kr 7 049,-
- Leilighet med andels- eller aksjenummer kr 4 909,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 4 214,-
- Fritidsbolig kr 10 679,-

Klagemuligheter

Twisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Gjensidige eller med Boligkjøperforsikringen som leveres av Hiscox med oppgjør via Sedgwick, har du flere klagemuligheter.

Dersom du ønsker å klage på forsikringer du har i Gjensidige kan du lese mer om det her: www.gjensidige.no/kontakt-kundeservice/klage

Vi etterstreber å finne en best løsning for deg som vår kunde.

Gjelder klagen Boligkjøperforsikring, bes klagen rettet til Sedgwick til klage.boligkjoper@sedgwick.com.

Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemnda

Dersom du ikke kommer til enighet med Gjensidige eller med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og vernetting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Twister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket vernetting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen med en varighet på 5 år kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Pris for Boligkjøperforsikring:

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer kr 7 150,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 8 950,-
- Rekkehus med eget gnr./bnr. kr 13 650,-
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt kr 13 650,-

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 2 500,- i godtgjørelse for salget av boligkjøperforsikringen. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av Boligkjøperforsikring.

De øvrige produktene i pakken kan også kjøpes for seg, da må du kontakte Gjensidige direkte. Renteforsikringen tilbys kun som en del av pakken.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent.

Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle.

Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer.

For nærmere informasjon om garantiordningen, se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning for pakken.

Pris for pakken gjelder i ett år, og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta god informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke, kan du lese mer om dette her: www.gjensidige.no/forsikring/oppsigelse

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige





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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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.

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, finansierungsplan, 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 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.