

A modern kitchen interior featuring dark grey or black cabinetry and a light-colored wooden floor. A large window in the center provides a view of a red barn and snow-covered trees. The kitchen is equipped with a stainless steel sink, a modern faucet, and a built-in oven. Decorative elements include potted plants, lemons, and jars on the countertop. The walls are a neutral beige color, and the ceiling has two circular light fixtures and a track lighting fixture.

aktiv.

Disenvegen 2B, 2318 HAMAR

HAMAR/ROLLSLØKKA



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

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

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 136 117,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 637 507,-
Felleskostn.: Kr 5 777,-
Selger: Emil Holst

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 52 m²/60 m²
Tomtstr.: 2 202 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1505
Andelsnr.: 2324
Oppdragsnr.: 1213260009

DITT NYE HJEM?

Velkommen til Disenvegen 2 B!

Dette er en lys og pen leilighet som ligger i byggets 2. etasje. Den inneholder entré med adkomst til bad, delvis separat kjøkken, stue med utgang til balkong og to soverom, hvorav det ene kan åpnes opp for å utnytte en større stue. Det medfølger to boder i kjeller og en på loftet. Det er mulighet for å leie garasjeplass etter ansiennitetsprinsippet. Leiligheten holder en moderne standard med b.la. kjøkken fra 2021. Her bor du med umiddelbar nærhet til CC Hamar med et rikt utvalg av butikker og servicefunksjoner. Ellers er det kort vei til både sentrum, bussforbindelse, barnehager og skoler. Det er ca. 1 km jernbanestasjonen med hyppige avganger både nord- og sørover, perfekt for den som pendler.

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	58
Energiattest	64
Nabolagsprofil	65
Budskjema	73

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 60 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 52 kvm: Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom.

Kjeller

BRA-e: 8 kvm :To boder.

TBA

5 kvm: Balkong.

Ikke målbare arealer

Det var ingen tilkomst til loftsbod på befaringsdagen. Arealene er derfor ikke medregnet.

Tomt

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 2 202 m². Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger svært sentrumsnært til, ca. 1 km utenfor Hamar sentrum. Fra leiligheten er det kun noen få minutters gange til CC Hamar med et rikt utvalg av butikker og spisesteder. Her er det noe for alle og enhver. Ytterligere ca. 5 minutters gange i retning Mjøsa ligger sentrum i Hamar. Her er det en rekke kaféer og restauranter. I Hamar kulturhus finner du både bibliotek, kino og arena for en rekke konserter og forestillinger året igjennom. Hamar jernbanestasjon ligger også i sentrum med hyppige avganger både til Oslo, Elverum og Trondheim.

Fra leiligheten er det kun ca. et par hundre meter til bussholdeplass med flere linjer som tar deg rundt i Hamar og videre mot både Elverum og Gjøvik. Til Hempa barnehage er det ca. 550 meter og til Hvitveisen barnehage er det ca. 750 meter.

Rollsløkken barneskole ligger ca. 400 meter unna og til Børstad ungdomsskole er det ca. 1 km. Til Hamar katedralskole er det ca. 2,4 km.

Langs Mjøsa finner du et av Hamars beste uteområder. Her er det lange turstier som strekker seg hele mot Hamar vest og videre til Jessnes. På veien passerer man blant annet Koigen som er et yndet sted for barn og ungdom. Her er det en flott badestrand, skateanlegg, sandvolleyballbaner osv. Går man videre kommer man til Domkirkeodden og Jernbanemuseet, som gir påfyll av både historie og kultur. I sommerhalvåret er det flere serveringssteder langs mjøskanten.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført med grunnmur av betong. Yttervegger av murkonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 30.01.2026, utført av E&K Takst AS v/ Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2(avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Vinduer: Det er registrert at to vinduer tar i karm og/eller utvendig beslag ved åpning og lukking. Forholdet er også opplyst i punkt 5 i selgers egenerklæringsskjema. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje på beslag og karm, samt redusert funksjon over tid.
- Innvendig overflater: Basert på alder fremstår innvendige overflater i hovedsak som funksjonelle, med normal bruksslitasje. Det er registrert tydelig knirk i gulv i overgang mellom stue og kjøkken. Forholdet vurderes å ha sammenheng med skjevheter og bevegelser i etasjeskiller, jf. omtale under punkt etasjeskiller, samt hvordan gulvkonstruksjonen er utført. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje på gulv og redusert komfort ved bruk.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt et totalavvik på ca. 25 mm i etasjeskiller i stue. I tillegg er det registrert knirk i gulv, jf. omtale under punkt innvendige overflater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med byggets alder, normale setninger og bevegelser i konstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevheter og redusert komfort ved bruk.
- Overflater vegger og himling på bad: Veggflater på bad er sparklet og malt, selger opplyser at det er benyttet produkter beregnet for våtrom, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført tettesjikt bak overflatene. Overflatebehandlingen er ikke å anse som vanntett løsning. I tillegg er vindu plassert innenfor dusjsonen, noe som gir økt fuktbelastning på veggflater og vinduskonstruksjon. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i veggkonstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler.

- Overflater gulv på bad: Det er målt en høydeforskjell på ca. 20 mm fra sluk til topp membran ved terskel, som er under anbefalt nivå. Gulvet fremstår tilnærmet flatt fra servant- og toalettområde mot terskel. Det er ikke etablert oppbrett av membran ved terskel. Forholdet medfører økt risiko for at eventuelt lekkasjevann eller overflatevann ledes mot dør og ut av våtrommet, med økt risiko for skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Det foreligger ikke dokumentasjon på utført tettesjikt på badet. Veggflater er utført med sparkel og maling, og løsningen er lite egnet for direkte belastning av bruksvann, selv om selger opplyser at det er benyttet våtromsprodukter. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i veggkonstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler.
- Avtrekk på kjøkken: Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med kullfilter, og det er ikke etablert forsert eller mekanisk avtrekk fra kokesonen. Løsningen gir begrenset fjerning av fukt, matos og partikler. Forholdet medfører økt risiko for luktspredning, fettavsetninger og fuktbelastning på innvendige overflater og tilstøtende konstruksjoner.
- Vannledninger: Det er ikke registrert synlige avvik på vannrør ved befaring. Deler av rørinstallasjonene er fra byggeåret og har nådd en alder som tilsier redusert restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Avløpsrør: Det er ikke registrert synlige avvik på avløpsrør ved befaring. Deler av avløpsinstallasjonene er fra byggeåret og har nådd en alder som tilsier redusert restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, blokkeringer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Ventilasjon: Det er registrert tegn til tidligere kondens på nedre del av vinduer. Forholdet vurderes å ha sammenheng med begrenset luftutskifting, særlig i perioder med høy fuktbelastning. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning på innvendige overflater og redusert innneklima.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen 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:

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Firmanavn: YC Rør AS og Rørleggern Løten AS.

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av sluk og nye rør til vask og vaskemaskin. Ny stoppekran. Nye rør fra stoppekran og inn på kjøkkenet til ny varmtvannsbereder. Lagt nye rør til oppvaskmaskin og ny vanntilførsel til toalett. Ny tilkobling til oppvaskkum og oppvaskmaskin.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?: Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Nytt sluk.

Samt nytt linoleums gulvbelegg (gjort av faglært, men på egeninnsats/dugnad).

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?: Ja. Vinduet på hovedsoverommet er vanskelig å åpne/lukke, må bruke litt kraft.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.

Firmanavn: Meg selv (faglært tømrer).

Beskrivelse av arbeidet: Ved et uhell falt vinduet ut av hengslene og vinduet er satt tilbake igjen, men går litt tregt.

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

Gulvene i leiligheten er noe skjeve.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.

Firmanavn: Gjort av faglært kompis på dugnad.

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn elektrisk baderomsvifte.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Firmanavn: Minel Hamar AS.

Beskrivelse av arbeidet: Alt nytt på EL, samt i sikringsskap.

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

Detaljregulering av tomt ved Circle K. Snakk om utbygging av flere boenheter (høyblokk samt parkeringskjeller).

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?:
Ja. Knirk i gulv ved kjøkken ved overgang gammel vegg kjøkken/stue.

Innhold

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 52 m²

BRA-e: 8 m²

BRA totalt: 60 m²

TBA: 5 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

2. etasje

BRA-i: 52 m². Entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.

Kjeller

BRA-e: 5 8 m². To boder.

Boligens øvrige areal:

TBA: 5 m². Balkong.

I tillegg følger loftsbod som ikke har vært tilgjengelig for oppmåling.

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

Arealbegreper:

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

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke for TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Mulighet for leie av garasjeplass gjennom borettslaget (ved ledige plasser tildeles disse etter ansiennitetsprinsippet). Kontakt styret for å leie garasje. Garasjeleie belastes etter gjeldende satser. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsførere etter gjeldende priser ved tildeling av plass.

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

Parkering skjer ellers langs tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser. Som beboer innenfor beboersone A, B, C eller D, kan man kjøpe beboerparkering til beboerpris. Avtalen gjelder parkering i samme beboersone som du har folkeregistrert adresse. Ta kontakt med Hamar kommune for mer informasjon.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF skadeforsikring, polisenummer 560696

Diverse

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

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

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2010, 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 2030.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet:

- Varmekabler i gulv på bad.

Energimerke

Gul D.

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 500 000

Omkostninger kjøper

2 500 000 (Prisantydning)

136 117 (Andel av fellesgjeld)

2 636 117 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 637 507 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 646 407 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 649 207 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 657 984 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 631 934 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Per 19.01.2026 utgjør de månedlige felleskostnadene kr 5 777,-. Av disse går ca. kr 632,- til renter på fellesgjeld., ca. kr 606,- dekker avdrag på fellesgjeld, kr 557,- går til grunnpakke for kabel-TV og internett, mens ca. kr 3 982,- 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.

Andel Fellesgjeld

Kr 136 117 per 19.01.2026.

Andel fellesformue

Kr 16 017 per 31.12.2025.

Borettslaget

Andelsnummer

2324

Om borettslaget

Andelen er en del av Johannesenløkka Borettslag (org.nr. 953.572.494), et frittstående borettslag bestående av totalt 36 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2024 på kr 243 160,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2024 kr 96 843,- 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).

Utdrag fra årsmøtet 2024, styrets arbeid:

Ising på vinduer - Når det nå har vært perioder med sterk kulde, opplever noen ising på vinduene. Vi har hatt en snekker til å se på saken. Ising skyldes tette leiligheter. Noen av de gamle ventilene virker ikke, noen ventiler er dekket til etter oppussing av leiligheter og noen ventiler er dekket til fra utsiden. Det er viktig at ventilene øverst på vinduene er åpne og at de rengjøres! Det samler seg støv og rusk der, og da virker de dårlig. Oppretting av ventiler må bli en sak på en generalforsamling da vi her snakker om millioner av kroner. Kjerneboring vil si at det må bores igjennom betong, og det koster. Dette må planlegges, og vi bør legge av penger til det, selv om vi selvfølgelig må beregne å låne.

En annen sak som også vil koste oss penger selv om det er tid fram, er nye utkjøringsveier foran Disenveien 3 og 5. Utkjøringene vi benytter i dag, vil bli stengt for oss når utbyggingen begynner. Advokaten vår mener at vi ikke har hevd på rettigheter på utkjøring og derav følgende hjelp til å opprette nye. Vi må altså koste det selv. Vi må grave opp og legge godt underlag som tåler trafikken. Her snakker vi nok også om en million.

Utdrag fra årsmøtet 2025, styrets arbeid:

Vannrøret ved inntaket i Disenvegen 2 - Det hørtes slag/ lyder når det ble tappet vann. Rørleggeren fra YC Amundrud installerte en reduksjonsventil og ekspansjonskar ved hovedinntaket. Vi trengte flere runder før trykket ble riktig. På sikt bør det vurderes å sette inn reduksjonsventiler i de to andre blokkene også. Vannforbruket er et helt annet nå enn da blokkene ble satt opp.

Parkeringsplasser ved D3 og D5 - det var egentlig ikke planlagt og lagt inni budsjettet, men vi fikk pga. mye regnvær et akutt problem med parkeringsplassene ved D3 og ikke minst ved enden av D5. Det øverste laget ble fjernet så ble det lagt nytt grusdekke. I skråningen mot Disenvegen 7 ble det fjernet trær og buskas for å lette innkjøring og utkjøring.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2018: Nytt tilknytningspunkt til kommunalt røranlegg

2016: Opparbeidet parkeringsplasser

2016: Flere molokker

2016: Oppgradering til 3-faseanlegg

2015: Malerarbeider

2011-2012: Skiftet vinduer og terrassedører både i leiligheter og fellesrom

2011-2012: Nye ytterdører inn til oppgangene

2011: Nytt porttelefonanlegg

2011: Nye inngangspartier. Satt opp rekkverk og lagt brostein

2009: Nye brannslukkingsapparater

2009: Nye røykvarslere

2006-2007: Garasjer

2005: Nye entredører

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: DNB

Lånummer: 12120221106

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 2 276 838,38,-

Andel restsaldo: Kr. 61 510,01,-

Innfrielsesdato: 30.12.2040

Term. per år: 4

Type rente: Flytende

Rente: 5,80%

Bank: DNB

Lånummer: 18210372009

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 2 761 951,-

Andel restsaldo: Kr. 74 607,40,-

Innfrielsesdato: 30.03.2038

Term. per år: 4

Type rente: Flytende

Rente: 5,97%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Ovennevnte opplysninger er innhentet fra forretningsfører datert 19.01.2026.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

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

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

Forkjøpsrett

Intern forkjøpsrett for de øvrige andelseierne i borettslaget. Forkjøpsrett avklares i etterkant av budaksept og prosessen tar ca. 10-20 dager. Det gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr. 6 725,- for den som benytter forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 1505 i Hamar kommune. Andelsnr. 2324 i Johannessenløkka Borettslag A/L med orgnr. 953572494

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. Det er eller ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble gjennomført ferdigbesiktigelse av 12-mannsbolig i Disenvegen 2 i 1955. I denne ble det anført følgende:

Kjeller: Enten må trapperommet i kjelleren lukkes og ha selvlukkende brannndør nr. 30. eller de rom som står direkte i forbindelse med trapperommet ha vegger av 1/1 stens tykkelse og forsynes med selvlukkende brannndør nr 30. Treverk som kommer feieluker nærmere enn 30 cm må beslås ildsikkert. Trappeoppganger fra kjeller til loft er enda ikke malt.

Loft: Det forutsettes lagt jernplater foran feieluker og oppsatt nettingvegger for innredning av loftsboder. Utvendig mangler innpussing av ytterdør og balkongdører.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

Det er også reguleringsplan under arbeid som berører eiendommen. Planlegging igangsatt av detaljregulering for "Fuglesethmyra, kvartal 165", id: 2023006. Reguleringsplanen skal tilrettelegge for fortetting og utvikling av området mellom Disenvegen, Vangsvegen og Ringgata i Hamar. Området er kjent under navnet Johannesenløkka. Planforslaget tilrettelegger for utbygging av sentrumsformål i tillegg til kontor og boliger. Det legges til rette for felles parkeringskjeller under store deler av planområdet, samt for store felles uteområder inne i kvartalet. Eiendom sørøst for borettslagets bygningsmasse med gnr./bnr. 1/2979 er planlagt utbygget med 4-6 etasjer. Planene for utbyggingen er vedtatt. Det er usikkert når evt. arbeider vil starte opp. Dette vil føre til byggeaktivitet og anleggstrafikk i området i byggeperioden. Bygg kan føre til begrensninger i sol-, lys- og utsiktsforhold på eiendommen.

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

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at boligen ligger i et område med hyppig/ekspansiv utvikling og at eksisterende regulerings- og kommuneplaner er i stadig endring. Det må derfor påregnes endringer i områdebildet over tid og som ikke er kjent per i dag.

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 39 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 27 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 28 045,-). 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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

30.01.2026



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Velkommen til Disenvegen 2 B! Foto: Christian Aas.



Dette er en pen og moderne 3-roms leilighet beliggende i byggets 2. etasje.



Leiligheten er pusset opp og innredet med lyse og moderne overflater.



Her i stua er vegger og tak malt i samme farge med en lys gul kontrastvegg.



I stua er det plass til både sofa med tilhørende TV-møblement, samt spisebord.



Leiligheten har en praktisk planløsning med enkel adkomst til alle rom.



Kjøkken og stue ligger i en delvis åpen løsning, men likevel med noe skjerming.



Fra stua er det utgang til balkong.



Sørvendt balkong på ca. 5 m².



I stua er det en skjult dør som åpner opp til et ekstra rom.



Her er det plass til en liten sittegruppe og diverse for å skape et hyggelig utemiljø.



Ønsker du å holde dørene åpne får du en enda romsligere stue. Dette gir et fleksibel løsning, alt etter behov.



Rommet egner seg svært godt som hjemmekontor, gjesterom eller barnerom.



Pent og moderne kjøkken med innredning fra IKEA fra 2021. Det har integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin.



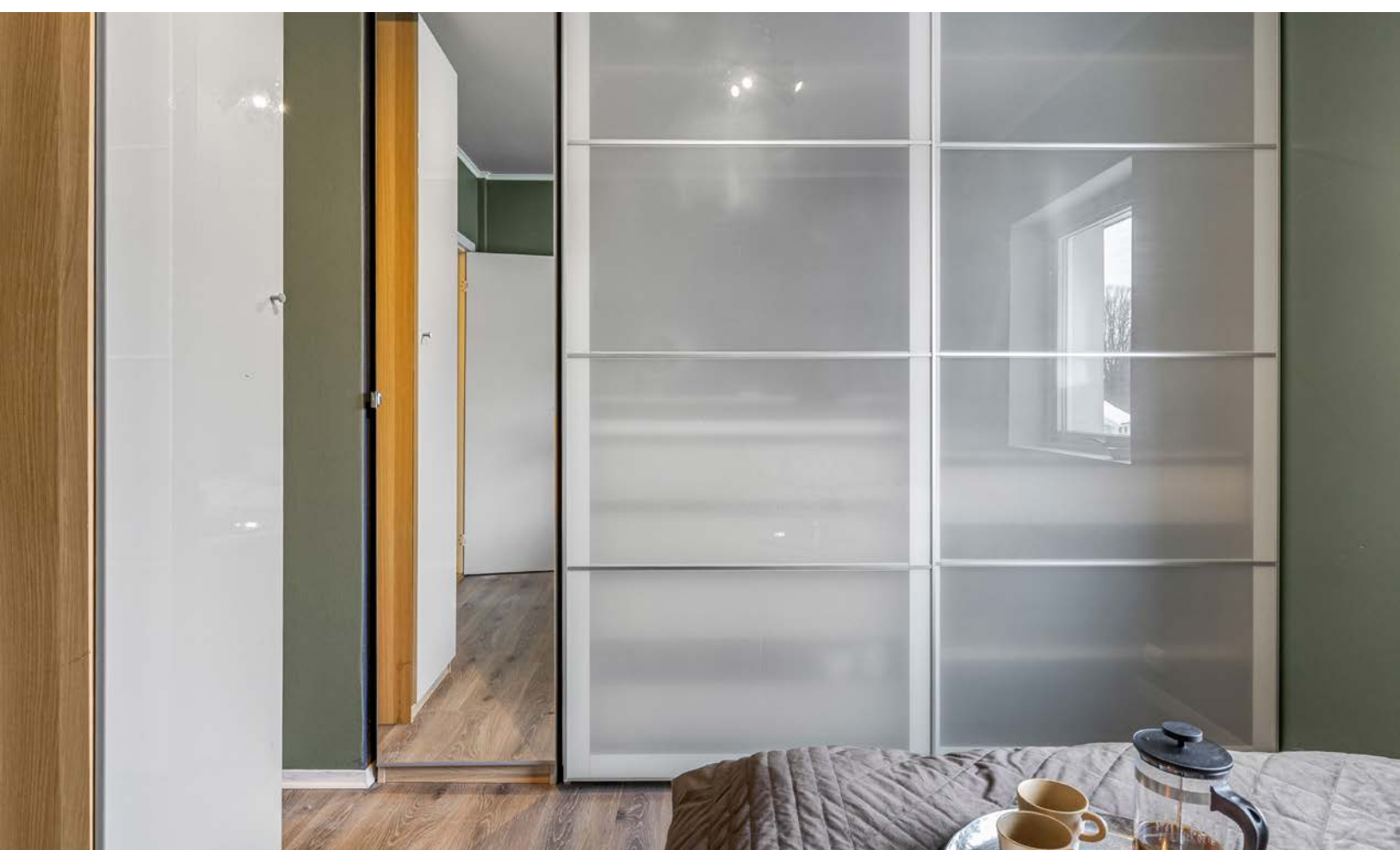
Innredning med svarte, glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.



På kjøkkenet er det en praktisk barløsning som gir en fin frokostplass.



Dette er leilighetens andre soverom.





Baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant. I overkant er det speilskap.



Bad med belegg på gulvet med varmekabler og våtromstapet på veggene. Det er utstyrt med gulvmontert toalett og har opplegg for vaskemaskin. I tillegg har badet dusjkabinett.



Entré med plass til oppbevaring av sko og yttertøy.



Leiligheten ligger sentralt til i Hamar med umiddelbar nærhet til CC Hamar med et rikt utvalg av butikker og servicefunksjoner.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Disenvegen 2B , 2318 HAMAR

 HAMAR kommune

 gnr. 1, bnr. 1505

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 22651-1021

Referansenummer: UZ8997

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

E&K Takst AS

E&K Takst AS er en takstbedrift lokalisert i Stange og Elverum. Utover kontorsteder er våre primære markedsområder Løten, Hamar, Ringsaker, Våler, Åsnes, Grue, Kongsvinger, Trysil, Åmot og Stor-Elvdal, men vi tar på oss oppdrag i hele Innlandet og nordre deler av Akershus. For å oppnå høy kundetilfredshet fokuserer vi på kvalitet, god kundeservice, å forstå kundens behov og kontinuerlig forbedring av våre produkter og tjenester. E&K Takst har i dag to ansatte med utdanninger innen teknisk fagskole, takstutdanning og mesterutdanning, samt bred erfaring fra takst- og byggebransjen. Vårt mål er å levere høy kvalitet og pålitelighet i alle våre oppdrag. Med vår kompetanse og praktiske erfaring leverer vi produkter som møter kundens behov.

Rapportansvarlig



Jonas Eikeland
Uavhengig Takstingeniør
jonas@ek-takst.no
924 82 613



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg oppført med grunnmur av betong. Yttervegger av murkonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av malte flater i himlinger og på vegger. Gulvflater belagt med laminat. Etasjeskillet er av betongdekke. Skorstein fra byggeår, det er ikke tilknyttet ildsted. Innvendige dører i glatt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom fra byggeår, overflater er oppgradert av selger i 2021 (faglært egeninnsats). Malte overflater på himling og vegger. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med stikkontakt over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning. IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2021. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Fliser på vegg bak platetopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system fra 2021 og enkelte kobberrør fra byggeår. Synlige avløpsrør i plast fra 2021 og støpejern fra byggeår. Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg. Periodisk mekanisk avtrekk på bad. Varmtvannsbereder på 107L (fra 2021) plassert under kjøkkenbenk. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

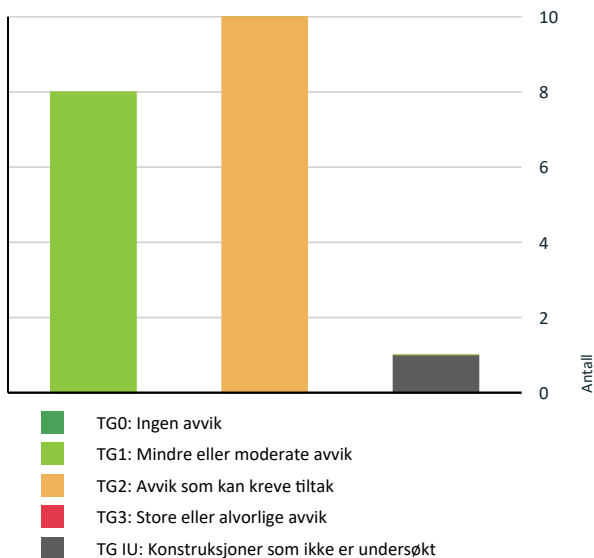
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med endring av størrelse på soverom og kjøkken. Dette har ikke hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Og det er ikke vurdert om arealer kan være i strid med byggeforskriftene eller mangle nødvendig godkjenning i kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)



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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1954

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021 Modernisering Oppgradering av innvendige overflater, bad og kjøkken.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Utvendig kledd med metallplater.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at to vinduer tar i karm og/eller utvendig beslag ved åpning og lukking. Forholdet er også opplyst i punkt 5 i selgers egenerklæringsskjema. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje på beslag og karm, samt redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert brukervennlighet og økt slitasje på vinduene. Det anbefales justering og smøring av beslag og mekanismer. Dersom forholdet ikke lar seg utbedre med enkle justeringer, bør videre utbedring påregnes.



TG 1 Dører

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Balkongdør med karm av tre og metall, og tre-lags glass fra 2011, balkongdøren har sidefelt.

Tilstandsrapport



Balkongdør med sidefelt.



Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sørvendt balkong på 5 m2. Balkong i metallkonstruksjoner med rekkverk av metall.



Oversiktsbilde balkong.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

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: Malte flater.

Gulv: Laminat.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Basert på alder fremstår innvendige overflater i hovedsak som funksjonelle, med normal bruksslitasje. Det er registrert tydelig knirk i gulv i overgang mellom stue og kjøkken. Forholdet vurderes å ha sammenheng med skjevheter og bevegelser i etasjeskiller, jf. omtale under punkt etasjeskiller, samt hvordan gulvkonstruksjonen er utført. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje på gulv og redusert komfort ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert bokomfort. Det anbefales lokal utbedring av gulvkonstruksjonen i berørt område, herunder kontroll av undergulv og tilpasning av gulvets bevegelsesmulighet.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet er av betongdekke. Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar

Tilstandsrapport

seg gjøre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt et totalavvik på ca. 25 mm i etasjeskiller i stue. I tillegg er det registrert knirk i gulv, jf. omtale under punkt innvendige overflater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med byggets alder, normale setninger og bevegelser i konstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevheter og redusert komfort ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert brukskomfort og estetisk avvik. Det anbefales nærmere vurdering av etasjeskillet ved større ombygginger eller dersom skjevheter og knirk oppleves økende over tid.



! TG 1 Pipe og ildsted

Skorstein fra byggeår. Det er ikke tilknyttet ildsted.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i glatt utførelse. Innvendige dører er visuelt kontrollert for synlige avvik og det er gjennomført funksjonstest (stikkprøver) av åpne/lukke funksjon. Det ble ikke avdekket avvik.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår, overflater er oppgradert av selger i 2021 (faglært egeninnsats). Selger har fremlagt dokumentasjon i form av faktura fra rørlegger vedrørende "skifte stoppekran og sluk".

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Malte overflater på himling og vegger.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggflater på bad er sparklet og malt, selger opplyser at det er benyttet produkter beregnet for våtrom, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført tettesjikt bak overflatene. Overflatebehandlingen er ikke å anse som vanntett løsning. I tillegg er vindu plassert innenfor dusjsone, noe som gir økt fuktbelastning på veggflater og vinduskonstruksjon. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i veggkonstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for skjulte fuktskader. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett som begrenser fuktbelastning på vegger og vindu, som et midlertidig risikoreduserende tiltak i påvente av oppgradering av badet. Ved oppgradering bør vegger utføres med dokumentert, godkjent tettesjikt tilpasset våtrom.



Vindu er plassert i dusjsone.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 20mm.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt en høydeforskjell på ca. 20 mm fra sluk til topp membran ved terskel, som er under anbefalt nivå. Gulvet fremstår tilnærmet flatt fra servant- og toalettområde mot terskel. Det er ikke etablert oppbrett av membran ved terskel. Forholdet medfører økt risiko for at eventuelt lekkasjevann eller overflatevann ledes mot dør og ut av våtrommet, med økt risiko for skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for fukt- og vannskader utenfor våtrommet. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense vannbelastning på gulvet, kombinert med etablering av automatisk lekkasjestopper med fuktsensor ved dør, som et midlertidig risikoreducerende tiltak i påvente av oppgradering av badet. Ved oppgradering bør gulv utføres med tilfredsstillende fallforhold og oppbrett ved terskel.



2. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv. Selger opplyser at veggflater er sparkelt og malt med godkjente våtromsprodukter.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført tettesjikt på badet. Veggflater er utført med sparkel og maling, og løsningen er lite egnet for direkte belastning av bruksvann, selv om selger opplyser at det er benyttet våtromsprodukter. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i veggkonstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for skjulte fuktskader. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett som begrenser vannbelastning på veggflater, som et midlertidig risikoreducerende tiltak i påvente av oppgradering av badet. Ved oppgradering bør vegger utføres med dokumentert, godkjent tettesjikt tilpasset våtrom.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med stikkontakt over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning. IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2021. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Fliser på vegg bak platetopp.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med kullfilter, og det er ikke etablert forsert eller mekanisk avtrekk fra kokesonen. Løsningen gir begrenset fjerning av fukt, matos og partikler. Forholdet medfører økt risiko for luktspredning, fettavsetninger og fuktbelastning på innvendige overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert innelima og økt vedlikeholdsbehov. Etablering av mekanisk avtrekk til det fri anbefales. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør med rør-i-rør system fra 2021 og enkelte kobberør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert synlige avvik på vannrør ved befaring. Deler av rørinstallasjonene er fra byggeåret og har nådd en alder som tilsier redusert restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for vannskader. Det anbefales å holde eldre deler av rørinstallasjonene under jevnlig oppsikt, og å påregne utskifting av disse over tid.



Det er etablert automatisk vannstopper på kjøkken.



Hovedstoppekran er plassert i kasse på bad.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast fra 2021 og støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert synlige avvik på avløpsrør ved befaring. Deler av avløpsinstallasjonene er fra byggeåret og har nådd en alder som tilsier redusert restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, blokkeringer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for vann- og fuktskader. Det anbefales å holde eldre deler av avløpsinstallasjonene under jevnlig oppsikt, og å påregne utskifting av disse over tid.



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg. Periodisk mekanisk avtrekk på bad.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert tegn til tidligere kondens på nedre del av vinduer. Forholdet vurderes å ha sammenheng med begrenset luftutskifting, særlig i perioder med høy fuktbelastning. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning på innvendige overflater og redusert inneklima.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvensen er redusert bocomfort og økt risiko for fuktrelaterte skader. Det anbefales å sikre tilstrekkelig lufting gjennom bruk av eksisterende ventiler, regelmessig åpning av vinduer og bruk av avtrekk på bad. Etablering av flere ventiler eller andre ventilasjonsløsninger forutsetter avklaring og godkjenning fra borettslaget.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 107L (fra 2021) plassert under kjøkkenbenk.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Utført av bekjent (faglært).
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Oppgraderinger er utført av bekjent som er elektriker, det ble ikke utarbeidet samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

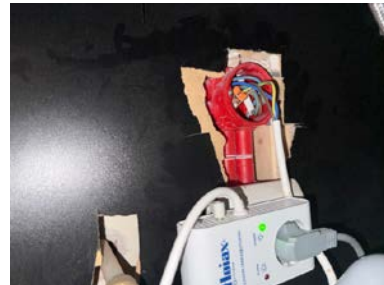
Nei

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

Ja

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

Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget som er installert etter at krav om samsvarserklæring ble innført. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til om anlegget er utført i samsvar med gjeldende regelverk og fagmessig utførelse. I tillegg er det registrert at deksel mangler på koblingsboks til varmtvannsbereder. Det anbefales derfor at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør.



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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

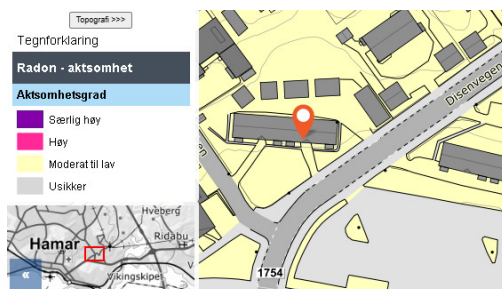
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Bygget er oppført før krav til radontiltak ble innført, og det er ukjent om det er utført radonmålinger i bygget. Leiligheten er beliggende i andre etasje. Bygget er plassert i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad i henhold til Norges geologiske undersøkelse sitt radonkart. Forholdet medfører økt usikkerhet knyttet til radonnivå i boenheten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvensen er usikkerhet rundt eventuell radoneksponering. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boenheten for å avklare nivåer og behov for eventuelle tiltak.



Kartutsnit - NGU Radonkart

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		8		8	
2. Etasje	52			52	5
SUM	52	8			5
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, bod 2		
2. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		

Kommentar

Det var ingen tilkomst til loftsbod på befaringsdagen. Arealene er derfor ikke medregnet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med endring av størrelse på soverom og kjøkken. Dette har ikke hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Og det er ikke vurdert om arealer kan være i strid med byggeforskriftene eller mangle nødvendig godkjenning i kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser at det er utført oppgradering av overflater, bad og kjøkken i 2021 og 2022. Forholdet er i hovedsak utført med faglært egeninnsats.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør
	Emil Holst	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	1505		0	2202 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Disenvegen 2B

Hjemmelshaver

Borettslaget Johannesenløkka AI

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Aksjeleilighet tilhørende Borettslaget Johannesenløkka AL beliggende i Disenvegen 2B, Hamar kommune. Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.01.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	19.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	19.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	19.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

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

1	30.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Emil Holst

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Disenvegen 2B

2318 Hamar

3403-1/1505/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1213260009

1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: YC Rør AS og Rørleggern Løten AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av sluk og nye rør til vask og vaskemaskin. Ny stoppekran. Nye rør fra stoppekran og inn på kjøkkenet til ny varmtvannsbereder. Lagt nye rør til oppvaskmaskin og ny vanntilførsel til toalett. Ny tilkobling til oppvaskkum og oppvaskmaskin.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt sluk. Samt nytt linoleums gulvbelegg (gjort av faglært, men på egeninnsats/dugnad).

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vinduet på hovedsoverommet er vanskelig å åpne/lukke, må bruke litt kraft.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Meg selv (faglært tømrer)

Beskrivelse av arbeidet: Ved et uhell falt vinduet ut av hengslene og vinduet er satt tilbake igjen, men går litt tregt.

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

♦ **Ja**

Gulvene i leiligheten er noe skjeve.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Gjort av faglært kompis på dugnad.

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn elektrisk baderomsvifte.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Minel Hamar AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt nytt på EL, samt i sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Ja

Detaljregulering av tomt ved Circle K. Snakk om utbygging av flere boenheter (høyblokk samt parkeringskjeller).

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Knirk i gulv ved kjøkken ved overgang gammel vegg kjøkken/stue.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Disenvegen 2B, 2318 HAMAR

Dato for energimerking

30.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-253218

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

13767602

Gårdsnummer

1

Bruksnummer

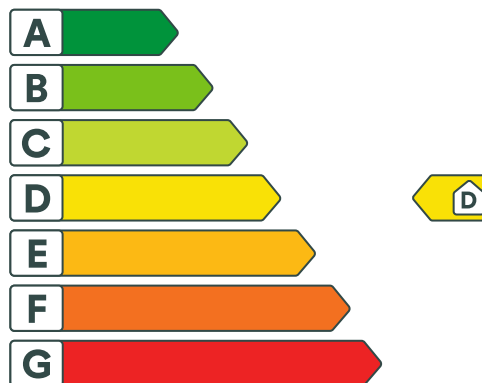
1505

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1954

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

52,0 m²

Oppvarmet bruksareal

52,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

205,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

251,90 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 099 kWh

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Utstillingsplassen	2 min	🚶
Totalt 12 ulike linjer	0.2 km	
Hamar stasjon	13 min	🚶
Linje F6, RE10, RE11, R60	1.1 km	
Oslo Gardermoen	54 min	🚗

Skoler

Rollsløkken skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
292 elever, 21 klasser	0.5 km	
Solvang skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
195 elever, 17 klasser	1.7 km	
Greveløkka skole (1-7 kl.)	22 min	🚶
205 elever, 13 klasser	1.9 km	
Ridabu skole (1-7 kl.)	6 min	🚗
311 elever, 17 klasser	2.9 km	
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min	🚶
344 elever, 28 klasser	1.1 km	
Hamar katedralskole	6 min	🚗
1300 elever	2.7 km	
Storhamar videregående skole	7 min	🚗
410 elever	3.1 km	

Ladepunkt for el-bil

Recharge CC Hamar	4 min	🚶
Vangsvegen 71	4 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

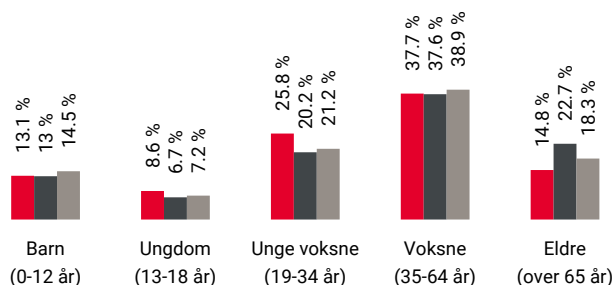
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hempa barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
57 barn	0.6 km	
Hamarbarnehagen (1-5 år)	8 min	🚶
65 barn	0.7 km	
Hvitveisen barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
61 barn	0.7 km	

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Gateparkering

Lett 83/100



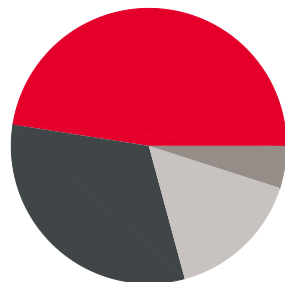
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

⚽	Rollsløkken skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚶 0.5 km
⚽	Briskeby kunstgressbane Fotball	7 min 🚶 0.5 km
🏒	Fønix CC stadion	6 min 🚶
🏒	EVO Hamar	7 min 🚶

Boligmasse



48% enebolig
32% rekkehus
5% blokk
16% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



CC Mart'n

5 min 🚶



Apotek 1 Østbyen

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
33% 6-12 år
21% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



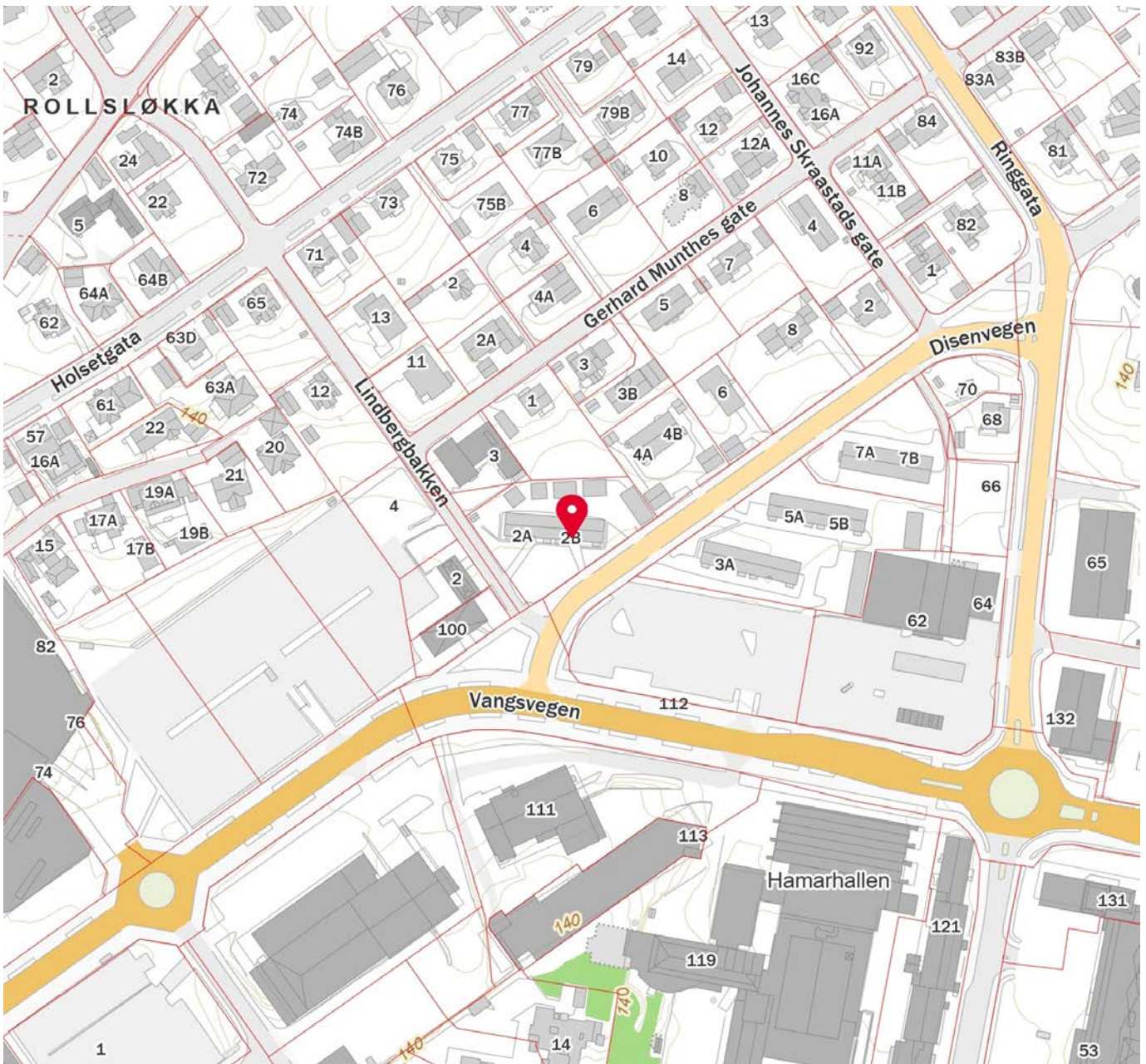
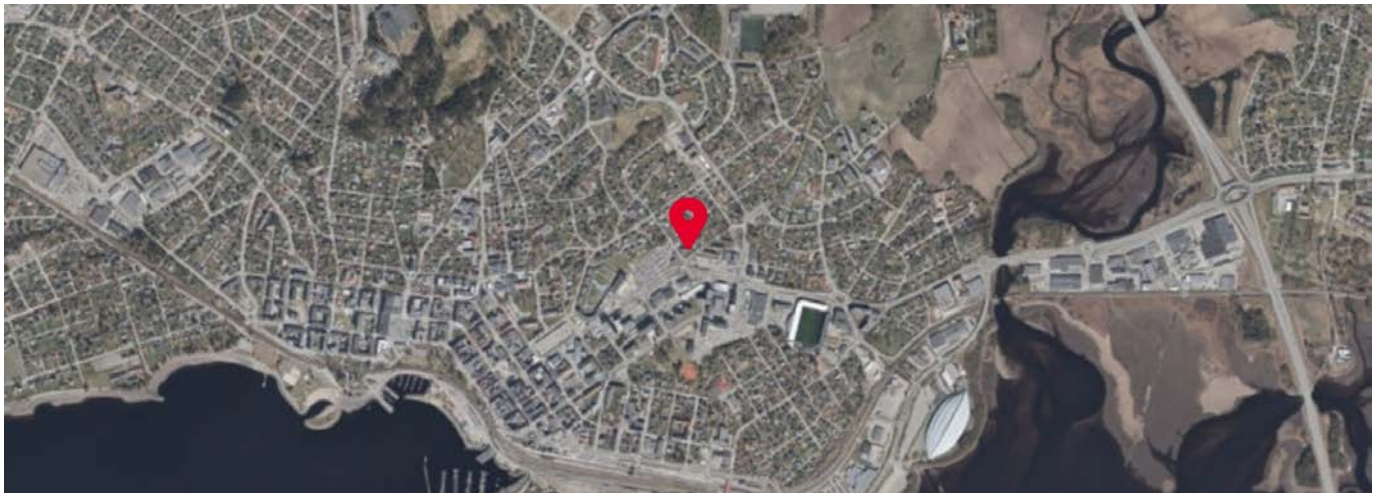
0%

46%

Rollsløkka/Disen
Hamar
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Disenvegen 2B
2318 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre