



aktiv.

Alf Prøysens veg 112, 2315 HAMAR

HAMAR VEST



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 497 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 4 756 562,-
Felleskostn.: Kr 6 681,-
Selger: Anny Haugen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 104/123 kvm
Tomtstr.: 29077.2 m²
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 5045
Andelsnr.: 11241
Oppdragsnr.: 1213250065

Ditt nye hjem?

Velkommen til Hamar vest og Alf Prøysens veg 112!

Et velholdt og flott enderekkehus med god standard, solrike uteplasser og Mjøsutsikt. Boligen har en god planløsning over to plan med 3 soverom. Jevnlig vedlikeholdt med bla. nytt tak og etterisolering i 2025, nye vinduer og balkong i 2015, bad oppusset i 2016 og nytt kjøkken i 2015. Fin beliggenhet på enden med et meget pent og velstelt uteareal som er opparbeidet med belegningsstein, støttemur, plen og beplantning. Det er frittstående utebod 5m² og garasje på 14m² i felles garasjerekke.

Boligen ligger i et etablert og populært boligområde på Hamar vest. Her bor du i et rolig område med nærhet til fine turområder, med gode solforhold og flott utsikt mot Mjøsa! Området er også svært barnevennlig med korte avstand til barnehager og skoler.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæringsskjema	73
Nabolagsprofil	78
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 104 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 123 m²

TBA: 98 m²

Rekkehus

Underetasje

BRA-i: 52 m²

Beskrivelse: Entré, gang, 2 soverom, bad og bod (benyttet som vaskerom).

TBA: 23 m²

Beskrivelse: Terrasse.

1. etasje

BRA-i: 52 m²

Beskrivelse: Stue/kjøkken og gjesterom.

TBA: 59 m²

Beskrivelse: Terrasse.

TBA: 16 m²

Beskrivelse: Balkong.

Frittstående utebod

BRA-e: 5 m²

Beskrivelse: Frittstående utebod.

Garasje

BRA-e: 14 m²

Beskrivelse: Garasje i felles garasjebygg.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA (terrasse- og balkongareal) i første etasje er fordelt på balkong (16 m²) og terrasse (59 m²).

Åpent areal i vedskjul tilknyttet frittstående utebod er oppmålt til 4 m².

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 29 077,2m². Tomten i tilknytning til boligen er pent opparbeidet med belegningsstein, støttemur, plen og beplantning. Stor terrasse på baksiden med drivhus.

Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med asfalterte veier, plenareal, parkeringsplass og diverse beplantninger. Det er også flere sittegrupper og felles lekeplasser for de minste beboerne i borettslaget.

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

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert og populært boligområde på Hamar vest. Her bor du i et rolig område med nærhet til fine turområder, med gode solforhold og flott utsikt mot Mjøsa!

Området er barnevennlig med kun ca. 300 meter til Furuberget barnehage og ca. 60 meter til Prestrud barneskole. Det er ca. 1,6 km til Storhamar skole, ca. 1,4 km til Ajer ungdomsskole og ca. 1,3 km til Hamar katedralskole og til Wang toppidrett.

For deg som er glad i tur og friluftsliv har du både Furuberget og Mjøsa en liten spasertur fra boligen. Ved Mjøsa er det både flotte bademuligheter samt flere kilometer med turstier. På vei mot Hamar sentrum passerer du både Jernbanemuseet og Domkirkeodden. Her kan du nyte flotte omgivelser, samtidig få et innblikk i norsk historie. Går du videre kommer du til Koigen, som er et flott friområde med blant annet sandstrand, sandvolleyballbaner, basketballbane, skateanlegg og ikke minst det Norgeskjente stupetårnet. Her finner du også Mjøsfronten med uteservering i sommerhalvåret.

Det er ca. 3 km til Hamar sentrum. Ønsker du ikke å gå, er det kun ca. 200 meter fra inngangsdøren til bussholdeplass med hyppige avganger. På denne måten kommer du deg lett rundt i byen. Fra Hamar togstasjon som ligger i sentrum kommer du deg videre til både Oslo, Gardermoen og Trondheim.

Hamar er en by som byr på en rekke kulturaktiviteter, samt flotte restauranter og kaféer. Victoriahaven, Nagomi og Il Teatro er eksempler på hyggelige steder hvor god mat kan nytes. Kafé Larsen og Kai og Mattis er svært populære kaféer med lun atmosfære og gode kaker. I sentrum finner du også det flotte kulturhuset med bibliotek, kino og en rekke musikkarrangementer og forestillinger året igjennom.

Bygningssakkyndig

Jonas Eikeland

Type tekst

Eierskifterapport

Byggemåte

Rekkehus oppført i 1982. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med sokkeletasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass.

Frittstående utebod med vedskjul. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Konstruksjonen er uisolert.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert , utført av (bygningssakkyndig).

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (bygningssdelen har vesentlige

avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Drenering: Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Forholdet bør holdes under oppsikt.
- * Rom under terreng: Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. TG2 settes med bakgrunn i at det i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det observeres innvendig dampspærre i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med forhøyet risiko for fuktproblematikk (innvendig dampspærre hindrer uttørring). Det bemerkes at oppbyggingen ikke nødvendigvis er uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden.
- * Balkong, terrasse, platting: Balkong: Rekkverket blir målt til 89 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
- * Yttervegger: Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen, noe som kan føre til vannfeller i hullet, redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen. Det registreres enkelte sprekker i trekledning.
- * Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i kjøkken/stue mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 16mm. Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte. Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
- * Avløpsrør: Skjulte deler av avløpsanlegget vurderes å være fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Tiltak kan bli nødvendig og forholdet bør holdes under oppsikt.
- * Vannledninger: Skjulte deler av vannrørene vurderes å være fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Tiltak kan bli nødvendig og forholdet bør holdes under oppsikt.
- * Våtrom: Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.
- * Øvrig: Stikkledninger: Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

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

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Hele badet ble revet . Bad, liten gang og toalett ble slått sammen.

Arbeid utført av: Varmer og Øglend system, kb elektro AS, Anders Mostue Eiendom AS, Jac E Jensen og Sønner AS, Ringsaker rør, Mjøs en del av Bakke.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hele badet ble bygd på nytt.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Montert lampe, byttet lysbryter. Nytt bad.

Arbeid utført av: Storhamar elektro, Kb Elektro AS.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: OBOS har gjennomført kontroll av el-anlegget. Ingen feil.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nytt tak.

Arbeid utført av: Hagen og goddager.

Innhold

Rekkehuset har en fin beliggenhet på enden og har innhold over to plan.

Boligen inneholder:

Underetasje: Entré, gang/trapperom, 2 soverom, badrom og bod/vaskerom.

1. etasje: Gang/trapperom, stue med utgang til balkong, kjøkken og soverom med

utgang til terrasse med drivhus.

Det er også terrasse ved inngangspartiet og en frittstående utebod 5m².

I tillegg disponerer boligen en garasje på 14m² i felles garasjerekke.

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

2025: Ny takteking og etterisolering i regi av borettslaget.

2017: Ny nordvendt terrasse.

2016: Rehabiliter bad og røropplegg til vask og vaskemaskin på bod.

2015: Ny entrédør, balkongdører og vinduer i regi av borettslaget.

2015: Ny balkong med elektrisk markise, kjøkkeninnredning, ny varmepumpe og ny trapp.

2014: Skiftet innmat i sikringsskap.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke med TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Leiligheten disponerer en egen garasje på ca. 14m² i felles garasjerekke. Garasje følger boligen ved salg.

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

Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder eller langs tilstøtende gater.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 30.08.2023, 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 2043.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2015 i trappegang. Vedfyring med peisovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i entré og på baderom.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 250 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 802 560,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 210 241,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr. 6 681,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Grunnpakke TV/bredbånd, snørydding, gressklipping, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter og rentekostnad på andel fellesgjeld.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader.

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Borettslagets lån er avdragsfritt til og med 01.06.2029. Estimert endring etter avdragsfrihet er + kr. 754,-. Med dagens kjente lånebetingelser og nivå på felleskostnader vil nye totale felleskostnader fra og med 01.06.2029 da bli ca. kr. 7 435,- per måned.

Andel Fellesgjeld

Kr 497 000,- per 01.12.2024.

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2 352,-

Andel fellesformue

Kr 15 551,- per 31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Øvre Heggelia Borettslag

Organisasjonsnummer

931422375

Andelsnummer

11241

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

560673

Om borettslaget

Øvre Heggelia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931 422 375, og består av 75 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2025: Rehabilitering av tak på bolighus, boder og garasjer.

2018: Utvendig maling.

2014-2016: Div. større vedlikehold. Skifte dører/vinduer. Asfaltere. Skifte porter. Pusse opp 5 bad.

2006: Molokk.

2004: Ny takshingel.

1986: Tak.

1984-1987: Isolering, ny panel.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBOS04-98208332023

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 36 404 858,-

Andel restsaldo: Kr. 497 000,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 2 352,-

Rest løpetid: 29år 3mnd

Term. per år: 12

Avdragsfrihet til og med: 01.06.2029

Estimert endring etter avdragsfrihet: + kr. 754,-

Type rente: Flyt

Rente: 5,68%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 4 397 167,- i 2023.

Driftskostnader var til sammen kr. 3 870 862,- i 2023.

Dette ga et negativt årsresultat i 2023 på kr. -307 332,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslaget hadde en negativ endring i de disponible midlene på kr. -608 871,- i 2023. Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) var kr. 76 937,- per 31.12.2023, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Søknad må sendes borettslagets styre, og nærmeste naboer må underrettes etter

godkjennelse i styret

Beboernes forpliktelser og dugnader

Plikter i forbindelse med å holde boligen og borettslagets eiendom vedlike er fordelt mellom andelseieren og borettslaget. Andelseieren skal sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor boligen og i tilhørende ytre rom. Det vises til vedtektenes pkt. 5 som regulerer dette. Borettslaget har ansvaret for det ytre vedlikeholdet av selve boligen. Utgifter til ytre vedlikehold dekkes gjennom fellesutgiftene.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 5045 i Hamar kommune.

Andelsnr. 11241 i Øvre Heggelia Borettslag med orgnr. 931422375

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 24.09.1982, dagboknummer 106310.

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

* Obligasjon, tinglyst den 21.02.1983, dagboknummer 101246. Beløp: NOK 12 920 000.

Panthaver: Hamar og omegn Boligbyggelag A/L. Anf. prioritet etter obligasjon til Husbanken som til enhver tid hviler på eiendommen.

* Pantedokument, tinglyst den 08.09.2023, dagboknummer 973863. Beløp: NOK 500 000,-. Panthaver: OBOS-banken AS.

* Pantedokument, tinglyst den 08.09.2023, dagboknummer 973862. Beløp: NOK 42 000 000,-. Panthaver: OBOS-banken AS.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg boligbygg i 1982.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for frittstående utebod eller for felles garasjerekke. 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. Byggetegninger fra 1981 av

firemannsbolig med tilhørende frittliggende utebod. Baderom, toalettrom og deler av gangen (garderobe) er i dag slått sammen til ett stort bad. Balkongen er i dag større enn hva den er på tegningene. Det er også avvik på terrasse ved inngangspartiet, terrasse på baksiden av boligen og vedskjul ved uteboden som ikke fremkommer av tegningene, og antas at ikke er byggesøkt/godkjent. Ellers synes innholdet å være i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger av felles garasjerekke. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (27 961m²), friområde (546m²), turdrag (385m²) og veg (185m²). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for radon (H330_) og for krav vedrørende infrastruktur (H410_), mens 3 356m² av eiendommen ligger i gul hensynsone for støy (H220_).

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

Adgang til utleie

All bruksoverlating (tidl. framleie) skal godkjennes av styret. Andelseieren har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelseiere får på grunn av hans/hennes bruksoverlating. Den som overtar bruken kan ikke flytte inn før godkjennelse fra styret foreligger

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 250 000 (Prisantydning)

497 000 (Andel av fellesgjeld)

4 747 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 562 (Omkostninger totalt)

20 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

23 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 756 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 767 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 770 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,2% av oppnådd totalpris inkl. eventuell fellesgjeld ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 19.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Fredrik Lien

Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

fredrik.lien@aktiv.no

Tlf: 472 54 889

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61

2317 Hamar

Tlf: 625 55 820

Salgsoppgavedato

10.04.2025



Velkommen til Hamar vest og Alf Prøysens veg 112! Rekkehuset har en fin beliggenhet på enden med et meget pent og velstelt uteareal som er opparbeidet med belegningsstein, støttemur, plen og beplantning.



På fremsiden av boligen er det en solrik terrasse på 23m² og en liten hageflekk mot syd. Her har du også tilgang til en praktisk frittliggende utebod på 5m² med inntilbygget vedskjul.



Du ønskes velkommen inn via terrassen som er delvis overbygget, har beiset terrassebord på gulv og plass til sittegrupper etter eget ønske. Boligen har entrédør fra 2015 med glassfelter og praktisk kodelås.



Når du entrer boligen kommer du inn i et praktisk vindfang med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Boligen har en god planløsning over to plan med 2 soverom, bad og bod/vaskerom i underetasjen, mens oppholdsrommene ligger i hovedetasjen sammen med soverom 3.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og fint rom.



Stuen har et fint gjennomgående lysinnslipp med store vindusflater i begge ender.



Beliggenheten i høyden med store vindusflater mot syd sørger for rikelig med naturlig lys, samt åpner opp for den flotte utsikten.



Fra stuen har du utgang til en solrik sydvendt balkong på 16m². Balkongen var ny i 2015, har beiset terrassebord på gulv og plass til sittegrupper.



Fin utsikt til Mjøsa og vakker naturlandskap.



Det er også montert elektrisk markise, utebelysning og utvendig stikkontakt.



Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold. Rett foran boligen er det felles friarealer som gjør at du får et fint, fritt og åpent utsyn!



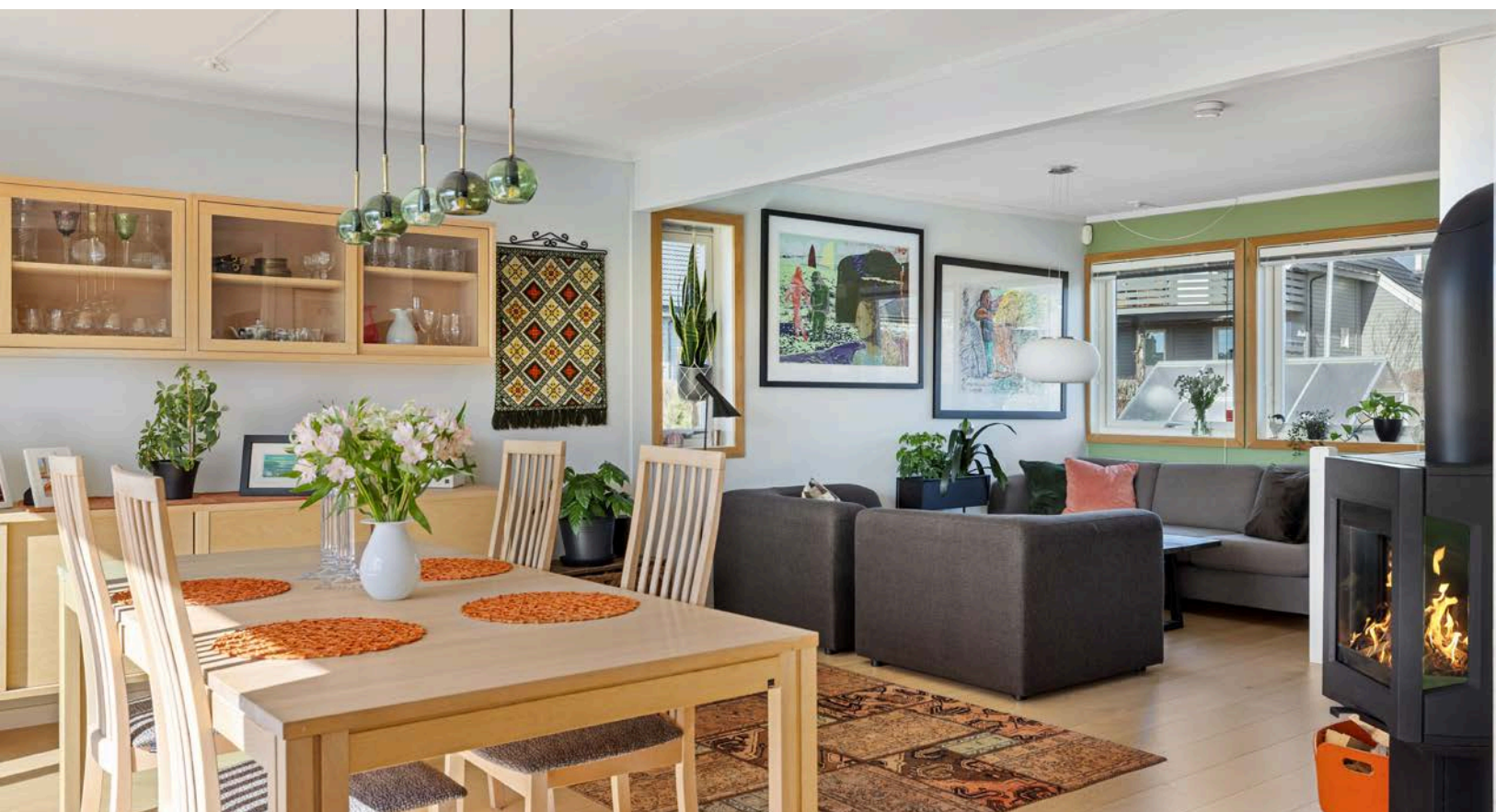
Nydelig utsikt som bør oppleves!



Det er levegger i begge ender som gjør at du sitter lunt og skjermet for både vær, vind og innsyn.



Stuen har god standard med lyst og pent enstavs gulv og malte overflater.



Stuen er romslig med god plass til både sofagruppe med salongbord og et stort spisebord.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en flott peisovn fra Jøtul som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge på kaldere høst- og vinterdager.



Boligen ligger på enden og har vindusflater mot hele tre ulike himmelretninger. Alle vinduene i boligen har 3-lags isolerglass fra 2015, og brede vinduskarmen for planter og dekor.



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med spisestuen.



Ditt nye hjem?



Moderne og tidløst Epoq-kjøkken fra 2015 med god skap- og benkeplass.



Innredningen har hvite glatte fronter og flott heltre benkeplate med planlimt oppvaskkum. Både fint og praktisk med glassplater i benkeryggen.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap, nedfelt platetopp og oppvaskmaskin.



Nisje med plass til et stort side-by-side kombiskap (følger i utgangspunktet ikke med i handelen, men kan avtales med selger).



Varmtvannsbereider plassert under kjøkkenbenk. Det er også montert fuktsensor til automatisk vannstopper under oppvaskkum.



Soverom 1 som ligger i 1. etasje er et lyst og fint rom som i dag er innredet som et kombinert gjesterom/kontor.



Soverommet har god standard med lyst og pent enstavs gulv og overflater malt i en innbydende farge.



Fra soverommet er det utgang til en stor terrasse på 59m². Terrassen er ifølge selger oppført i 2017/2018.



På terrassen er det også et lite drivhus hvor du kan dyrke dine egne grønnsaker.



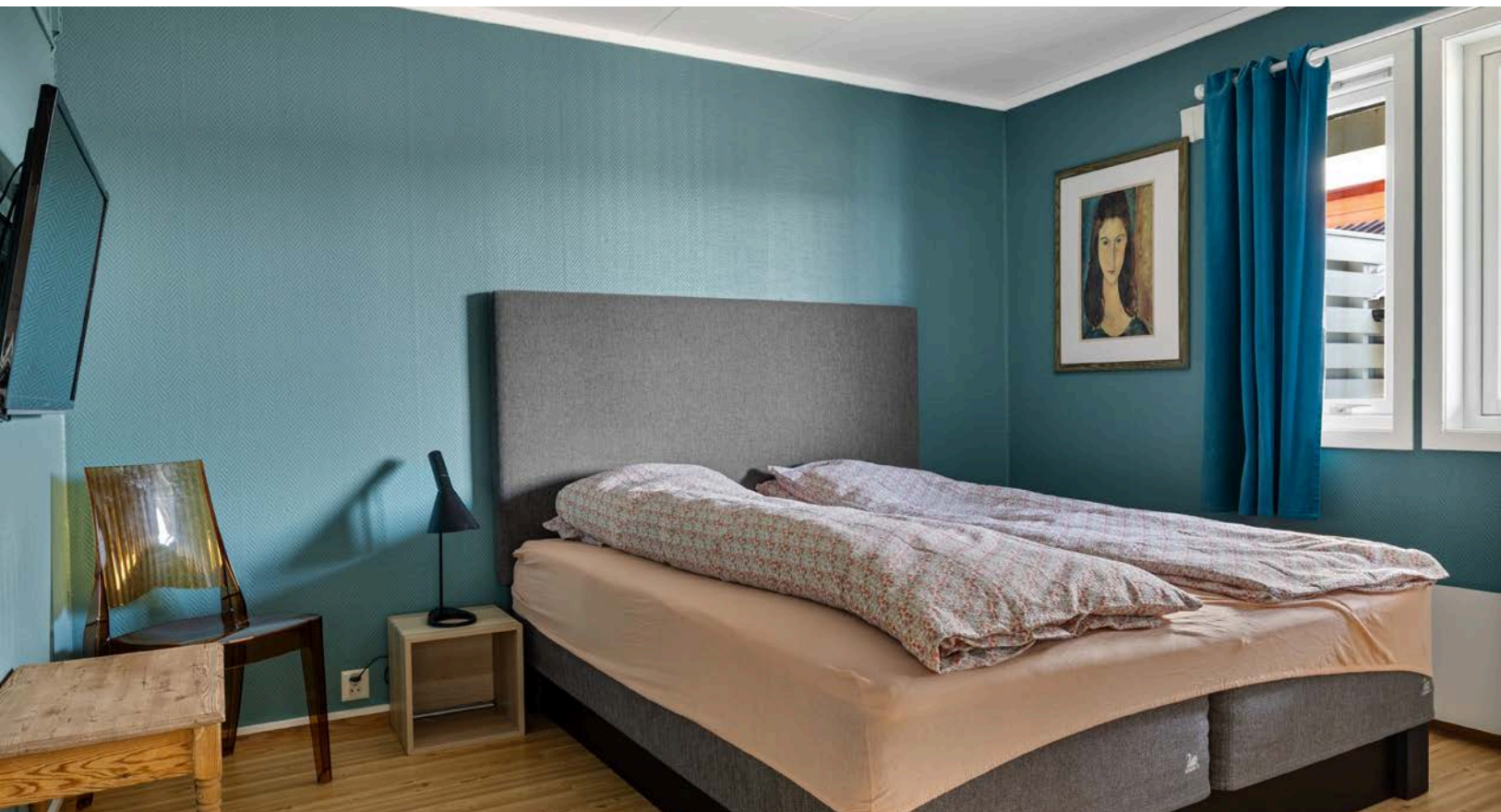
Fra terrassen er det direkte adkomst til borettslagets fellesarealer som er godt tilrettelagt for de minste beboerne.



Du har også adkomst til terrassen fra fremsiden av boligen via trapp på enden.



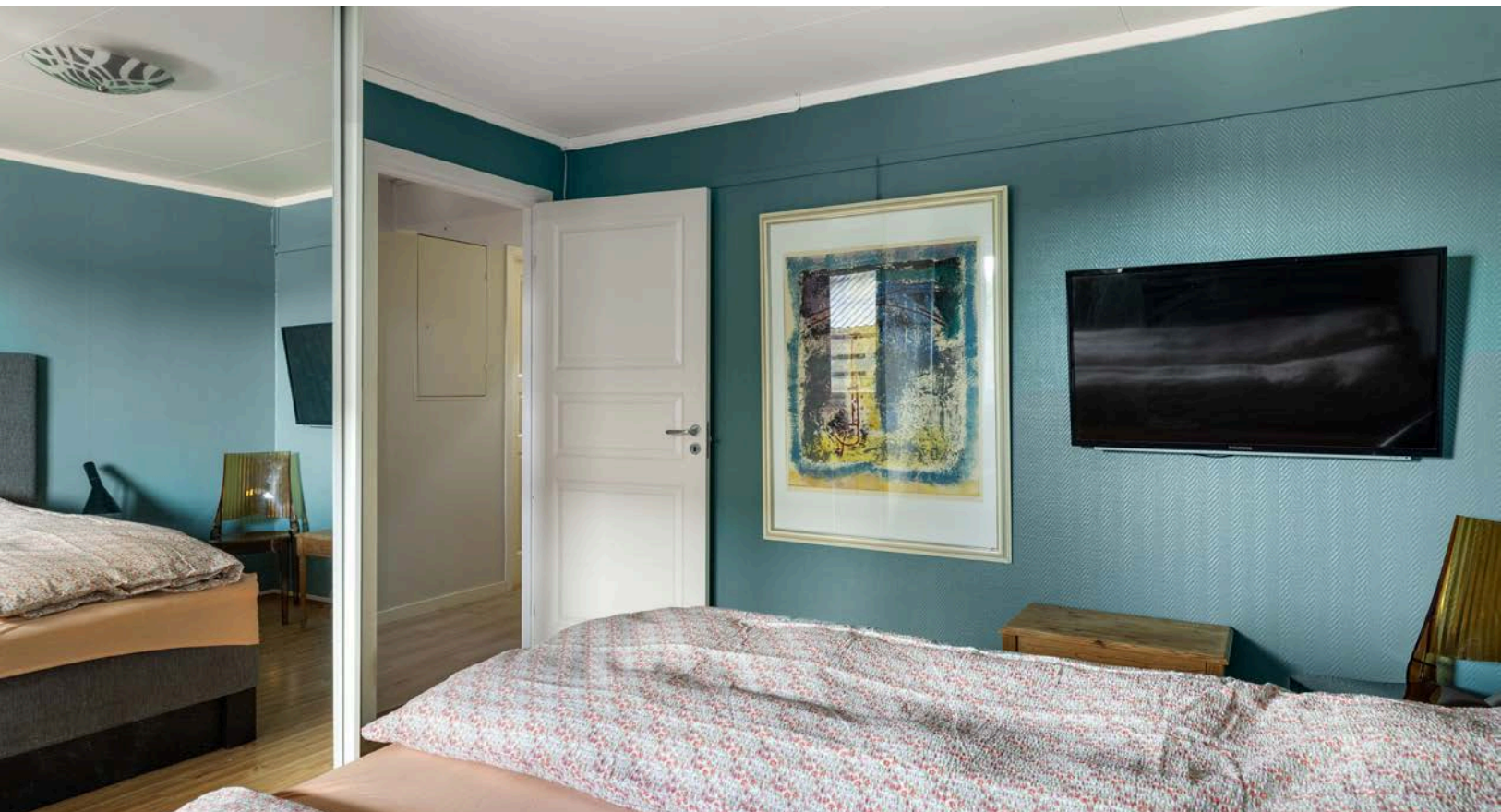
Terrassen har terrassebord på gulv og god plass til flere ulike soner og sittegrupper. Terrassen er godt skjermet med hekk og levegger mot nabo.



Soverom 2 ligger i underetasjen og er i dag innredet som et hovedsoverom.



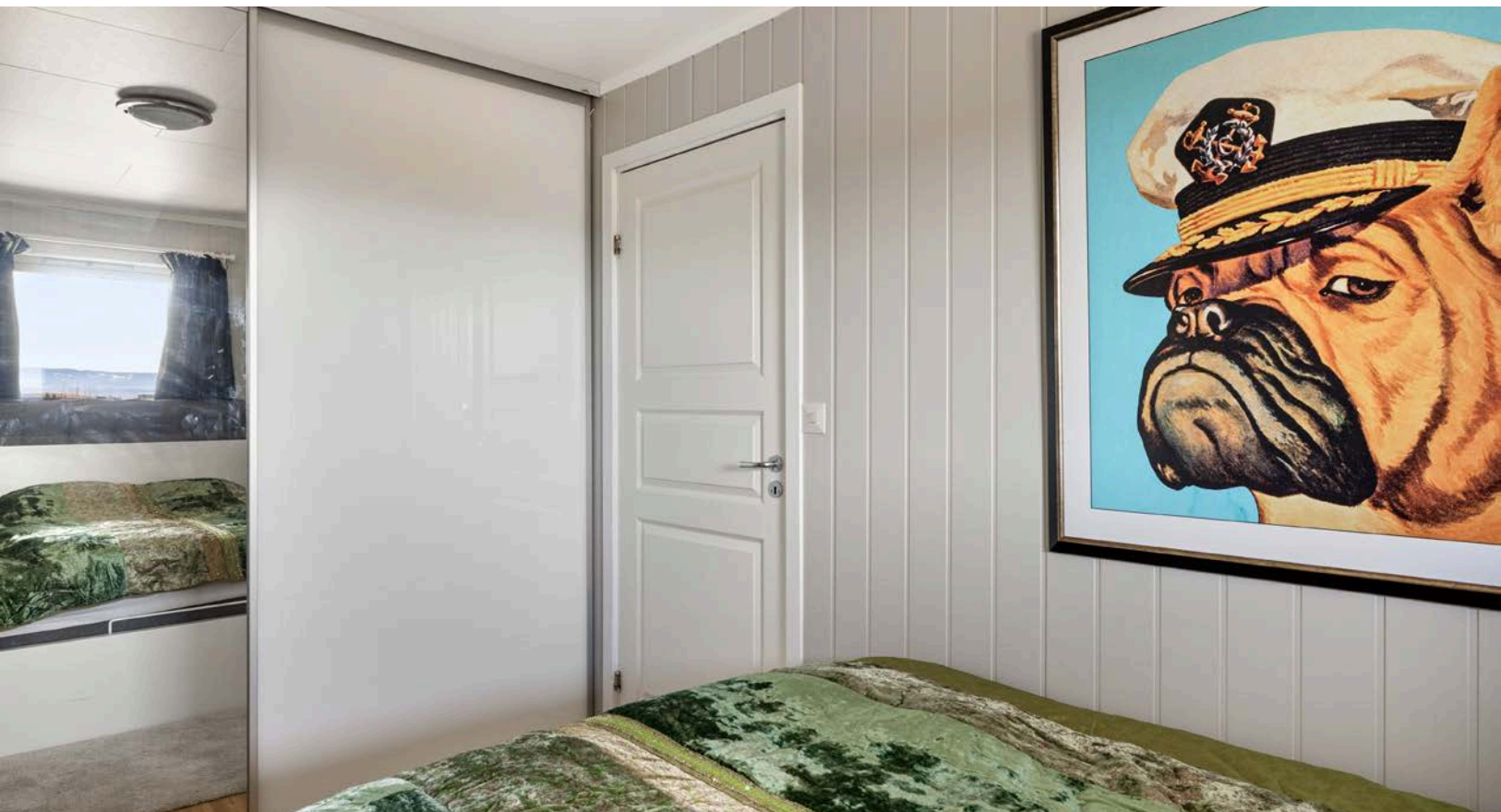
Soverommet har store vindusflater som vender ut mot terrassen ved inngangspartiet.



Det er god plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult eller kommoder. Rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørgarderobe.



Soverom 3 har også plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Også dette soverommet har god oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderober.



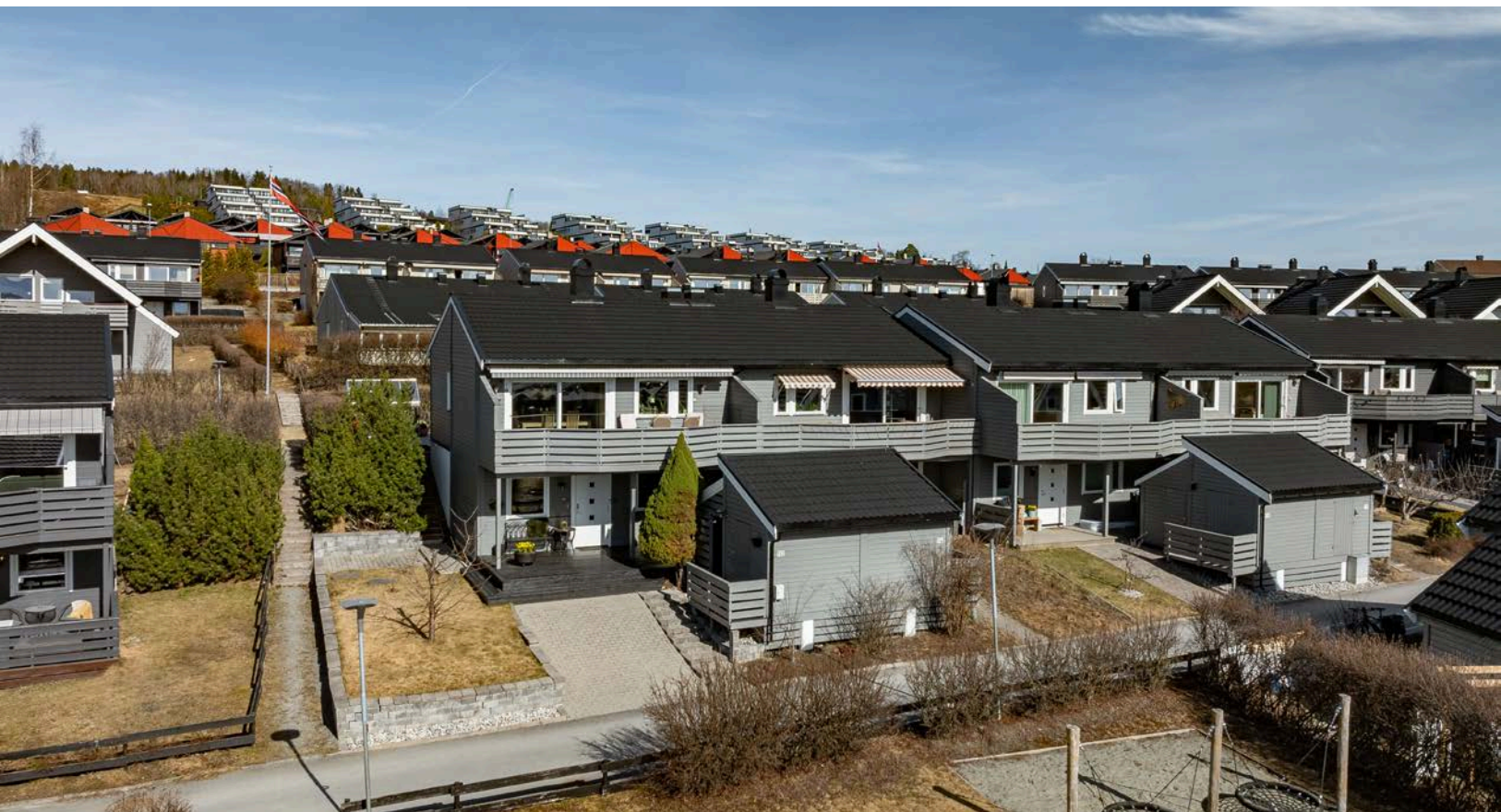
I tilknytning til soverommene i underetasjen har du et stort, lyst og moderne baderom som ble utvidet og pusset opp av faglærte i 2016. Badet rommet har fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme og mekanisk avtrekk.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og sort benkeplate med ovenpåliggende bolleservant, stort speil med belsning over.



Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett.



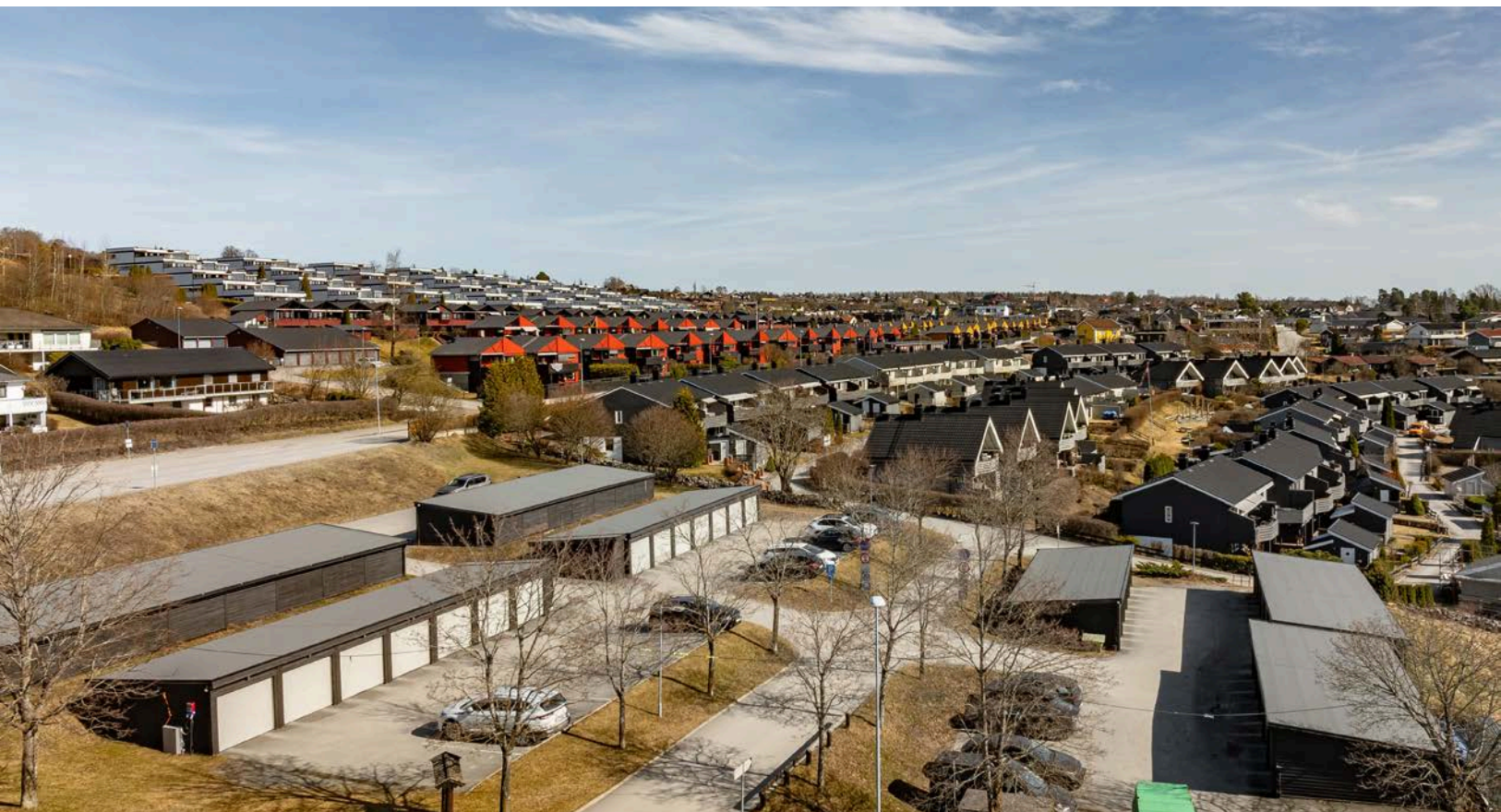
Boligen er godt vedlikeholdt med bla. nytt tak i 2025 og nye vinduer i 2015. Takrenner og nedløp er skiftet i regi av borettslaget i forbindelse med ny takteking i 2025.



Utenfor boligen har du en praktisk frittstående utebod 5m² med inntilbygget vedskjul.



I tillegg disponerer boligen en garasje på 14m² i felles garasjerekke. Det ble også lagt nye tak på garasjer og uteboder i 2025.



For deg som er glad i tur og friluftsliv har du både Furuberget og Mjøsa en liten spasertur fra boligen. Området er også svært barnevennlig med korte avstand til både barnehager og skoler.



Boligen ligger i et etablert og populært boligområde på Hamar vest. Her bor du i et rolig område med nærhet til fine turområder, med gode solforhold og flott utsikt mot Mjøsa!

Vedlegg

Alf Prøysens veg 112 2315 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1982

BRA: 104 m²

BRA-i: 104 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

21

TG-2

9

TG-3

0

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29509>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenerings tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktnnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

TG2 settes med bakgrunn i at det i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det observeres innvendig dampspærre i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med forhøyet risiko for fuktproblematikk (innvendig dampspærre hindrer uttørring). Det bemerkes at oppbyggingen ikke nødvendigvis er uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det etableres inspeksjonsluke i utlektet veggkonstruksjon, slik at forholdet kan holdes under oppsikt og at tiltak kan iverksettes ved behov.

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 89 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

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

Yttervegger

Oppsummering

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen, noe som kan føre til vannfeller i hullet, redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen. Det registreres enkelte sprekker i trekledning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i kjøkken/stue mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 16mm. Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte. Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

Skjulte deler av avløpsanlegget vurderes å være fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Tiltak kan bli nødvendig og forholdet bør holdes under oppsikt.

Vannledninger

Oppsummering

Skjulte deler av vannrørene vurderes å være fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Tiltak kan bli nødvendig og forholdet bør holdes under oppsikt.

Våtrom

Oppsummering av sanitærutstyr

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å etablere en inspeksjonsluke fra tilstøtende rom og montere en sensor tilknyttet automatisk vannstoppesystem i kassen til vegghengt toalett.

Øvrig: Stikkledninger

Oppsummering

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Innvendig grunnmur er utlektet og kledd med gips. På bakgrunn av dette er kun mindre deler av grunnmuren tilgjengelig for visuelle undersøkelser. Eventuelle riss/sprekker i grunnmuren vil ikke la seg påvise.

Våtrom

Oppsummering av fukt

På grunn av våtrommets utforming 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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.4.2025

Rapportdato
6.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anny Haugen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jonas Eikeland** Telefon: **92482613**
Firma: **E&K Takst AS** Epost: **jonas@ek-takst.no**
Adresse: **Hushagavegen 6, 2335 STANGE**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Selv om boligen er en andel i ett borettslag så er utvendige forhold medtatt i rapporten, da disse er direkte tilknyttet andelen. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader av utvendige forhold tilfalle borettslaget, nøyaktig hvilke forhold som tilfaller borettslagets vedlikeholdsansvar er ikke undersøkt i denne rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Alf Prøysens veg 112, 2315 Hamar**

Kommunenr:	3403	Gårdsnr:	1	Bruksnr:	5045	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	11241	Lelighetsnr:		
Byggeår:	1982 - Kilde: propcloud.no					
Boligtype:	Rekkehus					

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus tilhørende Øvre Heggelia Borettslag beliggende i Alf Prøysens veg 112 i Hamar kommune.

Rekkehus oppført i 1982. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med sokkeletasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass.

TOMT

Felles tomt (29 077 m2 iht. propcloud.no) for borettslaget opparbeidet med asfalterte veier, plenareal, parkeringsplass og diverse beplantninger.

PARKERING

Leligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje, øvrig parkering på felles parkeringsplass.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til boligen/eiendommen via privat veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Rekkehus over to etasjer (samt kaldtloft) bestående av:

Underetasje: Entré, gang, bad, to soverom og bod (benyttet som vaskerom).

1. Etasje: Stue/kjøkken og gjesterom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Laminat, parkett, malt betong og fliser.
Vegg: Malte flater, tapetserte flater, veggplater, malt panel og fliser.
Himling: Takplater og malte flater.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i entré og på bad, øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.
Peisovn med glassdør i stue. Varmepumpe (luft-til-luft) i trappegang.

VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vegg og vinduer kombinert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Ny takteking og etterisolering i regi av borettslaget.	Nei
2017	Ny nordvendt terrasse.	Nei
2016	Rehabiliter bad og røropplegg til vask og vaskemaskin på bod.	Ja
2015	Ny entrédør, balkongdører og vinduer i regi av borettslaget.	Nei
2014	Skiftet innmat i sikringssskap.	Ja
2015	Ny balkong med elektrisk markise, kjøkkeninnredning, ny varmepumpe og ny trapp.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	104	104	0	0	98
Frittstående utebod.	5	0	5	0	0
Felles garasjebygg	14	0	14	0	0
Totalt m²	123	104	19	0	98

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Underetasje	52	52	0	0	23
1. Etasje	52	52	0	0	75
Totalt m²	104	104	0	0	98

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Underetasje	52	45	7	Entré, gang, bad og to soverom.	Bod (benyttet som vaskerom).
1. Etasje	52	52	0	Stue/kjøkken og gjesterom.	
Totalt m²	104	97	7		

Bygning: Frittstående utebod.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Bygning: Felles garasjebygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	14	0	14	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	14	0	14		Garasje.
Totalt m²	14	0	14		

Kommentar til arealberegning

TBA (terrasse- og balkongareal) i første etasje er fordelt på balkong (16 m2) og terrasse (59 m2).
Åpent areal i vedskjul tilknyttet frittstående utebod er oppmålt til 4 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Stedvis synlig fuktsperre mot grunnmur.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-2	
Drenerings tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Forholdet bør holdes under oppsikt.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-IU	
Innvendig grunnmur er utlektet og kledd med gips. På bakgrunn av dette er kun mindre deler av grunnmuren tilgjengelig for visuelle undersøkelser. Eventuelle riss/sprekker i grunnmuren vil ikke la seg påvise.	

6.3 Rom under terreng



Bilde fra fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon.

Type rom under terreng	Innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og bod.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Bad ble renovert i 2016 og øvrige rom under terreng er overflatefornyet.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fukttinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.	
TG2 settes med bakgrunn i at det i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det observeres innvendig dampsperre i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med forhøyet risiko for fuktproblematikk (innvendig dampsperre hindrer uttørring). Det bemerkes at oppbyggingen ikke nødvendigvis er uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at det etableres inspeksjonsluke i utlektet veggkonstruksjon, slik at forholdet kan holdes under oppsikt og at tiltak kan iverksettes ved behov.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti



Inngangsparti.

Type	Annet
Sørvendt inngangsparti på 23 m2. Inngangsparti i trekonstruksjoner. Inngangspartiet har utebelysning. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Inngangspartiet er fra ukjent eksakt årstall.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong



Sørvendt balkong.

Type	Balkong
Utgang fra stue til sørvendt balkong på 16 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Balkongen har utebelysning, utvendig stikkontakt og elektrisk markise. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er fra 2015.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Rekkverket blir målt til 89 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.6 Balkong, terrasse, platting



Nordvent terrasse med drivhus.

Type	Terrasse
Utgang fra gjesterom til nordvendt terrasse på 59 m2. Terrasse i trekonstruksjer. Terrassen har drivhus. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er ifølge selger oppført i 2017/2018	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

6.7 Vinduer og dører



Entrédør med glassfelter.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelter og elektronisk kodelås. Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass. Balkongdører med karmen av tre, og to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer, entrédør og balkongdører ble skiftet i regi av borettslaget i 2015.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

6.8 Yttervegger



Bilde viser festemidler som er ført for langt inn i kledningen.

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

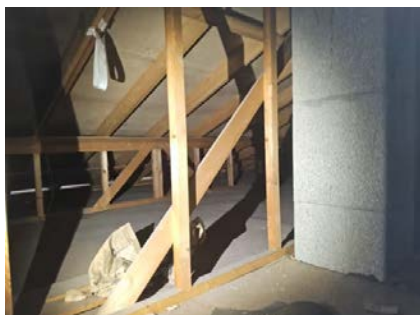
TG-2

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen, noe som kan føre til vannfeller i hullet, redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen. Det registreres enkelte sprekker i trekledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Uinnredet kaldloft over boligen.

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

6.10 Renner og nedløp



Det er etablert nye takrenner og nedløp i 2025.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er skiftet i regi av borettslaget i forbindelse med ny takteking i 2025.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

6.12 Taktekking



Taktekking fra 2025.

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er skiftet i regi av borettslaget i 2025.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1

6.13 Utstyr på tak



Det er etablert takstige til pipe.

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskille er kontrollert med nivelleringslaser.

Type	Stept gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i kjøkken/stue mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 16mm. Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte. Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.15 Ildsted/Skorstein



Vedovn med glassdør i stue.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med glassdør i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

6.16 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. Epoq kjøkkeninnredning fra 2015. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av heltre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Vannrør av kobber. Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereider plassert under kjøkkenbenk. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte flater og takplater. Glassplate montert på vegg over benkeplate.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator i overskap som drives av separat aggregat plassert på kaldtloft.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.17 Lovlighet



Boligen har godkjent brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Ytterligere undersøkelser anbefales.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp



Åpen trapp av tre mellom etasjene.

Beskrivelse

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom underetasje og 1. etasje.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

6.19 Avløpsrør



Stakeluke er tilgjengelig via inspeksjonsluke på bad.

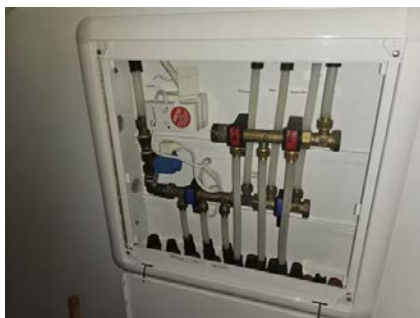
Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av avløpsanlegget er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Skjulte deler av avløpsanlegget vurderes å være fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Tiltak kan bli nødvendig og forholdet bør holdes under oppsikt.

6.20 Vannledninger



Fordelerskap for rør-i-rør er plassert i gang.



Hovedstoppekran er tilgjengelig via inspeksjonsluke på bad.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Skjulte deler av vannrørene vurderes å være fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Tiltak kan bli nødvendig og forholdet bør holdes under oppsikt.

6.21 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er gjennomført en elkontroll datert 30.08.2023 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.22 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredning.

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

2010

Størrelse

120L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer og klaffventiler på yttervegg med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

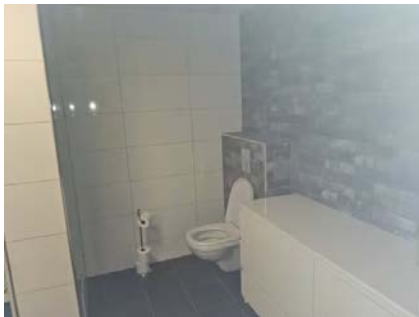
Ja

Mekanisk avtrekksvifte er montert i regi av borettslaget, eksakt årstall er ikke kjent.

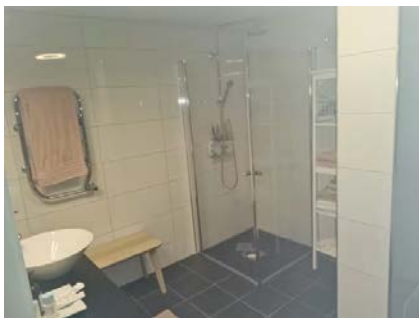
Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.24 Våtrom



Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.

Overflate

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

Oppsummering av overflater

TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Drenering fra innebygget toalettsisterner er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det anbefales å etablere en inspeksjonsluke fra tilstøtende rom og montere en sensor tilknyttet automatisk vannstoppesystem i kassen til vegghengt toalett.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

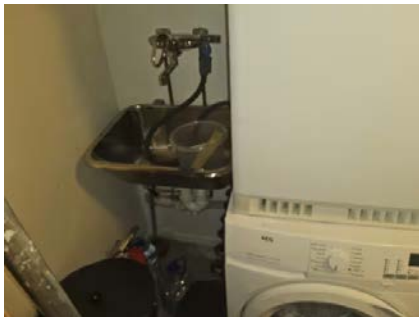
Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
På grunn av våtrommets utforming 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.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura og kontrollister fra utførende håndverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

6.25 Øvrig: Innvendige overflater



Det er etablert røropplegg for utslagsvask og vaskemaskin i bod.

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Himlinger: Takplater.

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

Gulv: Malt betong, laminat og parkett.

Bod i underetasje benyttes som vaskerom og det er etablert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Rommet vurderes ikke som et våtrom, da det ikke er etablert membran på hverken gulv og veggflater, det er heller ikke noe sluk i rommet. Det er etablert sensor til automatisk vannstopper på gulv under utslagsvask.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje.

6.26 Øvrig: Varmepumpe (luft-til-luft)



Varmepumpe er plassert i trappegang.

Beskrivelse

Luft til luft varmpumpe fra 2015 plassert i trappegang.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Selger opplyser at forrige service på varmpumpen ble utført våren 2024.

6.27 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

Boligen har stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent eksakt årstall.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

6.28 Øvrig: Frittstående utebod



Frittstående utebod med vedskjul.

Beskrivelse

Frittstående utebod med vedskjul. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig teknet med metallplater. Konstruksjonen er uisolert.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det ble ikke registrert forhold som tilsier at det er behov for tiltak utover normalt vedlikehold i fremtiden.

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250065	

Selger 1 navn
Anny Haugen

Gateadresse	
Alf Prøysens veg 112	

Poststed	Postnr
HAMAR	2315

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1213250065

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele badet ble revet . Bad, liten gang og toalett ble slått sammen.
Arbeid utført av	Varme og Øglend system, kb elektro AS, Anders Mostue Eiendom AS, Jac E Jensen og Sønner AS, Ringsaker rør, Mjøsen en del av Bakke.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hele badet ble bygd på nytt.
-------------	------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert lampe, byttet lysbryter. Nytt bad.
Arbeid utført av	Storhamar elektro, Kb Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	OBOS har gjennomført kontroll av el-anlegget. Ingen feil.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak.

Arbeid utført av

Hagen og goddager

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1213250065

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1213250065

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anni Haugen	009e9fd81f1d2caabf1746a6f 4fe889aa167c266	07.04.2025 07:19:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213250065

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

Nabolagsprofil

Alf Prøysens veg 112 - Nabolaget Furuberget - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Øvre Heggelia Linje B21	3 min	0.2 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	12 min	4.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min	

Skoler

Prestrud skole (1-7 kl.) 443 elever, 27 klasser	7 min	0.6 km
Storhamar skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	18 min	1.6 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser	23 min	2 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 102 elever, 7 klasser	16 min	1.3 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 25 klasser	16 min	1.4 km
Wang Toppidrett Hamar	16 min	
Hamar katedralskole 1300 elever	16 min	1.3 km

«Fantastisk område med nærhet til naturen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

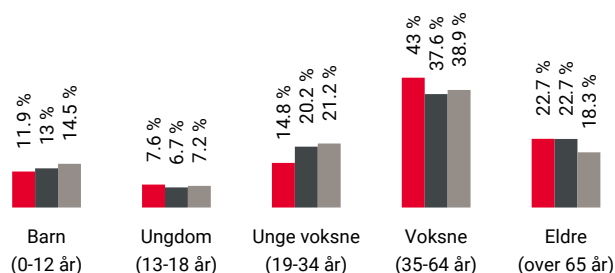
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Furuberget	1 648	790
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Furuberget barnehage (1-2 år) 22 barn	4 min	0.3 km
Blåveisen barnehage (1-5 år) 60 barn	7 min	0.6 km
Vestenga barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min	0.6 km

Dagligvare

Kiwi Storhamar	12 min	
Rema 1000 Storhamar Post i butikk, PostNord	15 min	1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Gateparkering

Lett 91/100

Sport

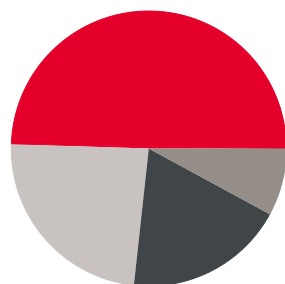
⚽ Prestrud skole 4 min 🚶
Ballspill, fotball 0.3 km

⚽ Lyren ballplass 9 min 🚶
Ballspill 0.5 km

🚴 Espern express 16 min 🚶

🚴 Ankerskogen treningssenter/svømm... 8 min 🚗

Boligmasse



■ 50% enebolig
■ 19% rekkehus
■ 8% blokk
■ 24% annet

«Kort avstand til flere velassorterte forretninger.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Storhamarsenteret

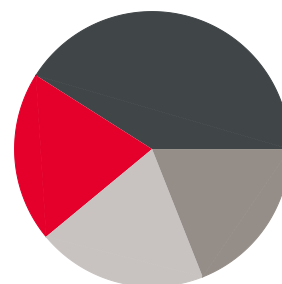
11 min 🚶



Ditt apotek Storhamarsenteret

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 20% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

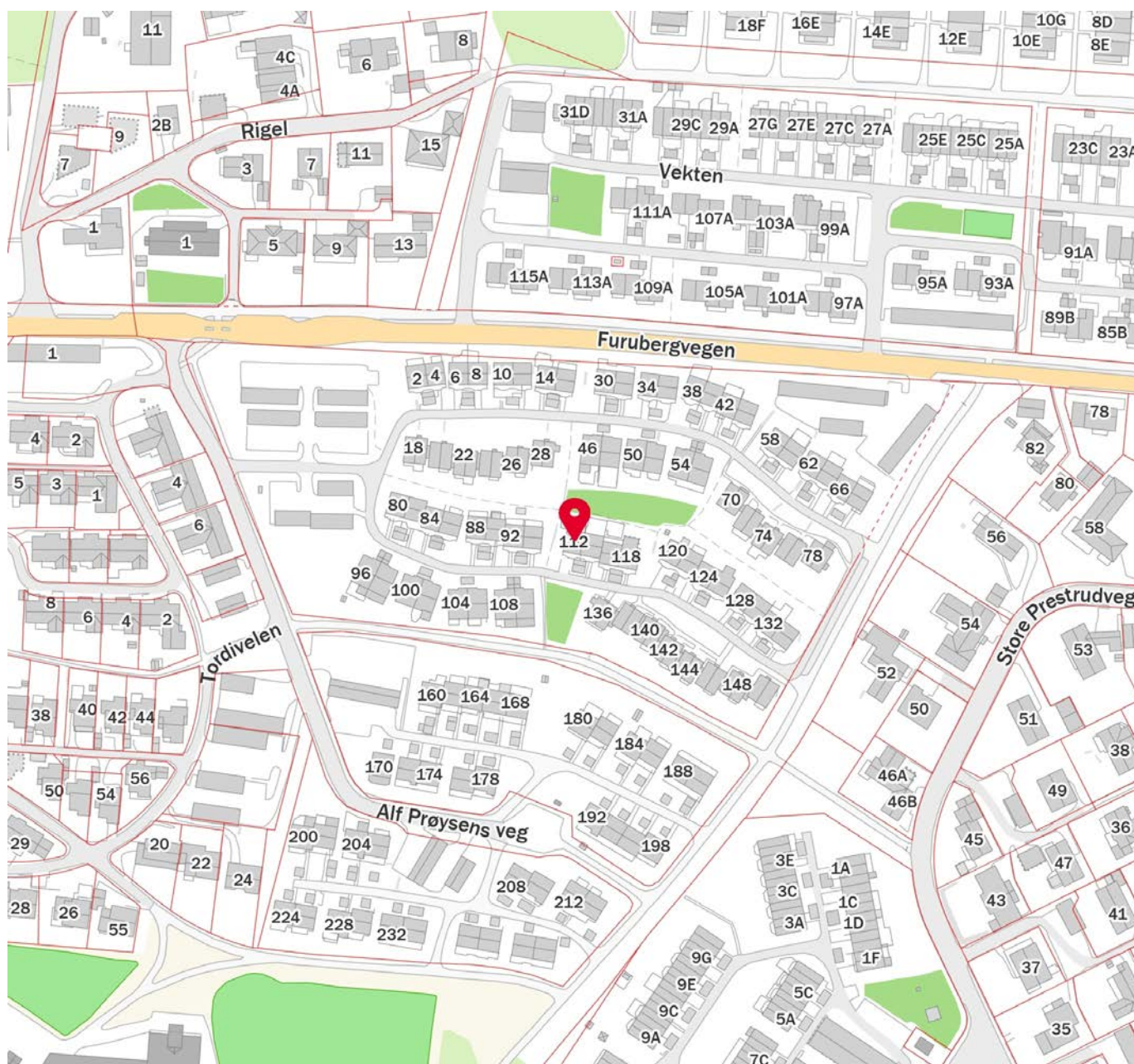
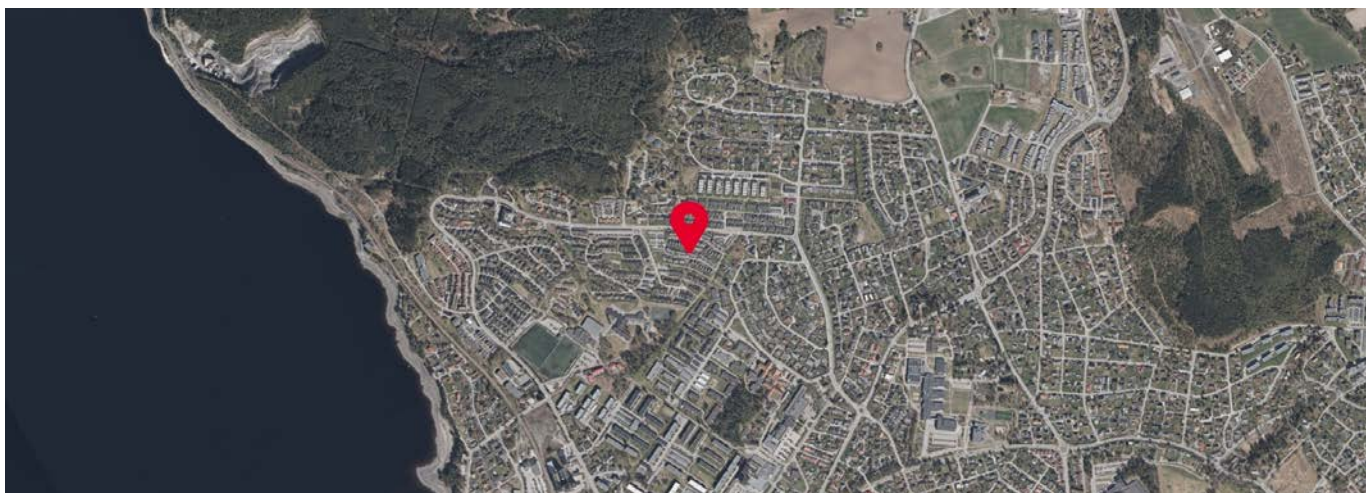


0% 46%

■ Furuberget
■ Hamar
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Alf Prøysens veg 112
2315 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

Telefon: 472 54 889
E-post: fredrik.lien@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre