

aktiv.



Disenvegen 2 A, 2318 HAMAR

**Lys og hyggelig 3-roms med solrik
sydvendt balkong på 5m².
God oppbevaring med 3 boder.
Garasjeleie etter lister.**



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

E-post sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 140 341,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 2 649 903,-
Felleskostn.: Kr 5 597,-
Selger: Rahel Gezai Mebrahtom

Salgsobjekt: Leilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 52/60 kvm
Tomtstr.: 2202 m²
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1505
Andelsnr.: 2332
Oppdragsnr.: 1213250230

Ditt nye hjem?

Velkommen til Disenvegen 2 A!

En lys og hyggelig 3-roms leilighet med solrik sydvendt balkong på 5m². Leiligheten ligger i byggets 3.etasje, og har en gjennomgående planløsning med lettmøblerte rom. Stuen har parkett på gulv og malte panelplater på veggene kombinert med synlig teglstein som gir en lun og god atmosfære. Leiligheten ligger på Disen/Børstad, kun ca. 1 km utenfor Hamar sentrum. Her bor du sentralt med kort vei til sentrum, samtidig som det ikke er langt til Børstadlunda med flott turområder.

HØYDEPUNKTER

- * Solrik sydvendt balkong på 5m²
- * Moderne kjøkken fra 2012
- * Stor skyvedørsgarderobe på hovedsoverom
- * Vinduer og balkongdør fra 2011
- * God lagringsplass i 3 disponible boder
- * TV/bredbånd inkludert i felleskostnadene
- * Garasjeleie etter ventelister
- * Kun intern forkjøpsrett



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	35
Tilstandsrapport	37
Egenerklæringsskjema	50
Nabolagsprofil	55
Budskjema	63

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 60 m²

TBA: 5 m²

Arealbeskrivelse

Kjeller

BRA-e: 8 m²

Beskrivelse: 2 boder i kjeller.

3. etasje

BRA-i: 52 m²

Beskrivelse: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

TBA: 5 m²

Beskrivelse: Balkong.

Loft

BRA-e: 0 m²

Beskrivelse: Loftsbod med gulvareal på ca. 7m² (ikke målbart areal grunnet lav takhøyde).

Ikke målbare arealer

Areal i loftsbod er ikke målbart pga. takhøyde under 190cm.

Loftsbod:

BRA-e (målbart areal): 0 m².

ALH (arealer med lav himlingshøyde): 7 m².

GUA (gulvareal): 7 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealbegreper:

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

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 2 202m². Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen og noe beplantning. Kjøre-, gangveger og adkomstarealer er asfaltert og belagt med belegningsstein.

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Disen/Børstad, ca. 1 km utenfor Hamar sentrum. Her bor du sentralt med kort vei til sentrum, samtidig som du har landbruksareal og friområder like i nærheten. Ved Børstad ungdomsskole er det et flott idrettsanlegg med både kunstgressbaner og løpebane. Fra leiligheten er det heller ikke langt til Børstadlunda med flott turområde for både liten og stor.

Fra leiligheten er det kun ca. 5 minutters gange til CC Hamar med et rikt utvalg av butikker og spisesteder. Her er det noe for alle og enhver. Ytterligere ca. 5 minutters gange i retning Mjøsa ligger sentrum i Hamar. Her er det en rekke kaféer og restauranter. I Hamar kulturhus finner du både bibliotek, kino og arena for en rekke konserter og forestillinger året igjennom. Hamar jernbanestasjon ligger også i sentrum med hyppige avganger både til Oslo, Elverum og Trondheim.

Fra leiligheten er det ca. 200 meter til bussholdeplass på Utsillingsplassen med totalt 12 ulike linjer. Det er ca. 700 meter til både Hamarbarnehagen, Hempa barnehage og Hvitveisen barnehage. Rollsløkken barneskole ligger ca. 600 meter unna og til Børstad

ungdomsskole er det ca. 1,1 km. Til Hamar katedralskole er det ca. 2,7 km.

Langs Mjøsa finner du et av Hamars beste uteområder. Her er det lange turstier som strekker seg hele vegen til Brumunddal. På vegen passerer man blant annet Koigen som er et yndet sted for barn og ungdom. Her er det en flott badestrand, skateanlegg, sandvolleyballbaner osv. Går man videre kommer man til Domkirkeodden og Jernbanemuseet, som gir påfyll av både historie og kultur.

Bygningssakkyndig

Hoberg Takst

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Leilighetsblokk fra 1953 over tre etasjer med kjeller. Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Konstruksjoner i støpt betong og tre, antatt isolert med mineralull. Saltak konstruksjon som er tekket med betongtakstein. Utvendige fasader med plater. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør med brann/lydmotstand og kikkehull. Ikke heis.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 08.10.2025, utført av Arild Hoberg.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Andre rom: Enkelte sår, hakk og rift forekommer. Noe vedlikehold må påregnes. Dørvrider bad er defekt. Justering av innvendige dører. Noe knirk i gulv.
- * WC og innvendige vann- og avløpsrør: Manglende dokumentasjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendigeavløpsrør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
- * Varmtvannsbereder: Ikke mulig å se om berederen er lekkasjesikret. Plassering av bereder i kjøkkenbenk uten membran og avløp. Mer enn halvparten av forventet levetid for varmtvannsbereder er allerede nådd. Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
- * Ventilasjon: Mangler tilluft til soverommene.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Bad Overflate vegger og himling: Alder er allerede nådd. Vindu i våtsone/dusj. Prisivurdering rehabilitering av bad i post 1.1.3.

* Bad Overflate gulv: Riss/sprekker i gulvfliser. Manglende fall til sluket. Manglende høydeforskjell fra toppen av sluket til event. membran ved terskel. Normal levetid fliser og membran gulv: 10 - 30 år. Prisvurdering rehabilitering av bad i post 1.1.3.

* Bad Membran, tettesjiktet og sluk: Ingen dokumentasjon. Membran vegg og gulv antas å være eldre enn 20 og 30år. Manglende fall til sluk. Manglende høydeforskjell fra topp sluk til event. membran ved terskel. Sprekk/riss i gulv fliser flere steder. Det anbefales at dusjkabinettet benyttes til badet er rehabilitert etter dagens krav til våtrom/bad. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja.

Beskrivelse: I følge tidligere eiers egenerklæring: Sprekk i flis i hjørnet bak do.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: I følge tidligere eiers egenerklæring: Byttet toalett, og satt på stoppekran på rør opp til toalett.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Satt opp lettvegg i stue for å få ett ekstra soverom.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ikke søknadspliktig, da soverom var en del av stue.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Varslet utvikling av boligprosjekt i område ved bensinstasjon.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder:

Entré, stue med utgang til balkong, kjøkken, 2 soverom og badrom.

I tillegg disponerer leiligheten 2 kjellerboder på totalt ca. 8m², samt en loftsbod med gulvareal på ca. 7m² (ikke målbart areal grunnet lav takhøyde).

Som beboer har du også tilgang til felles kjellerbod for sykkelparkering m.m., felles vaskerom i kjelleren og felles bod på loftet.

Standard

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:
Boligen fremstår i normal stand.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Mulighet for leie av garasjeplass gjennom borettslaget (ved ledige plasser tildeles disse etter ansiennitetsprinsippet). Alle fem garasjer beregnet på el-bil, er nå leid ut til el-bil. Kontakt styret for å leie garasje. Garasjeleie belastes etter gjeldende satser. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsførere etter gjeldende priser ved tildeling av plass.

Biler må ikke parkeres utenfor blokkene, bortsett fra ved av- og pålessing. Parkering må kun skje på oppmerkede plasser. Beboere som har garasjeplass, skal parkere i garasjen. Sykler settes i eller ved stativene.

Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder for borettslaget eller langs tilstøtende gater.

Radonmåling

Radonmåling er ikke nødvendig, da leiligheten ligger i 3. etasje.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 22.04.2013, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2033.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på badet. Eier er usikker på om varmekablene på badet virker.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 653 062,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 612 247,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr. 5 597,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Grunnpakke TV/bredbånd (kr. 530,-), renhold fellesarealer, vaktmestertjenester, snørydding, gressklipping, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld (ca. kr. 1 260,59,-).

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader. Felleskostnadene ble sist gang justert i 2025.

Andel Fellesgjeld

Kr 140 341,- per 30.09.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 560,-

Rentekost. fellesgjeld

Kr 715,-

Kommentar fellesgjeld

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

Andel fellesformue

Kr 2 788,- per 31.12.2024.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Johannessenløkka Borettslag A/L

Organisasjonsnummer

953572494

Andelsnummer

2332

Om borettslaget

Borettslaget Johannessenløkka AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953 572 494, og består av 36 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Større vedlikehold og rehabilitering gjennomført de senere år:

2018: Nytt tilknytningspunkt til kommunalt røranlegg.

2016: Opparbeidet parkeringsplasser.

2016: Flere molokker.

2016: Oppgradering til 3 faseanlegg.

2015: Malerarbeider.

2011/2012: Skiftet vinduer, terrassedører og ytterdører til oppgangene.

2011: Nye inngangspartier og nytt porttelefonanlegg.

2006/2007: Garasjer.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

560696

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12120221106, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.09.2025: 6,30% pa.

Antall terminer til innfrielse: 61

Saldo per 30.09.2025: kr. 2 322 728,75,-

Andel av saldo: kr. 62 749,77,-

Andel kapitalkostnader: kr. 1 594,41,-

Siste termin 30.12.2040

Flytende rente rente

Lånenummer: 18210372009, Dnb Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.09.2025: 5,97% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 30.09.2025: kr. 2 872 427,-

Andel av saldo: kr. 77 591,64,-

Andel kapitalkostnader: kr. 2 187,36,-

Siste termin 30.03.2038

Flytende rente rente

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt.

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Intern forkjøpsrett for de øvrige andelseierne i borettslaget. Forkjøpsrett avklares i etterkant av budaksept og prosessen tar ca. 10-20 dager. Det gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr. 8 212,- for den som benytter forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 2 335 953,- i 2024.

Driftskostnader var til sammen kr. 1 752 349,- i 2024.

Dette ga et positivt årsresultat i 2024 på kr. 243 160,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslaget hadde en negativ endring i de disponible midlene på kr. -56 156,- i 2024.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 96 843,- per 31.12.2024, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er generelt forbud mot å holde hund og katt. Søknad om dyrehold kan sendes borettslagets styre.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 1505 i Hamar kommune.

Andelsnr. 2332 i Johannessenløkka Borettslag A/L med orgnr. 953572494

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser (dokument):

* Obligasjon, tinglyst den 06.09.1967, dagboknummer 103876. Beløp: NOK 361 140,-.

Panthaver: Andelseierne i borettslaget. Obligasjon - fellesobligasjon for borettsinnskudd.

* Pantedokument, tinglyst den 10.03.2011, dagboknummer 195525. Beløp: NOK 9 000 000,-. Panthaver: DNB Bank ASA.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigbesiktigelse av 12-mannsbolig i Disenvegen 2.

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

Det er mottatt diverse byggetegninger fra kommunen. Tegninger av boligblokka fra 1953, samt oppdaterte fasadetegninger med balkonger fra 1994. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk. Det er også mottatt diverse tegninger av garasjer fra 1960, 1985 og 2006.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (2 192m²) og veg (10m²). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for radon (H330_), for krav vedrørende infrastruktur (H410_) og gul hensynsone for støy (H220_), mens 497m² av eiendommen ligger i rød hensynsone for støy (H210_).

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

Det er også reguleringsplan under arbeid som berører eiendommen. Planlegging igangsatt av detaljregulering for "Fuglesethmyra, kvartal 165", id: 2023006. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at det skal bygges parkeringshus og anlegges et lite parkområde ved den store tomte ved siden av Circle K. Kontakt megler for mer informasjon.

Adgang til utleie

Bruksoverlating skal godkjennes av styret. Andelseieren har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelseiere får på grunn av hans/hennes bruksoverlating. Den som overtar bruken, kan ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller

person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Godkjent utleie meldes uansett til styret for registrering.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 500 000 (Prisantydning)

140 341 (Andel av fellesgjeld)

2 640 341 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 649 903 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 657 803 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 660 603 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,5% av oppnådd totalpris inkludert eventuell fellesgjeld, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 20.000,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), samt innhenting av opplysninger (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Sindre Ilseth Heia
Eiendomsmegler
sindre.ilseth.heia@aktiv.no
Tlf: 915 95 510

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.10.2025



Leiligheten ligger i byggets 3. etasje, og har en gjennomgående planløsning med lettmøblerte rom.



De doble dørene ut til balkongen slipper inn fint naturlig lys i stuen.



Fra stuen har du utgang til en solrik sydvendt balkong på 5m² som er herlig på varme sommerdager!



Balkongen har glasstak og god plass til sittegruppe etter eget ønske og behov.



Beliggenheten i byggets 3. etasje og mot syd sørger for gode solforhold, samt lite innsyn.



Stuen har parkett på gulv og malte panelplater på veggene kombinert med synlig teglstein som gir en lun og god atmosfære.



Moderne kjøkkeninnredning fra 2012 med god skap- og benkeplass.



Innredningen har grå glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Både fint og praktisk med lyse fliser i benkeryggen.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Vegghengt mekanisk avtrekksvifte.



I stuen har du god plass til en stor sofagruppe med salongbord og mediemøblement med TV. Grunnpakke TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.



Leiligheten har et stort hovedsoverom med gråmalte originale tregulv.



På soverommet har du god plass til en stor dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Alle vinduene i leiligheten var nye i 2011, og det er brede vinduskarmer for planter og dekor.



På soverommet har du rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderobe langs hele den ene vegg.



Soverom 2 er et lyst og pent rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverommet har parkett på gulv, lyse panelplater på veggene og vindusflate mot syd som slipper inn fint lys.



På soverommet har du plass til seng, kontorpult, kommode eller andre garderobeløsninger - alt etter eget ønske og behov.



Leiligheten har et eldre flislagt baderom fra ukjent årstall. Badet har fått TG3 i tilstandsrapporten og det anbefales at dusjkabinettet benyttes til badet er rehabilitert etter dagens krav til våtrom/bad.



Baderommet har lyse fliser på gulv og vegger. Eier er usikker på om varmekablene på badet virker.



Baderommet er utstyrt med vegghengt servant med speil og belysning over, dusjkabinett og gulvstående toalett. I hjørnet er det plass og opplegg for vaskemaskin.



I entréen har du en praktisk nisje med plass til sko og oppheng av yttertøy. Porttelefon med video montert på vegg ved inngangsdøren.



Borettslaget fikk nye inngangspartier og nytt porttelefonanlegg i 2011. Skiftet vinduer, terrassedører og ytterdører til oppgangene i 2011-2012.



Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen og noe beplantning. Kjøre-, gangveger og adkomstarealer er asfaltert og belagt med belegningsstein.



Mulighet for leie av garasjeplass gjennom borettslaget (ved ledige plasser tildeles disse etter ansiennitetsprinsippet).



Leiligheten ligger på Disen/Børstad, ca. 1 km utenfor Hamar sentrum. Her bor du sentralt med kort vei til sentrum, samtidig som du har landbruksareal og friområder like i nærheten.



Kun ca. 5 min gange til CC Hamar med et rikt utvalg av butikker og spisesteder. Her er det noe for alle og enhver. Ytterligere ca. 5 minutters gange i retning Mjøsa ligger sentrum i Hamar. Langs Mjøsa finner du et av Hamars beste uteområder.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Salg
Disenvegen 2A
2318 Hamar



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Arild Hoberg
Dato: 08/10/2025

Bukkholtvegen 60
Stange 2335
91829037
arild@hobergtakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:1, Bnr: 1505

Hjemmelshaver: Rahel Gezai Mebrahtom

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer: 2332

Byggeår: 1953

Tomt: 2202m2 fellestomt m²

Kommune: Hamar

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Rahel Gezai Mebrahtom

Befaringsdato: 06.10.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS3

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felles tomt består i all hovedsak av borettslagets bygninger. Kjøre-, gangveger og adkomstarealer er asfaltert og belegningsstein. Borettslaget har parkeringsplasser på fellestomten og garasjer som fordeles etter ventelister. Øvrig parkering langs gaten etter gjeldene bestemmelser.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsblokk fra 1953 over tre etasjer med kjeller. Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Konstruksjoner i støpt betong og tre, antatt isolert med mineralull.

Saltak konstruksjon som er tekket med betongtakstein. Utvendige fasader med plater.

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør med brann/lydmotstand og kikkehull.

Ikke heis.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normal stand. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

- Oppvarming med panelovner og termostatstyrte varmekabler på bad. Eier er usikker på om varmekablene på badet virker.
- Porttelefonanlegg med kamera.
- Fellesbod kjeller for sykkelparkering m.m., felles vaskerom kjeller og felles bod loft.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Byggetegninger.
- Ferdigattest.
- Utskrift grunnbok.
- Hjemmelsopplysninger.
- Megleropplysninger.
- Utskrift basert på matriceldata.
- Egenerklæring.
- Opplysninger om eiendomsskatt.
- DLE (Elsikkerhet 2013).
- Grunnkart.
- Reguleringsplankart.
- Kommuneplan 2018 - 2030.
- Kommuneplan.
- Planopplysninger.
- Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen.
- Vegstatuskart for eiendom 3403 - 1/1505//.
- Husordensregler.
- Vedtekter.
- Årsberetning.
- Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET JOHANNESENLØKKA AL.
- Nabolagsprofil.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger med Mdf panel, malte slette flater, keramiske fliser og tegl steins mur.

Tak med plater og malte slette flater.

Gulv med Parkett, malte gulvsbord og keramiske fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende ble det opplyst om:

- Delt av stue til soverom. (Egeninnsats).

Større vedlikehold og rehabilitering gjennomført de senere år:
 2018 Nytt tilknytningspunkt til kommunalt røranlegg.
 2016 Opparbeidet parkeringsplasser.
 2016 Flere molokker.
 2016 Oppgradering til 3 faseanlegg.
 2015 Malerarbeider.
 2011/2012 Skiftet vinduer, terrassedører og ytterdører til oppgangene.
 2011 Nye inngangspartier og nytt porttelefonanlegg.
 2006/2007 Garasjer.

FELLESKOSTNADER:

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
 Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 597,00, Herav:
 Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:
 Felleskostnader 5 067,00 Kabel-
 TV 530,00

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3-etasje	52				52	
Balkong				5		
2 Boder i kjeller		8				8
SUM BYGNING	52	8		5	52	8
SUM BRA	60					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, bad, kjøkken 2 soverom og stue

BRA-e:

2 bodar i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

BRA 60m² + ALH (bod loft) 7m² = GUA 67m²

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Ca. 9 grader og oppholdsvær.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Rahel Gezai Membrahtom

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Arild Hoberg

Takstmann og Murmester med 40 års erfaring fra nybygg, rehabilitering, tilstandsvurdering og kalkulasjon

08/10/2025

Arild Hoberg

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 3** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Antar bad av eldre årgang.

Keramiske fliser på vegg, plater i himling med lyspunkt i tak. Servant med 1- greps blandebatteri, speil med lyspunkt og overskap. Dusjkabinett og gulvsmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.

Ventil på vegg og over vindu.

Tilluft mellom dør og terskel.

Merknader: Vindu i våtzone.

- Normal levetid på fliser og membran vegg: 10 - 20år.



TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser på gulv med termostattyrtte varmekabler.

Eier er usikker på om varmekabler virker.

Merknader: Gulvet er tilnærmet flatt, med minimalt fall til sluk.

Det ble registrert riss/sprekker i fliser ved sluket og bak wc.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Antar eldre bad av ukjent årgang.

- Merknader:** Det ble ikke boret hull i tilstøtende vegg, da veggene er av mur/betong.
 Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, uten å registrere for høye fuktverdier.
 Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser og list ved terskel. Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
 Det antas/forventes at bruk av membran er benyttet som fuktsikring under flis i denne konstruksjonen.
 Dokumentasjon ble ikke fremlagt.
- Normal levetid for fliser, smøremembran og våtromsplater vegg før utskifting: 10 til 20 år
 - Normal levetid for fliser og smøremembran på gulv før utskifting: 10 til 30 år

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1953

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 2012.

Kjøkkeninnredning med Slette fronter og laminat benkeplate. Oppvaskkum og skyllekum med 1- greps blandebatteri, integrert komfyr og micro. Platetopp og mekanisk avtrekksvifte.

Oppvaskmaskin og kjøl/frys er frittstående. Keramiske fliser over kj.benk.

Ventil over vindu.

Merknader: Kjøkkenet fremstår i normal stand med noe bruksslitasje og behov for noe justering av dører.



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom fremstår i normal stand.

Merknader: Enkelte sår, hakk og rift forekommer.

Noe vedlikehold må påregnes.

Dørvider bad er defekt.

Justering av innvendige dører.

Noe knirk i gulv.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindu med 2-lags og 3-lags glass fra 2011.

Balkongdør med 3-lags glass fra 2011.

Ytterdør kompakt. Lyd og brannklassifisert DB 40 og B-30 S.

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen, ingen feil ble registrert.

For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur. Det ble ikke påvist feil eller mangler på befaringsdagen.

- Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60 år

- Normal levetid for trevinduer før ny maling: 2 til 6 år

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med rekkverk av metall og glasstak.

Merknader: Balkongen fremstår i normal stand, sett fra balkongen.

- Skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader, tettesjikt og/eller rust på overflater er ikke undersøkt. TGiu.



6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1953

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpsrør i plast/pvc/metall.

Vannrør i kobber.

Gulvsmontert wc på bad.

Merknader: Dokumentasjon ble ikke fremlagt.

- Normal levetid for vannrør av kobber før utskifting: 25 til 50år

- Normal levetid for avløpsrør av PVC før utskifting: 25 til 75år

- Normal levetid soilrør av støpejern: 30 - 50år

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder 120L, er plassert i kjøkkenbenk.

Merknader: Ikke mulig å se om berederen er lekkasjesikret.

Plassering av bereder i kjøkkenbenk uten avløp/membran m.m.

- Normal levetid for varmtvannsbereder før utskifting: 15-30 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventil i yttervegg, over vinduer, avtrekksvifte kjøkken og tilluft bad.

Merknader: Mangler tilluft til soverommene.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i 1953

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent

I følge eier/oppleggsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppleggsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppleggsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppleggsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppleggsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med kursfortegnelse er plassert i felles trapperom.

Montert ny måler 2015 med samsvarserklæring.

DLE hadde kontroll 2013, uten at det ble registrert feil på det elektriske anlegget.

Ingen dokumentasjon utover ovennevnte.

Merknader: Normal levetid for elektrisk anlegg før utskifting er 20 - 40 år.

Teknisk tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det bør utføres av en fagkyndig på området.

Vi anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Boligselskap: Borettslaget Johannesenløkka AI

Organisasjonsnr: 953572494

Andelseier: Gezai, Rahel

Medeier:

Leilighetsnummer: 2332

Adresse: Disenvegen 2 A, 2318 HAMAR

Andelsnummer: 2332

Gnr. 1

Bnr. 1505

Borettsinnskudd: Kr. 9 550,00,-

- Radonmåling er ikke nødvendig, da boligen ligger i tredje etasje.
- Røykvarsler.
- Pulverapparat i gangen.

- Teglsteinspipe fra byggeår. Det er ikke montert ildsted i leiligheten. Brann og Feiervesenet vurderer teglpipe.

Takstmannens vurdering ved TG2:

3.1 Andre rom

Avvik:

- Knirk i gulv.
- Justering av innvendige dører.
- Dørvrider bad er defekt.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik:

- Manglende dokumentasjon
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør.

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

Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.

6.2 Varmtvannsbereder

Avvik:

- Event. lekkasjesikring av bereder.
- Plassering av bereder i kjøkkenbenk uten membran og avløp.
- Mer enn halvparten av forventet levetid for varmtvannsbereder er allerede nådd.

Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.

6.3 Ventilasjon

Avvik:

- Etablering av tilluft.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Avvik: Alder er allerede nådd.

Vindu i våtsone/dusj.

Prisvurdering rehabilitering av bad i post 1.1.3

1.1.2 Bad Overflate gulv

Avvik:

- Riss/sprekker i gulvfliser.
- Manglende fall til sluket.

- Manglende høydeforskjell fra toppen av sluket til event. membran ved terskel.

- Normal levetid fliser og membran gulv: 10 - 30 år. Prisvurdering rehabilitering av bad i post 1.1.3

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik:

- Ingen dokumentasjon.
- Membran vegg og gulv antas å være eldre enn 20 og 30 år.
- Manglende fall til sluk.
- Manglende høydeforskjell fra topp sluk til event. membran ved terskel.
- Sprekk/riss i gulv fliser flere steder.

Det anbefales at dusjkabinettet benyttes til badet er rehabilitert etter dagens krav til våtrom/bad.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250230	
Selger 1 navn	
Rahel Gezai Mebrahtom	
Gateadresse	
Disenvegen 2A	
Poststed	Postnr
HAMAR	2318
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF Skadeforsikring
Polise/avtalnr.	560696

Document reference: 1213250230

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I følge tidligere eiers egenerklæring: Sprekk i flis i hjørnet bak do.

Initialer selger: RGM

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

I følge tidligere eiers egenklæring: Byttet toalett, og satt på stoppekran på rør opp til toalett.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Satt opp lettvegg i stue for å få ett ekstra soverom.

Document reference: 1213250230

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke søknadspliktig, da soverom var en del av stue.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Varslet utvikling av boligprosjekt i område ved bensinstasjon.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1213250230

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1213250230

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rahel gezai	d201b2ca2f5dfac7a90ac db484ff2f72b8cfb24b	29.09.2025 12:37:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1213250230

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Disenvegen 2A - Nabolaget Rollsløkka/Disen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Utstillingsplassen	2 min	🚶
Totalt 12 ulike linjer	0.2 km	
Hamar stasjon	13 min	🚶
Linje F6, RE10, RE11, R60	1.1 km	
Oslo Gardermoen	55 min	🚗

Skoler

Rollsløkken skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
292 elever, 21 klasser	0.6 km	
Solvang skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
195 elever, 17 klasser	1.6 km	
Greveløkka skole (1-7 kl.)	21 min	🚶
205 elever, 13 klasser	1.8 km	
Ridabu skole (1-7 kl.)	7 min	🚗
311 elever, 17 klasser	3 km	
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min	🚶
344 elever, 28 klasser	1.1 km	
Hamar katedralskole	6 min	🚗
1300 elever	2.7 km	
Storhamar videregående skole	7 min	🚗
410 elever	3.1 km	

Ladepunkt for el-bil

Recharge CC Hamar	4 min	🚶
Vangsvegen 71	4 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

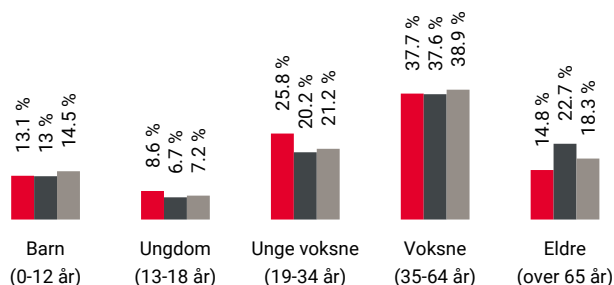
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rollsløkka/Disen	1 052	492
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hamarbarnehagen (1-5 år)	8 min	🚶
65 barn	0.7 km	
Hempa barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
57 barn	0.7 km	
Hvitveisen barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
61 barn	0.7 km	

Dagligvare

Cc Mat Hamar	5 min	🚶
PostNord	0.4 km	
Kiwi Cc Mart'n Hamar	5 min	🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

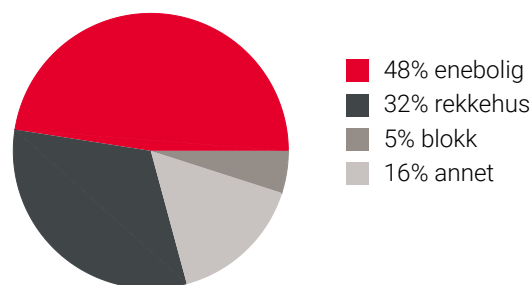
 **Gateparkering**
Lett 83/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 82/100

Sport

-  Rollsløkken skole
Aktivitetshall, ballspill 6 min 
0.5 km
-  Briskeby kunstgressbane
Fotball 7 min 
0.5 km
-  Fønix CC stadion 5 min 
-  EVO Hamar 6 min 

Boligmasse



«Det er bare hyggelige folk, og barn i nesten hvert hus.»

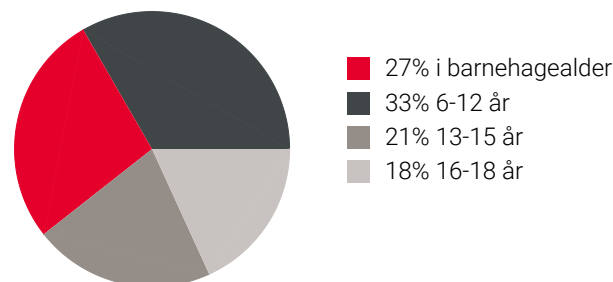
Sitat fra en lokalkjent

“

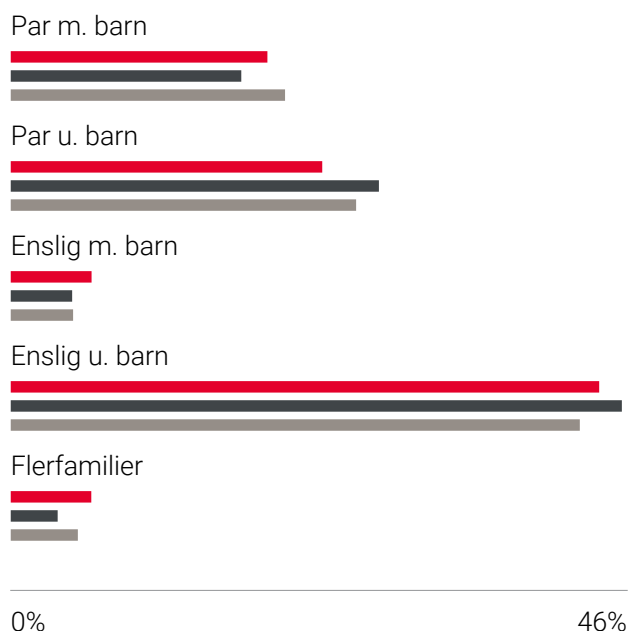
Varer/Tjenester

-  CC Mart'n 5 min 
-  Apotek 1 CC Stadion 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



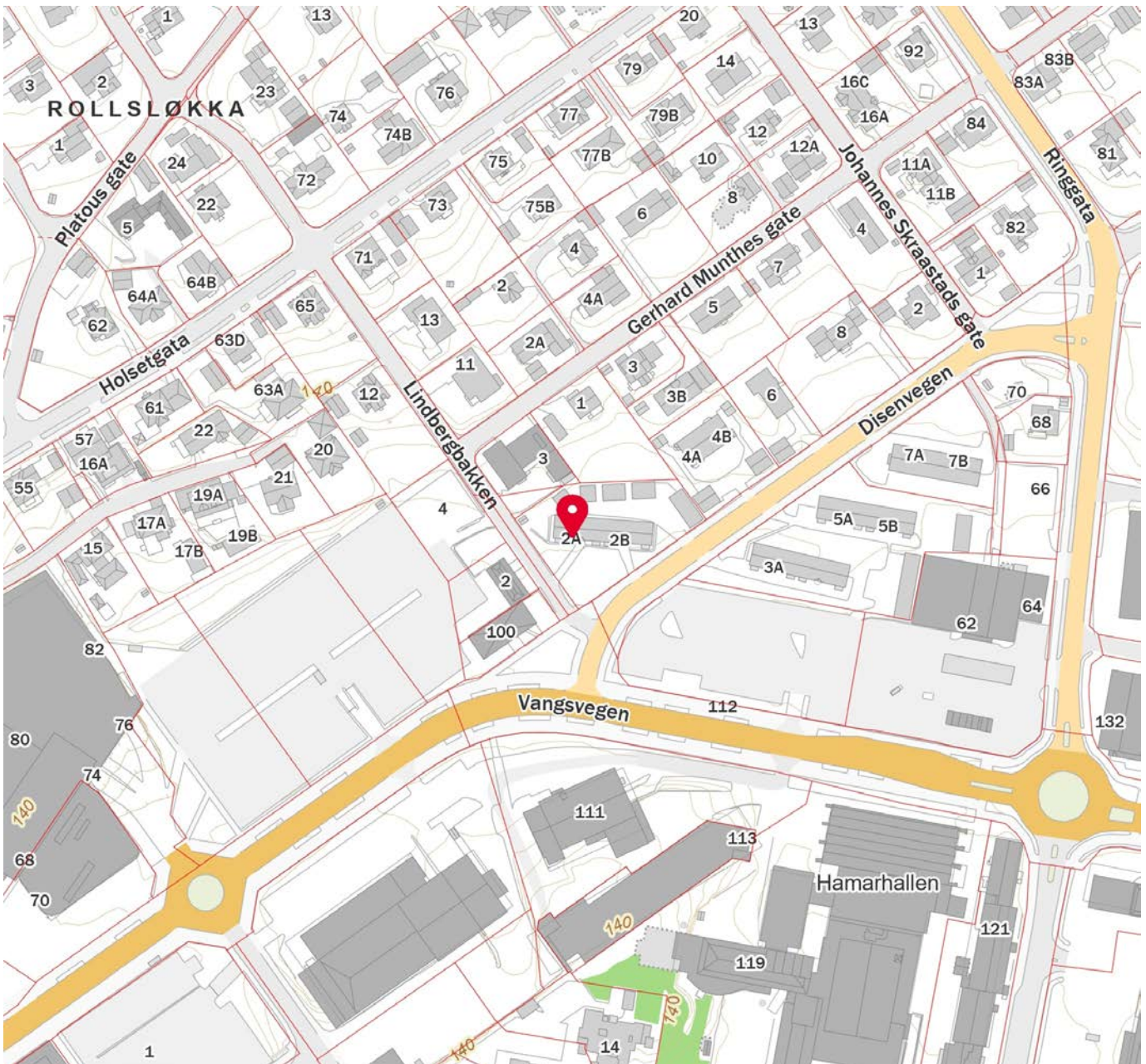
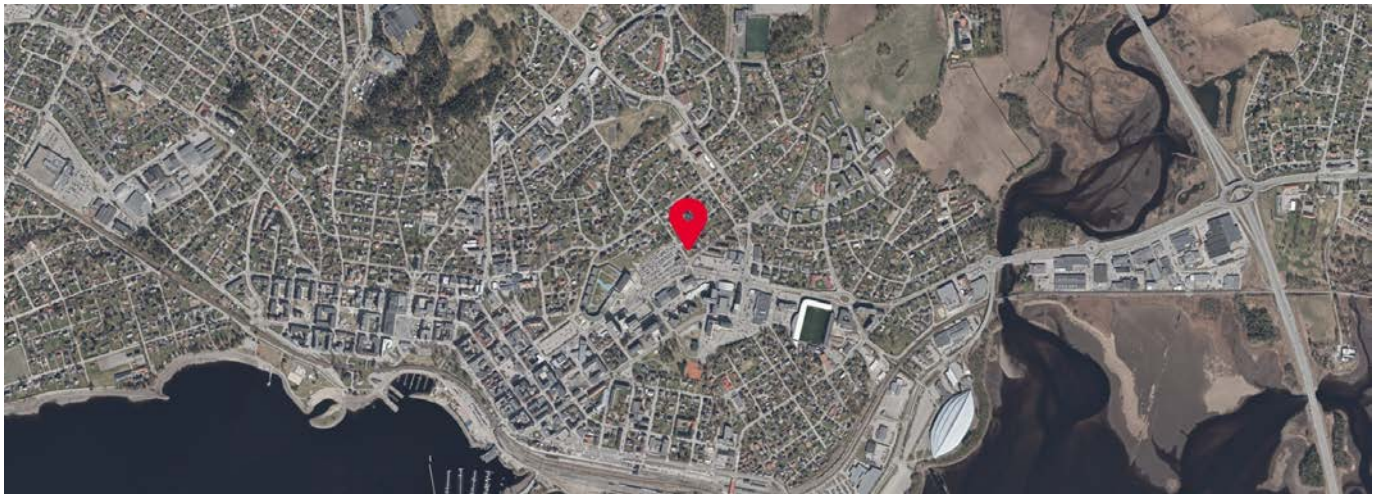
Familiesammensetning



-  Rollsløkka/Disen
-  Hamar
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Disenvegen 2 A
2318 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia

Telefon: 915 95 510
E-post: sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre