

aktiv.



Solvangvegen 16, 2318 HAMAR

BØRSTAD/HAMAR



Eiendomsmeglerfullmektig

Mats Arntzen Berg

Mobil 474 54 542

E-post mats.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 374 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 275 350,-
Felleskostn.: Kr 8 139,-
Selger: Carina Nyborg Bakås

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 62/74 kvm
Tomtstr.: 3301.8 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 2644
Andelsnr.: 1632
Oppdragsnr.: 1213250152

Ditt nye hjem?

Velkommen til en trivelig, lys og romslig 2-roms på Børstad.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og du kommer med det høyt over bakken. Dette gir deg også en fin utsikt fra balkongen med lite innsyn. Leiligheten har et moderne og lyst bad fra 2016 som ble pusset opp i regi av borettslaget. Leiligheten har også en fin planløsning for de som ikke er like glad i åpne løsninger.

Sentral og attraktiv beliggenhet på Børstad, ca. 1,5 km utenfor Hamar sentrum. Her bor du sentralt med kort vei til sentrum, samtidig som du har landbruksareal og friområder like i nærheten. Bybussen stopper omtrent rett utenfor døren.

Merk deg dette:

- Balkong på 9 m².
- Romslig hovedsoverom med mye skap plass.
- Pent og moderne bad oppusset i 2016.
- Sentralt med busstopp rett utenfor bygget.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	55
Energiattest	60
Nabolagsprofil	66
Budskjema	75

Om eiendommen

Om boligen

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Solvang borettslag på Børstad, ca. 1,5 km utenfor Hamar sentrum. Her bor du sentralt med kort veg til sentrum, samtidig som du har landbruksareal og friområder like i nærheten. Bybussen stopper omtrent rett utenfor døren og det er kun ca. 300 meter til nærmeste dagligvarebutikk som er Coop Extra.

Det er ca. 500 meter til Lundbo barnehage og ca. 600 meter til Hvitveisen barnehage. Rollsløkken barneskole ligger ca. 500 meter fra leiligheten og til Solvang barneskole er det ca. 700 meter. Fra leiligheten er det kun ca. 300 meter til Børstad ungdomsskole. Her ligger også et flott idrettsanlegg med både kunstgressbaner og løpebane. Fra leiligheten har man også umiddelbar nærhet til Børstadlunda med flott turområde for både liten og stor.

Ca. 1 km fra leiligheten ligger CC Hamar med et rikt utvalg av butikker og spisesteder. Her er det noe for alle og enhver. Ytterligere 1 km 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.

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.

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 62 m² Entré, stue, kjøkken, bad og ett soverom.

Loft

BRA-e: 6 m² Loftsbod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3301.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 3 301,8m².

Tomten er opparbeidet med plen. Noe beplantning av planter/bed og busker/trær. Interne gangveger, innkjøringen og gårdsplassen er asfaltert.

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 påberope

Bygningssakkyndig

Jonas Eikeland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1956. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av murkonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater av metall. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med betongstein. Vinduer med karm av tre, og tre-lags glass, og balkongdør med karm av tre og to-lags glass. Adkomst til leiligheten fra felles trappeoppgang med callinganlegg.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 06.06.2025, utført av Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Balkong, terrasse, platting: Rekkverkshøyden er målt til 93 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.
- Vinduer og dører: Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
- Kjøkken: Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje, forholdet vurderes å være av estetisk karakter.
- Elektrisk: Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.
- Vannbåren varme: Deler av røropplegg til radiatorer er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Konsekvens er usikker restlevetid. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget, men om dette er tilfelle er ikke undersøkt i denne rapporten.
- Våtrom: Vindu er plassert i våtsone. Vinduet er ikke beregnet for å tåle belastning av fritt vann. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å fange opp en eventuell negativ utvikling.

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

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 i egenerklæringen bemerket følgende:

Pkt. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Oppussing av bad i regi av borettslag. Arbeid utført av: Th. Johansen & Sønner AS

Pkt. 2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: Gjort i forbindelse med oppgradering av bad.

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

Beskrivelse: Økt kapasitet fra 2x25 til 3x32A. Arbeid utført av: Edvardsen Elektro AS.

Pkt. 11.1: Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

Pkt. 12: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Sjekket sikringsskap etter utført oppgradering fra 2x25 til 3x32A.

Pkt. 21: Er det foretatt radonmåling? Ja. Beskrivelse: Måling gjort i leiligheter over kjellere.

Pkt. 21.1 Radonmåling: År 2021. Verdi 35.

Innhold

Eiendommens bygningsmasse består av leiligheten i boligblokk oppført i 1956. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder:

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

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 6m², samt en loftsbod med gulvareal på ca. 11m².

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 62 m²

BRA-e: 12 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 9 m²

GUA: 11 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

Kjeller

BRA-e: 6 m². Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 62 m². Entré, stue, kjøkken, bad og ett soverom.

Loft

BRA-e: 6 m². Loftsbod.

Boligens øvrige areal:

TBA: 9 m². Balkong

GUA: 11 m². Loftsbod

ALH: 6 m². Loftsbod

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

Arealbegreper:

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

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e),

men som tilhører denne/disse.

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

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

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

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

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. 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

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 kabel-TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Garasjer

Borettslaget har 17 garasjer som leies ut til beboerne. Garasjene leies ut til andelseier som har bil/motorsykkel som er i bruk (registrert). Det benyttes ventelisteordning. Rekkefølgende avgjøres etter ansiennitet i laget, men har ikke tilbakevirkende kraft. De som ønsker garasje må selv ta kontakt med styret.

Elbil

Det er en utelader for gjester og beboere uten garasje.

Parkering

Det er forbudt å parkere på borettslagets område, bortsett fra ved av- og pålessing. Hensetting av campingvogn på borettslagets område godkjennes ikke.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

560624

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 03.01.2012, 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 2032.

Energi

Oppvarming

Oppvarming og varmtvann via fjernvarmeanlegget. Vannbårne radiatorer på stua og soverommene. Elektrisk gulvvarme på badetrom.

Å-konto oppvarming og varmtvann på kr. 1 215,- per måned er inkludert i felleskostnadene. Avlesning varmtvann og fjernvarme utføres av Ista pr: 31.05. Det er fjernavlesning, og ikke behov for avlesning ved eierskifte.

Energikarakter

Grønn, G

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 1 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 683 068

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 732 273

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Per 30.05.2025 utgjør de månedlige felleskostnadene kr 8.139,-. Av disse går kr 1.215,- til å konto oppvarming, ca. kr 1.778,- til renter på fellesgjeld, ca. kr 768,- dekker avdrag på fellesgjeld, kr 568,- går til TV/internett, mens ca. kr 3.815,- dekker bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

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

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 189

Andel Fellesgjeld

Kr 374 000

Fellesgjeld pr. dato

01.05.2025

Andel fellesformue

Kr 33 706

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Solvang Borettslag

Organisasjonsnummer

950130067

Andelsnummer

1632

Om borettslaget

Andelen er en del av Solvang Borettslag (org.nr. 950.130.067), bestående av totalt 32 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2024 på kr 324.931,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2024 kr 1.131.742,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering:

2023: Beising av garasjer (1-14) utført på dugnad.

2022: Lagt til rette for elbillading i garasje 1-6 + 1 utvendig lader ved garasje 1.

2020: Utskifting av hovedinngangsdører.

2018: Skiftet skilleplater på balkongene.

2017: Skiftet gulvbelegg og malt vegger og tak i alle oppganger.

2015 - 2016: Utskifting av vann- og avløpsledninger samt rehab av baderommene.

2015: Installert fjernvarme i borettslaget.

2011: Skiftet alle vinduer og balkongdører.

2009: Ny elektrokjele.

2005: Malt vinduer og terrassedører.

2002: Nye garasjer.

2001: Takoverbygg inngangsparti.

1995: Skiftet entredører/installert portelefon.

1992 -1993: Balkonger.

1990: Skifte tak.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBBK02-98207849839

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 12.869.481,-

Andel restsaldo: Kr. 374.000,-

Rest løpetid: 21 år, 1 mnd

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,70%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget, dernest øvrige medlemmer av OBOS, har forkjøpsrett. Forkjøpsrett avklares i etterkant av budaksept og prosessen tar ca. 10-20 dager. Det gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr. 8.212,- for den som benytter forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Det er kun tillatt med bruk av elektrisk grill på balkongene.

Dyrehold

Eventuelt dyrehold skal godkjennes av styret. Søknad sendes på skjema som fås ved henvendelse til styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2644 i Hamar kommune. Andelsnr. 1632 i Solvang Borettslag med orgnr. 950130067

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

- Rettigheter iflg.skjøte, tinglyst den 24.11.1954, dagboknummer 103629.

Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser. Bestemmelse om veg.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigbesiktigelse av boligblokken "Solvang" fra 1956. Det foreligger også ferdigattest fra 2017 på rehabilitering av bad og røropplegg.

Det er ikke mottatt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for felles garasjer eller på eventuelle andre tiltak som f.eks. balkongen som ble bygget i 1992.

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 byggetegninger fra kommunen fra byggeåret. Disse ser ut til å stemme overens med dagens bruk, men balkongen fremkommer ikke av tegningene og antas derfor at ikke er byggesøkt.

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 eldre reguleringsplan for "Furnesvegen 107" fra 2002, hvor 60m² av eiendommen er regulert til boliger.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030 (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan), hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (3 235m²) og nåværende veg (66m²). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for krav vedrørende infrastruktur (H410_) og radon (H330_), mens 787m² av eiendommen ligger i gul hensynsone for støy (H220_) og 587m² 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.

Adgang til utleie

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

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 900 000 (Prisantydning)

374 000 (Andel av fellesgjeld)

2 274 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 275 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 283 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 286 050 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

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.

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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 52 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 19 900,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 545,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Fredrik Lien
Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner
fredrik.lien@aktiv.no
Tlf: 472 54 889

Ansvarlig megler bistår av

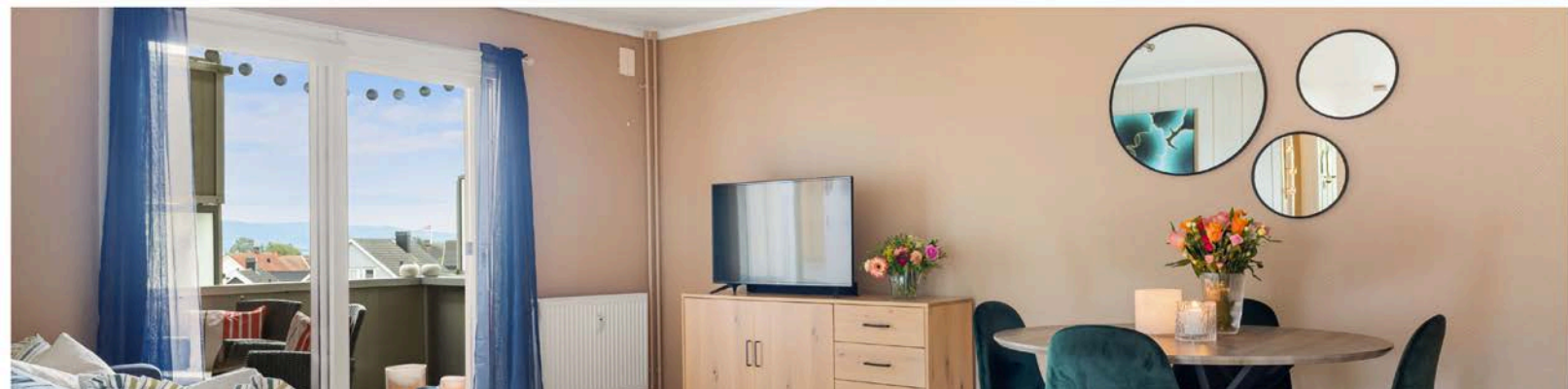
Mats Arntzen Berg
Eiendomsmeglerfullmektig
mats.berg@aktiv.no
Tlf: 474 54 542

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

04.07.2025



Velkommen til Solvangvegen 16!



Borettslaget har flere garasjeplasser som kan leies av beboerne. Det går etter ventelistepriinsippet.



Overbygd inngangsparti.



Når du kommer inn i leiligheten blir du møtt med en delvis lukket entré. Her har du mulighet til lukke av helt ved å sette inn en dør.



Fine omkleddningsmuligheter.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning 3. etasje.



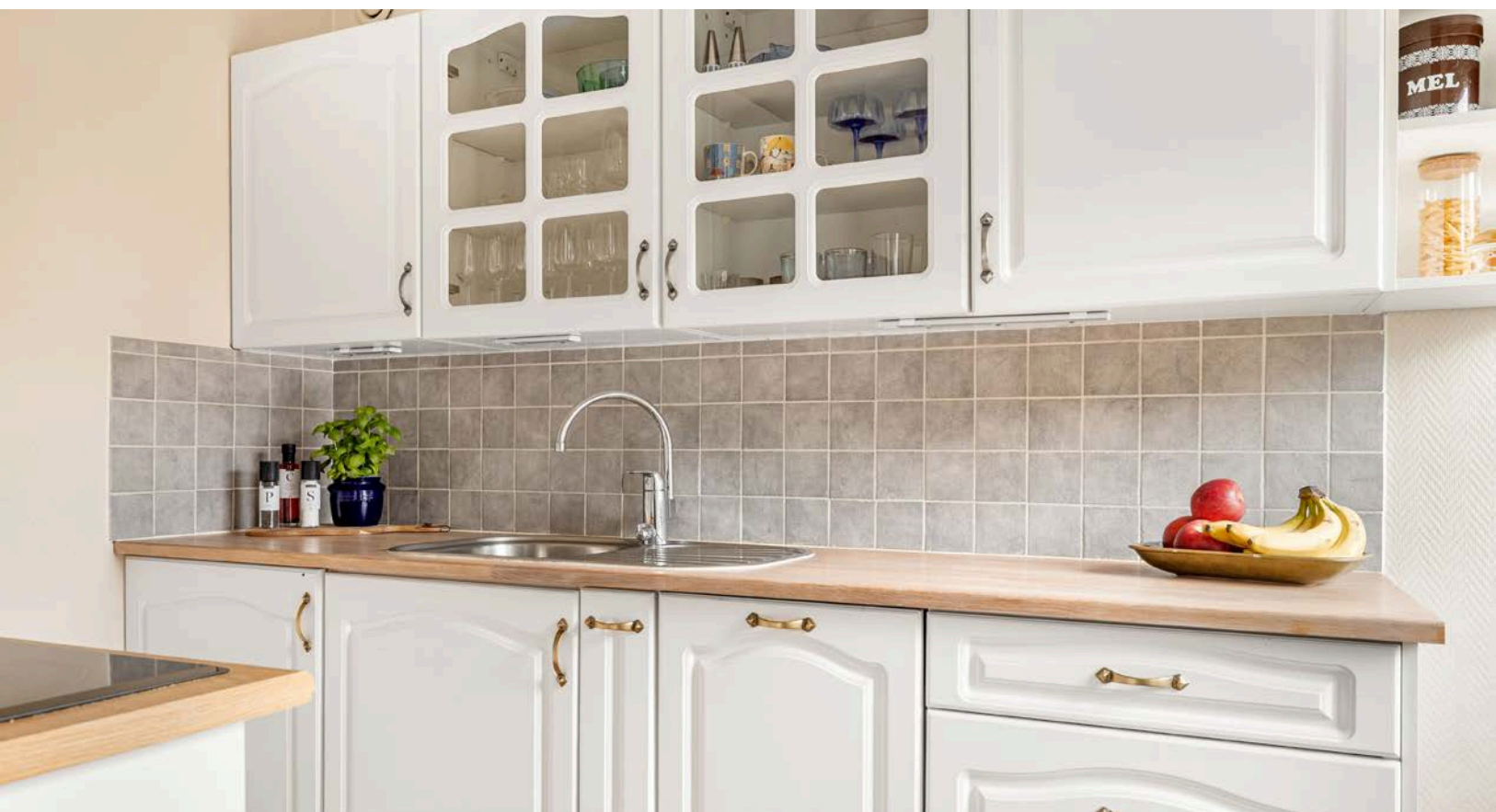
God plass til skrivebord eller andre møbler.



Kjøkkenet er delvis avlukket, så her kan du stå i ro og mak å lage mat.



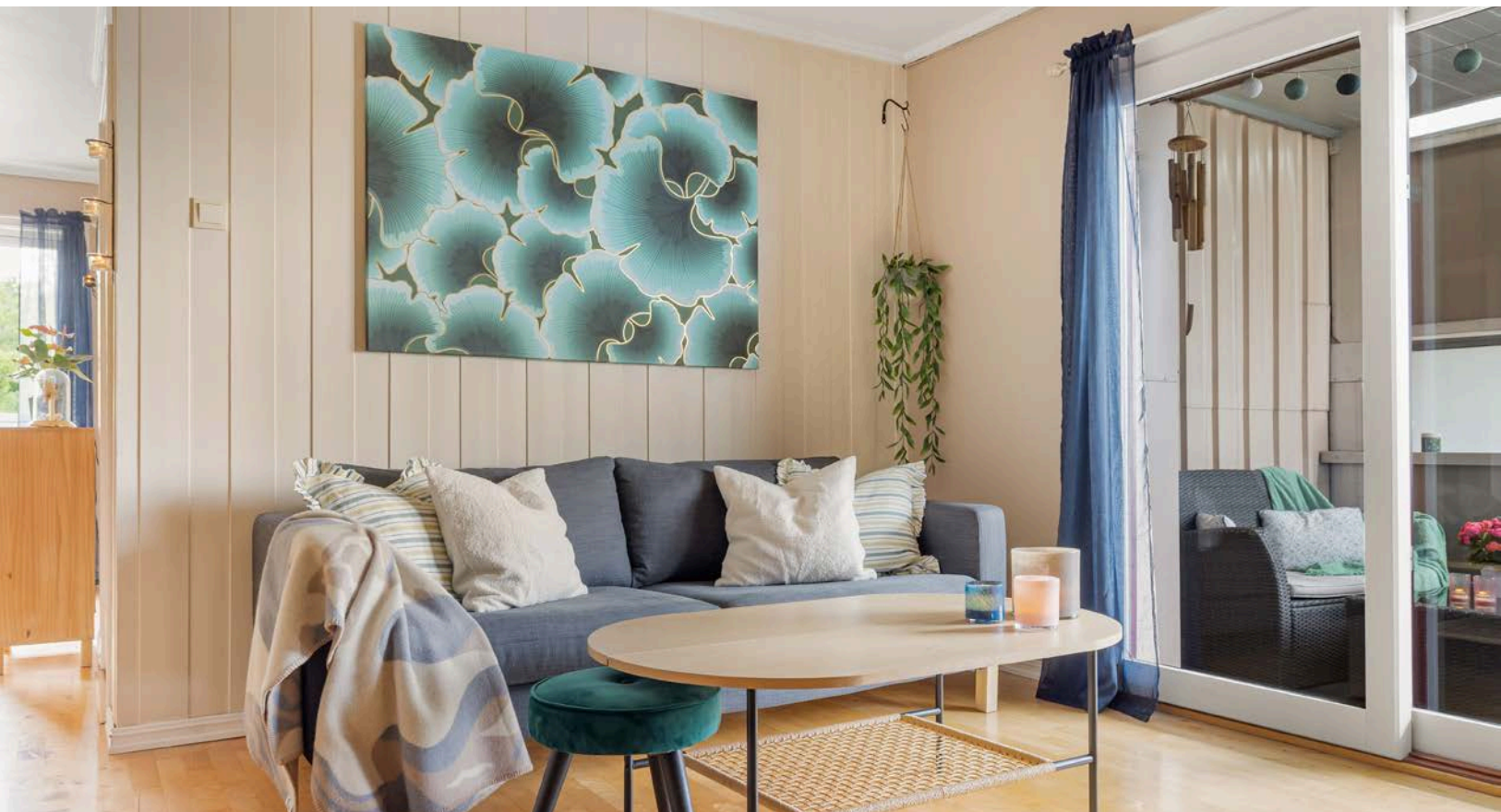
Kjøkkenet har godt med skaplass og gode arbeidsflater.



Innredning med profilerte fronter. Benkeplater av heltre og laminat. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.



Det store vinduet på kjøkkenet fører til godt med dagslys og et trivelig miljø.



Vi beveger oss videre inn på stua.



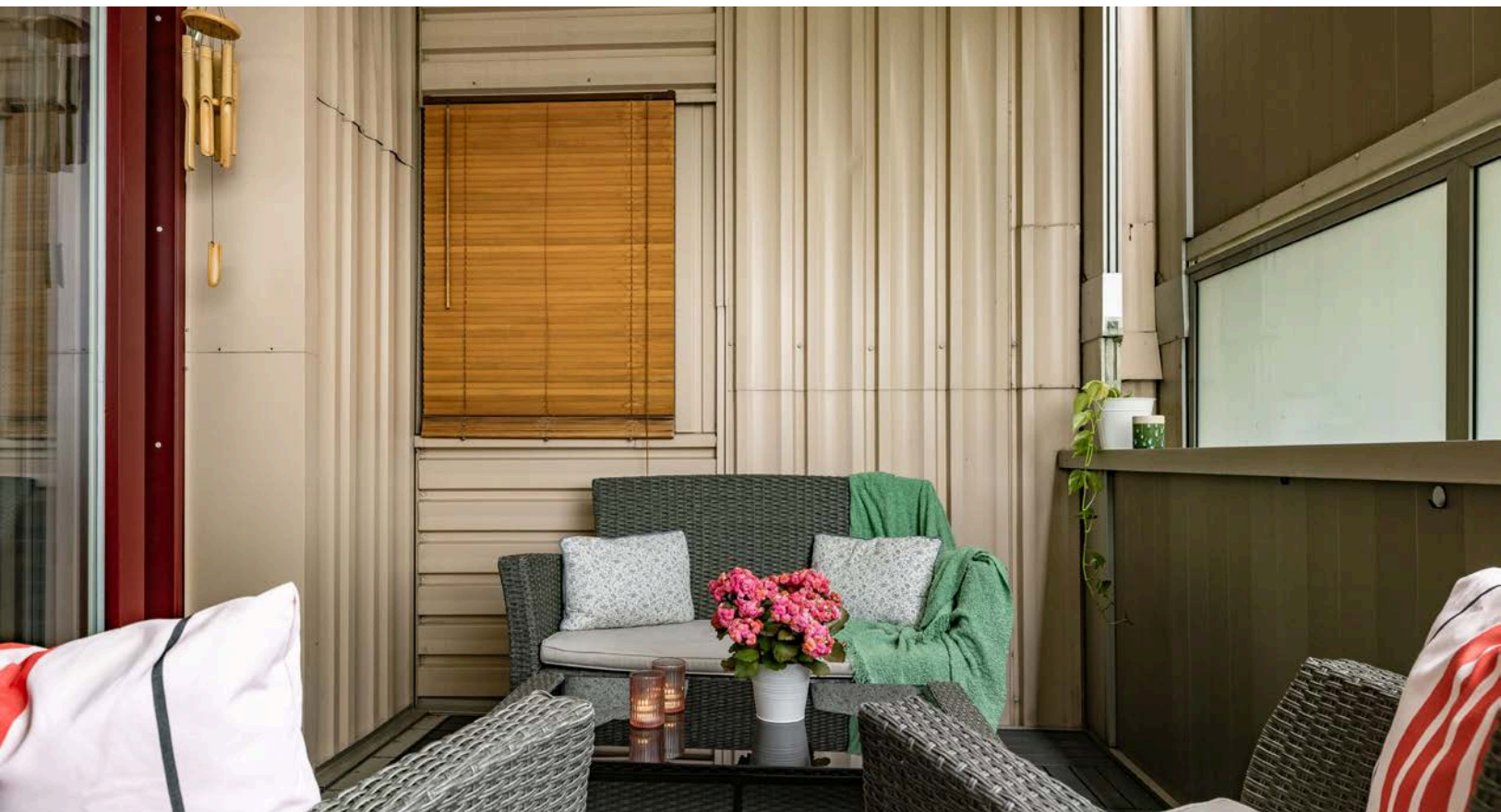
Her har du god plass til et spisebord og muligheten for å invitere over gjester.



Leiligheten oppleves som luftig og romslig og har samtidig et lunt fargevalg.



Fra stua har du utgang til en koselig og overbygd balkong.



Balkongen er romslig nok til en fin sofagruppe, så kan sommeren nytes.

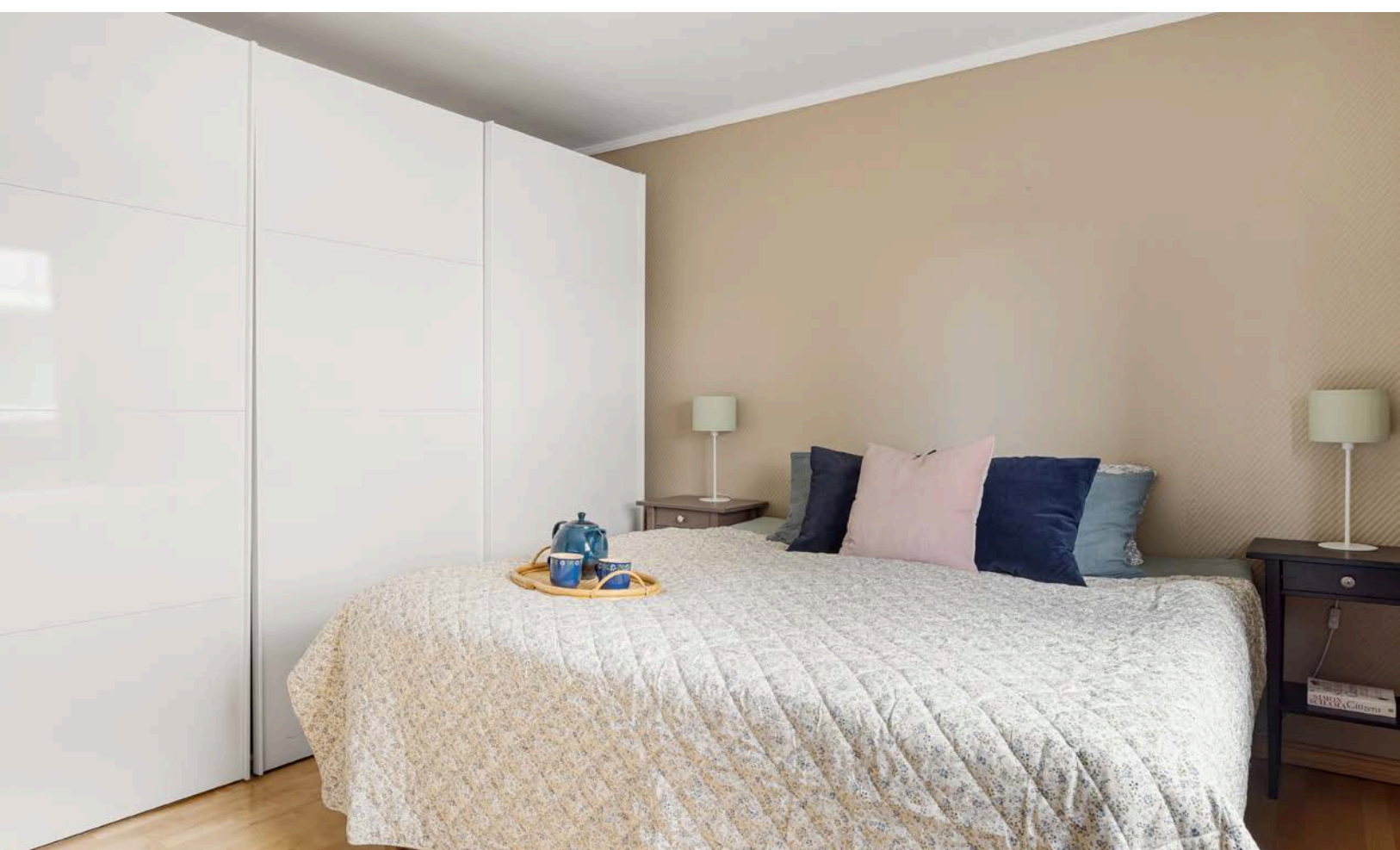




Videre beveger vi oss inn mot gangen som fører til soverommet og badet.



Soverommet er det god størrelse på og har masse skaplass.





Badene i blokken ble pusset gjennom borettslaget og var ferdigstilt i 2016. Badet har med dette en fin finish.



Badet holder en moderne standard med blant annet flis på gulv og vegg, vegghengt toalett og varme i gulv.





Borettslagets fellesareal er pent opparbeidet og kan benyttes av beboerne.



Borettslaget har flere garasjeplasser som kan leies av beboerne. Det går etter ventelistepriippet.

Vedlegg

Solvangvegen 16 2318 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1956

BRA: 74 m²

BRA-i: 62 m²



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32443>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 93 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter. Benkeplater av heltre og laminat. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og malte flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje, forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Elektrisk

Oppsummering

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. Tilstandsgraden 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.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Vannbåren varme

Oppsummering

Deler av rørapplegg til radiatorer er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Konsekvens er usikker restlevetid. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget, men om dette er tilfelle er ikke undersøkt i denne rapporten.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Vindu er plassert i våtsone. Vinduet er ikke beregnet for å tåle belastning av fritt vann. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å fange opp en eventuell negativ utvikling.

Anbefalte tiltak overflater

Vindu bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.6.2025

Rapportdato
6.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Carina Nyborg Bakås**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 04.06.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

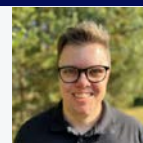
Navn: **Jonas Eikeland**

Telefon: **92482613**

Firma: **E&K Takst AS**

Epost: **jonas@ek-takst.no**

Adresse: **Hushagavegen 6, 2335 STANGE**



Om bygningssakkyndig:

Er utdannet bygg-/tømrermester, og har over femten års erfaring fra byggebransjen som blant annet tømrer, bas, prosjektleder og takstingeniør.

Egne premisser:

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Solvangvegen 16, 2318 Hamar**

Kommunenr: **3403**

Gårdsnr:

1

Bruksnr:

2644

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

1632

Leilighetsnr:

Byggeår: **1956** - Kilde: propcloud.no

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Andelsleilighet tilhørende Solvang Borettslag beliggende i Solvangvegen 16 i Hamar kommune.

Leilighetsbygg oppført i 1956. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av murkonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater av metall. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig teknet med betongstein. Vinduer med karm av tre, og tre-lags glass, og balkongdør med karm av tre og to-lags glass. Adkomst til leiligheten fra felles trappeoppgang med callinganlegg.

TOMT

Felles tomt (3 301 m2 iht. propcloud.no) for borettslaget opparbeidet med asfalt, plenareal, sittegruppe og diverse beplantninger.

PARKERING

Offentlig parkering og mulighet for å leie garasjeplass fra borettslaget.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til bygget via kommunal veg.

Bygget er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Leilighet beliggende i byggets tredje etasje bestående av: Entré, stue, kjøkken, gang, bad og soverom.
Leiligheten disponerer en bod i kjelleretasje og en bod i loftsetasjen.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Fliser, parkett og laminat.

Vegg: Malte tapetserte flater, malt panel, malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad.

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vegger og spalteventiler i vinduer, kombinert med periodvis mekanisk avtrekk på kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2016	Nytt bad i regi av borettslaget.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighetsbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje - Bod	6	0	6	0	0
3. Etasje	62	62	0	0	9
Loftsetasje - Bod	6	0	6	0	0
Totalt m²	74	62	12	0	9

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftsetasje - Bod	11	6	5
Totalt m²	11	6	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. Etasje	62	62	0	Entré, stue, kjøkken, bad og ett soverom.	
Totalt m²	62	62	0		

Kommentar til arealberegning

Areal i boder som ligger utenfor selve boenheten er ikke medregnet som S-rom, arealet er medregnet som BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Oversiktsbilde balkong.

Type	Balkong
Utgang fra stue til sørvendt balkong på 9 m2. Balkong i metallkonstruksjoner med rekkverk av metall. Gulvflater belagt med systemfliser.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Basert på synlige materialer og byggemåte så vurderes det at balkongen er oppført etter opprinnelig byggeår. Eksakt årstall for utførte arbeider er ikke kjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Rekkverkshøyden er målt til 93 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.2 Vinduer og dører



Leiligheten har vinduer med tre-lags glass.

Beskrivelse

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass. Utvendig kledd med metallbeslag. Balkongdør (skyvedør) med karm av tre, og to-lags glass. Utvendig kledd med metallbeslag.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og balkongdør er fra 2011.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

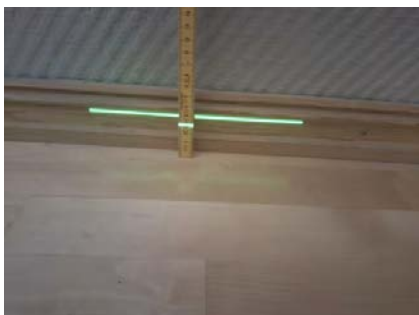
TG-2

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskille er kontrollert med nivelleringslaser.

Type

Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

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

6.4 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken.



Kjøkkenventilator er testet med papir.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Innredning med profilerte fronter. Benkeplater av heltre og laminat. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og malte flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje, forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.5 Lovlighet



Brannslukningsapparat er plassert i entré.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.6 Avløpsrør



Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør har blitt oppgradert og fornyet i forbindelse med renovering av bad i 2016 i regi av borettslaget.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger



Fordelerskap for rør-i-rør med hovedstoppekraner er plassert på bad.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør i leiligheten har blitt oppgradert i 2016 i forbindelse med renovering av bad i regi av borettslaget.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles trappegang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fremlagt dokumentasjon på utførte oppgraderinger i forbindelse med renovering av bad i 2016, og økt kapasitet til 3x32A.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Vannbåren varme



Radiatorer er oppgradert siden opprinnelig byggeår.

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser av radiatorer har blitt skiftet rundt ca 2016.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-2

Deler av røropplegg til radiatorer er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Konsekvens er usikker restlevetid. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget, men om dette er tilfelle er ikke undersøkt i denne rapporten.

6.10 Ventilasjon



Naturlig ventilasjon i leiligheten.

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i viduer og klaffventiler på yttervegg.	

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Naturlig ventilasjon i leiligheten. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

6.11 Våtrom



Oversiktsbilde bad.



Ingen synlige avvik i sluk.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er renoveret i regi av borettslaget i 2016.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Vindu er plassert i våtsone. Vinduet er ikke beregnet for å tåle belastning av fritt vann. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å fange opp en eventuell negativ utvikling.

Anbefalte tiltak overflater

Vindu bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnise med skyvedør i glass. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det bør avklares med borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: Under 6 vektprosent.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt FDV dokumentasjon og enkelte bilder tatt under oppføring.	

6.12 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Himlinger: Malte flater.

Vegger: Malt panel, malte tapetserte flater og malte flater.

Gulv: Parkett og laminat.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje, og det registreres noe knirk og skader i gulvflater.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250152	
Selger 1 navn	
Carina Nyborg Bakås	
Gateadresse	
Solvangvegen 16	
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If Skadeforsikring
Polise/avtalnr.	560624

Document reference: 1213250152

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing av bad i regi av borettslag.
Arbeid utført av	Th. Johansen & Sønner AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gjort i forbindelse med oppgradering av bad
-------------	---

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, fuktinnslag, 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Økt kapasitet fra 2x25 til 3x32A.
Arbeid utført av	Edvardsen Elektro AS

Filer

[2NELFO_Samsvarserklæring.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sjekket sikringsskap etter utført oppgradering fra 2x25 til 3x32A.
-------------	--

Filer

[3NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf](#)

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
- 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
- 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
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
 År
 Verdi
 Filer
- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

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: 1213250152

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carina Nyborg Bakås	fa4df884a1f6a6ecee6a84 bed6ed496db40f6880	04.06.2025 17:20:30 UTC	Signer authenticated by One time code

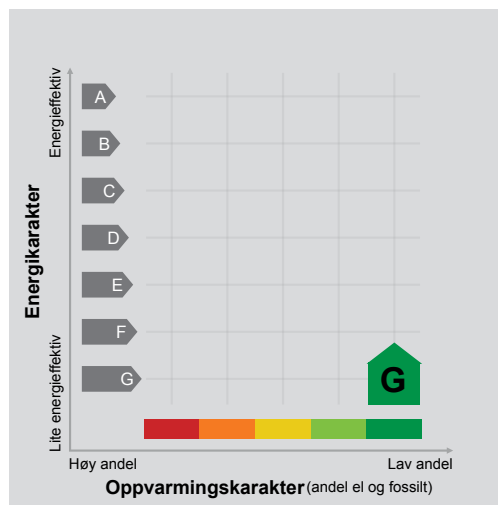
Document reference: 1213250152

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Solvangvegen 16
Postnummer	2318
Sted	HAMAR
Kommunenavn	Hamar
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	2644
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13787050
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-142153
Dato	01.07.2025



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

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

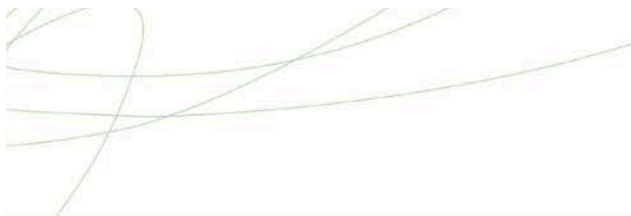
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montering tetningslister

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1954
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 62
Ant. etg. med oppv. BRA: 4
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

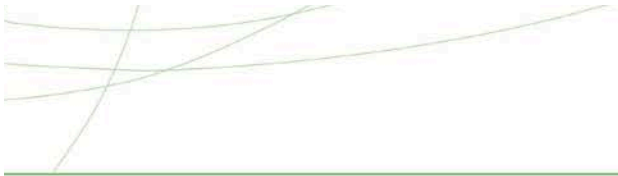
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: 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 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 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.

Tiltak 21: 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.

Nabolagsprofil

Solvangvegen 16 - Nabolaget Børstad - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Solvangvegen Linje B24	0 min 0 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	22 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	53 min

Skoler

Rollsløkken skole (1-7 kl.) 292 elever, 21 klasser	5 min 0.5 km
Solvang skole (1-7 kl.) 195 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser	16 min 1.4 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 28 klasser	3 min 0.3 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 25 klasser	19 min 1.7 km
Hamar katedralskole 1300 elever	21 min 1.9 km
Wang Toppidrett Hamar	6 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge CC Hamar	13 min
Høgskolen i Hamar	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

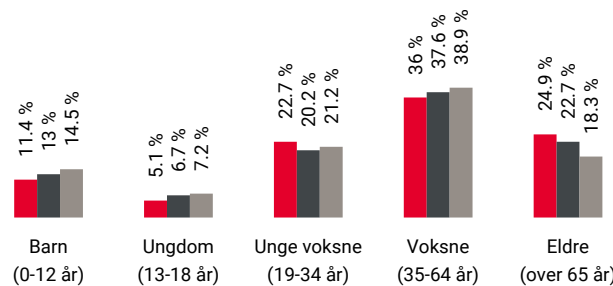
Godt vennskap 66/100



Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Børstad	1 359	829
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lundbo barnehage (1-5 år) 91 barn	6 min 0.5 km
Hvitveisen barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 0.6 km
Hempa barnehage (1-5 år) 57 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Børstad PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Mæhlumsløkka PostNord	7 min 0.5 km



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

Primære transportmidler

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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 87/100

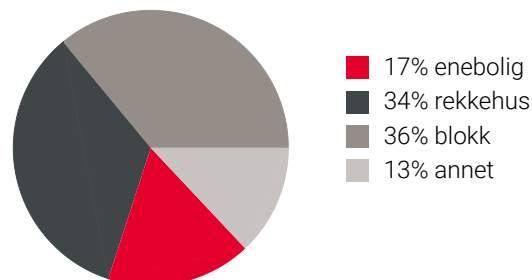
 **Støynivået**
Lite støynivå 86/100

 **Gateparkering**
Lett 84/100

Sport

-  Børstad idrettspark 4 min 
Fotball, friidrett 0.3 km
-  Rollsløkken skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  Ankerskogen treningssenter/svømm... 14 min 
-  Fønix CC stadion 14 min 

Boligmasse



«Et rolig og etablert nabolag med kort veg til sentrum av byen og ut i naturen, samt handelsenter i nærheten.»

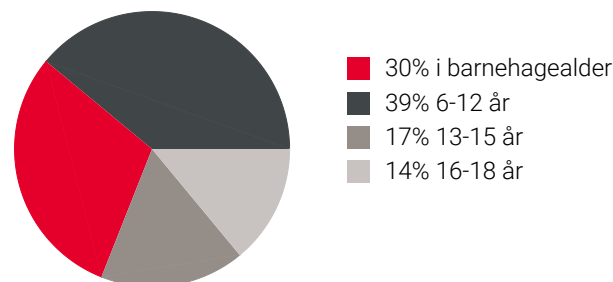
Sitat fra en lokalkjent



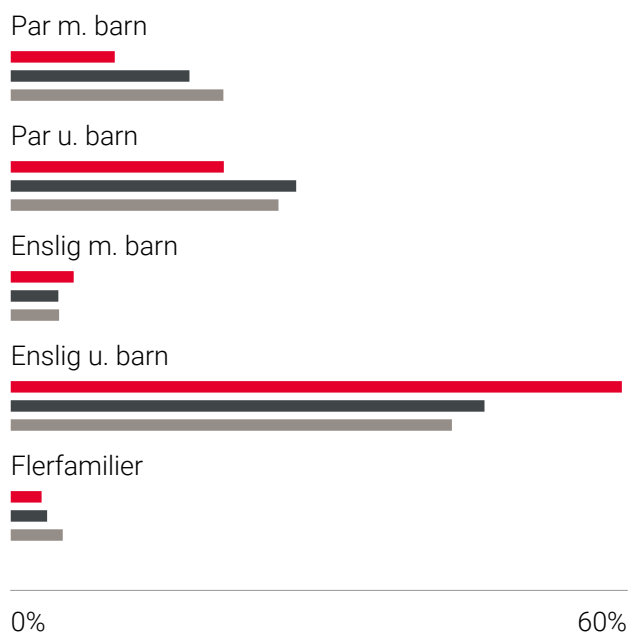
Varer/Tjenester

-  CC Mart'n 12 min 
-  Apotek 1 Østbyen 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



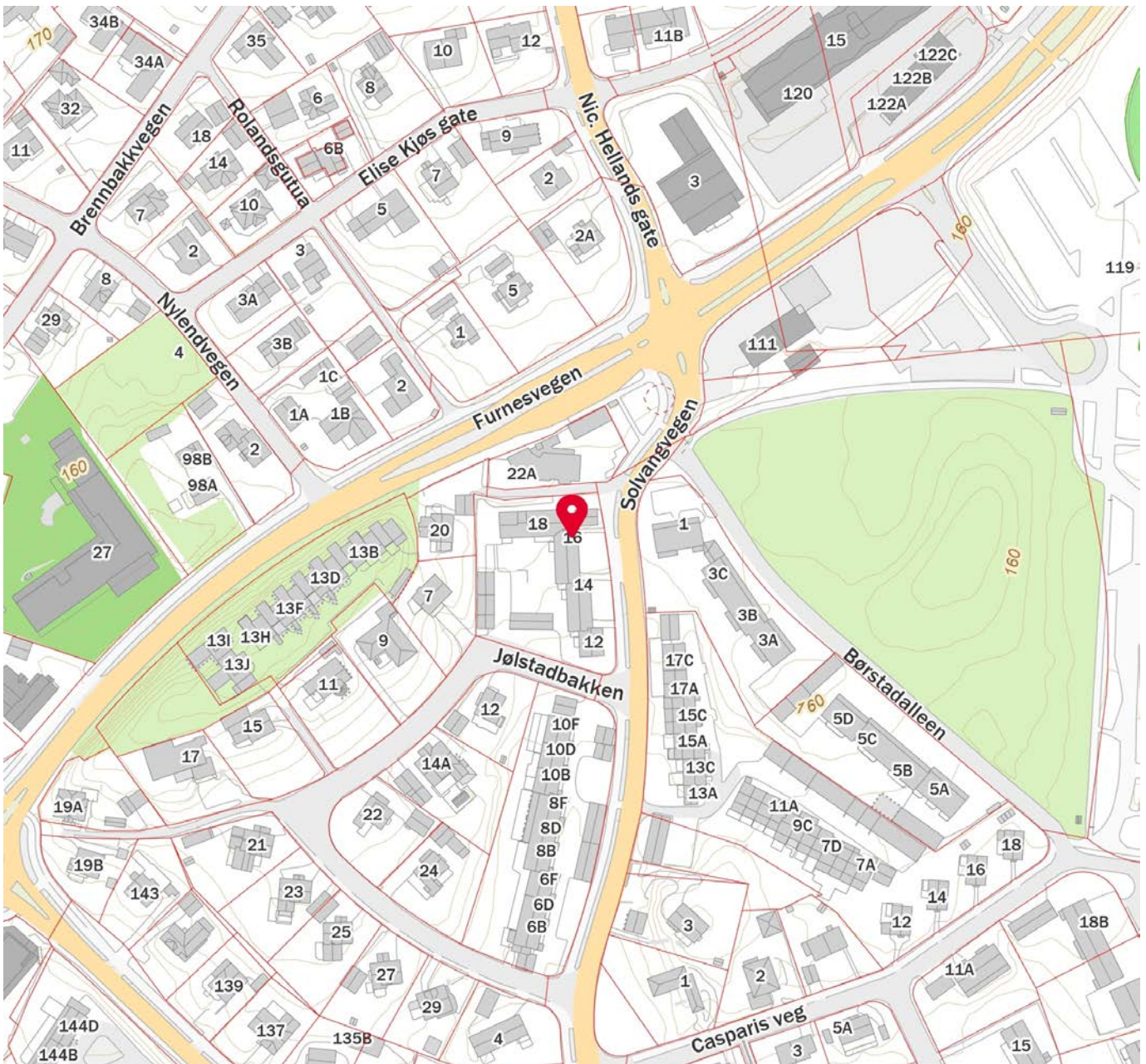
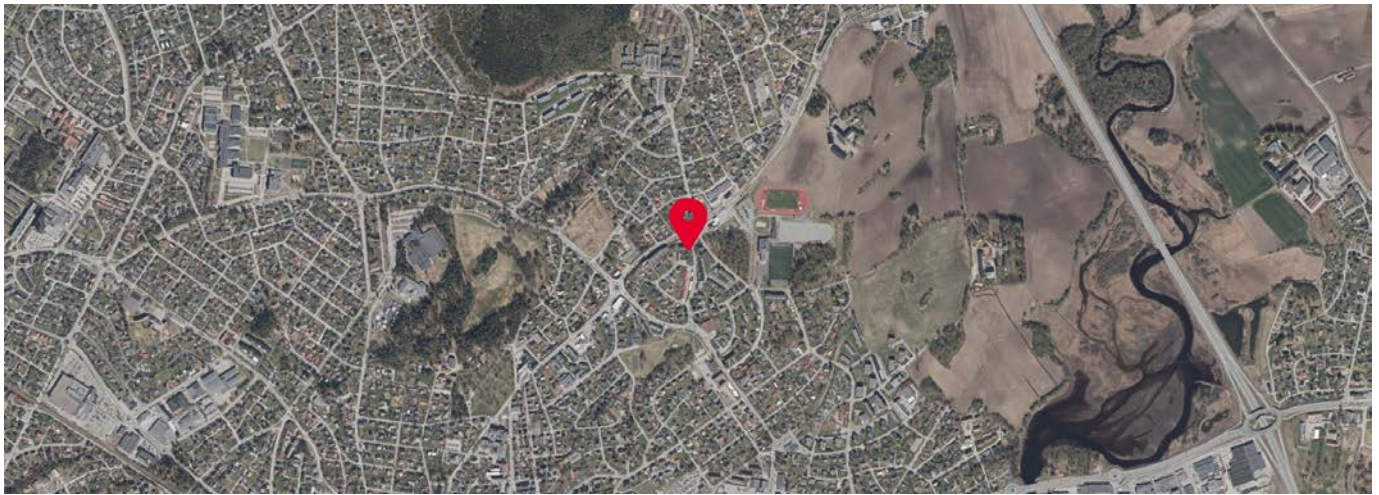
Familiesammensetning



-  Børstad
-  Hamar
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Solvangvegen 16
2318 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mats Arntzen Berg

Telefon: 474 54 542
E-post: mats.berg@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre