

Velkommen til

Skisporet 123, 2319 Hamar

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skisporet 123,
2319 Hamar

NYHET! |Moderne 4-roms m/overbygget terrasse | Carportplass | Vannbåren gulvvarme i alle rom

Velkommen til Skisporet 123! Lys og tiltalende 4-roms selveierleilighet fra 2022 med trappefri adkomst.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Volljordet i et veletablert boligområde med umiddelbar nærhet til skog og mark. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og god plass til både sofagruppe og spisebord. Videre byr leiligheten på tre gode soverom, en romslig entré med flislagt gulv samt et flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.

Høydepunkter:
- Overbygget terrasse på 14 m²
- Vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarme
- HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer
- Biloppstillingsplass i carport klargjort for elbillader
- Praktisk innvendig bod for oppbevaring

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Tobias Audun Berteig
eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 901 28 808
E-post: tobias.berteig@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 700 000
Andel fellesgjeld	kr	20 704
Pris ink fellesgjeld	kr	4 720 704
Omkostninger	kr	119 108
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	4 839 812
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 617

BRA Total/BRA-i	90/85 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2022
Etasje	1
Energikarakter	B



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Skisporet 123, 2319 HAMAR

Registerbetegnelse
Gnr. 1, bnr. 7652, snr. 7, ideell andel 1/1
i Boligsameiet Eplehagan med orgnr.: 927531232 i Hamar kommune.

Etasje
1

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten har en fin beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på Voll og Ajer i Hamar kommune. Området preges av et godt bomiljø med grønne fellesarealer og gode lys- og solforhold. For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel, med både Hamar gårdsbarnehage og Klukhagan barnehage innenfor en kort gåtur. Det er også gangavstand til flere skoler i nærområdet, blant annet Ajer ungdomsskole, Hamar katedralskole, Greveløkka barneskole og Hamar Montessori skole.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt til fots, med både Kiwi Volljordet og Coop Prix Ajer en kort spasertur unna boligen. For et større utvalg av forretninger og apotek ligger Storhamarsenteret en kort sykkeltur unna. Kollektivtilbudet er lett tilgjengelig med nærmeste bussholdeplass i Ajerhagan kun noen få minutters gange fra eiendommen, med jevnlige bussforbindelser mot sentrum. Til Hamar stasjon er det cirka tre kilometer, eller en kort biltur på under ti minutter, med gode togforbindelser videre mot Oslo og Oslo Lufthavn Gardermoen.

Nærområdet byr på gode rekreasjons- og fritidstilbud året rundt. Nærmiljøanlegg som Ajerhagan ballplass og Sirius ball-løkke ligger like ved for lek og ballspill. Ankerskogen med svømmehall, treningssenter og idrettspark ligger også i gangavstand. For turer i skog og mark er Furuberget et populært turområde med merkede stier og utsikt over Mjøsa. Vinterstid legges det til rette for skiløyper i nærområdet, og det er en kort kjøretur opp til Hedmarksvidda med et snøsikkert løypenett fra Gåsbu og Vollkoia.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal
BRA - i: 85 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 90 m²

TBA: 14 m²

Selveierleilighet
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 85 m² Entré/gang, tre soverom, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje
1. etasje
14 m² Overbygget terrasse

Bod i felles carportanlegg
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 5 m² Bod

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Selveierleilighet
På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

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

Bod i felles carportanlegg
Bod i felles carportanlegg er medtatt som BRA - e. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan

omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 14.10.2026.

Bygning:
Boligbygg med flere boenheter, byggeår 2022. Selveierleilighet beliggende i 1. etasje i boligbygg med flere boenheter. Boligen er oppført i 2022 etter TEK17. Plate på mark (støpt betong mot grunn).

Vinduer:
Vinduene er av tre og har 3-lags glass. Årstall: 2021. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Dører:
Malt, glatt ytterdør med brann- og lydklassifisering fra Swedoor. Heve-skyvedør med 3-lags glass og trekarmer, produksjonsår 2021. Hvitmalte innerdører fra Swedoor med én speilfylling. Dør mellom stue/kjøkken og gang har glass.

Balkong/terrasse:
Overbygget terrasse med adkomst fra stue/kjøkken. Fundamentert på stripefundamenter. Gulv bestående av terrassebord. Overliggende balkong er tekket med avrenning til takrenne. Etablert lys og strøm. Det må påregnes overflatebehandling av terrassebordene som en del av normalt vedlikehold. Terrasseareal er 14 m² TBA.

VVS-installasjoner:
Vanninntak og hovedstoppekran plassert fordelerskap. Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på badet og frem til sanitærinstallasjoner på baderom og kjøkken. Synlige avløpsrør av plast. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Plastsluk med synlig mansjett under klemring. Det er etablert lekkasjevakt.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på bad/vaskerom. Tilluft via spalter under dørblad. Det ble ikke registrert aktive alarmer i aggregatets display under befaringen. Ventilator over stekesonen tilknyttet ventilasjonsaggregat. Ventil i himling på bad/vaskerom tilknyttet balansert ventilasjon, med tilluft via spalte under dørblad.

Tekniske detaljer:
Oppvarming med vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarme som hovedenergikilde for oppvarming og varmt tappevann. Vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak bod, gulvvarmeskap plassert på bad/vaskerom. Trådløse romtermostater. Deler av systemet inngår som en del av sameiets fellesdeler og er ikke kontrollert / tilstandsvurdert. Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen. Det er etablert komfyrvakt.

Bod i felles carportanlegg:
Biloppstillingsplass i felles carportanlegg, merket med nr. 123 og klargjort for montering av elbillader. Tilhørende bod er etablert i bakkant av carporten. Anlegget er oppført i 2022. Fundamentert på betonggrunnmur. Ubehandlet betonggulv i bod og asfaltert dekke i carport. Yttervegger med stående trekledning. Malt boddør. Konstruksjonen er oppført i uisolert treverk. Innlagt lys og strøm. Takkonstruksjon av tresperrer, tekket med asfaltpapp.

Elektrisk anlegg:
400 V elektrisk anlegg. Utvendig inntaksskap med måler. Sikringsskap er plassert i entre og består av overbelastningsvern på 25 A og jordfeilautomater. Skjult elektrisk anlegg. Downlights i enkelte himlinger. Fremlagt samsvarserklæringer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader. For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/ vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Biloppstillingsplass i felles carportanlegg, merket med nr. 123, med tilhørende bod i bakkant. Plassen er klargjort for montering av elbillader. Parkeringsplassen ligger på gnr. 1 bnr. 7653 og disponeres av seksjonen i henhold til vedtektene. Eiendommen er i vedtektene omtalt som et realsameie, men er fortsatt registrert med Stavsberg Utvikling AS som hjemmelshaver.

Bakgrunnen for avviket er ikke avklart. Kjøper må derfor være oppmerksom på at det er usikkerhet knyttet til hvordan retten til parkeringsplassen er rettslig sikret.

Det gjøres oppmerksom på at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelige for de som har behov for dem.

Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass, tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning eller liknende. Dog er det et krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Standard
Selveierleilighet fra 2022 beliggende i første etasje med trappefri adkomst. Boligen er oppført etter TEK17 og holder en moderne standard med vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarme i alle oppholdsrom samt balansert ventilasjon. Planløsningen er arealeffektiv og rommer en entré, tre soverom, et flislagt bad/vaskerom, innvendig bod, samt en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en overbygget terrasse.

Entré:
Entréen gir et ryddig førsteinntrykk med mørke gulvfliser og malte veggflater. Rommet har god plass til garderobeskap og oppheng for yttertøy, og downlights i himlingen gir god belysning. Herfra leder rommet videre inn til fordelingsgangen.

Stue:
Stuen har en lys og åpen atmosfære med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har parkett på gulvet med vannbåren varme, og det er god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det adkomst via en heve-skyvedør med 3-lags glass ut til den overbyggede terrassen. Døren mellom gangen og stue/kjøkken har glassfelt.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har en stilren HTH-innredning med slette, hvite fronter, over- og underskap samt laminerte benkeplater og skrog. Innredningen er utstyrt med kompositttkum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin, samt beskyttelsesplate på benkerygg ved platetopp. Det er montert LED-lysstripe under overskapene og nedfelte stikkontakter i benkeplaten. Hvitevarene er integrerte og omfatter stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Over stekesonen er det montert ventilator tilknyttet ventilasjonsaggregatet, og kjøkkenet har både komfyrvakt og lekkasjevakt.

Bad/vaskerom:
Badet er helfliset i et tidsriktig fargevalg med store hvite veggfliser og grå gulvfliser med vannbåren gulvvarme og fall mot sluk. Innredningen består av servantskap med heldekkende servantplate, 1-greps blandebatteri og speilskap med integrert lys over. Rommet er utstyrt med toalett med innebygget sisterne, dusjhjørne med dusjdører i glass, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr, samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon ivaretas med tilluft via spalte under dørblad og avtrekksventil i himling tilknyttet balansert ventilasjon.

Tre soverom:

Leiligheten har tre soverom med parkett på gulvene og malte veggflater, alle oppvarmet med vannbåren gulvvarme styrt av trådløse romtermostater. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og er innredet med en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter. De to øvrige soverommene har fin størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Overbygget terrasse:
Den overbyggede terrassen har adkomst direkte fra stuen via en heve-skyvedør. Uteplassen har terrassebord på gulvet, tekket overliggende balkong med avrenning til takrenne, samt innlagt lys og strømuttak. Her er det god plass til sittegruppe og utemøbler.

Overflater:
Gulv: Parkett og flis.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater.

Lagring:
Innvendig bod i leiligheten. Ekstern bod på 5 m² i bakkant av felles carportanlegg oppført i uisolert treverk med innlagt lys og strøm.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom: entré, tre soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og bod.

Overbygget terrasse på 14 m² med adkomst fra stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles carportanlegg, merket med nr. 123 og klargjort for montering av elbillader, samt en tilhørende bod på 5 m² i bakkant av carporten.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Det er ikke fremlagt byggegodkjente tegninger for bod i felles carportanlegg. I en del tilfeller er

slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
2022

Moderniseringer og påkostninger
Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2026:
- Byttet begge viftemotorer og montert varmedeksel på ventilasjonsaggregat, utført av Östberg Norge AS

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 3077.5 m²

Beskrivelse av tomten
Felles eiet tomt for sameiet på 3 077,5 m². Fellesarealene er opparbeidet med grøntarealer, beplantning, sandkasse, sittebenker, asfalterte internveier, gruslagt parkeringsplass og felles carportanlegg med boder. Eiendommen har gode lys- og solforhold. Denne boligen har et eksklusivt uteareal på 44,3 m². Arealet følger boligen og er en tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Se utdrag av seksjoneringsbegjæring i salgsoppgaven. Det hefter pliktig medlemskap i Stavsberg Velforening, som blant annet ivaretar drift og vedlikehold av felles friområder og lekeplasser i området.

Økonomi
Pris
Prisantydning	Kr 4 700 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 20 704,-
Omkostninger	Kr 119 108,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 839 812,-

Kjøpsomkostninger
Kr 4 700 000 Prisantydning
Kr 20 703 Andel av fellesgjeld
Kr 4 720 704 Pris inkl fellesgjeld

Omkostninger:
Kr 118 018 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 119 108 Sum omkostninger inkl. fellesgjeld

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 131 608 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 4 617,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
A-konto fjernvarme, TV/internett og felles driftskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: kr 2 992,-
A-konto fjernvarme: kr 950,-
TV/internett: kr 675,-

Sameiet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS Eiendomsforvaltning fakturerer a-konto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk årlig mot innkrevd a-kontobeløp. Ved salg må kjøper og selger lese av måler og sende inn avlesningsskjema til Techem AS.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Det foreligger ingen konkrete planer for dette på salgstidspunktet, men reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 20 704
Andel fellesgjeld pr. dato: 05.10.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Sameiet har følgende lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208350676
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo: kr 463 079,-
Andel av saldo: kr 20 703,72
Innfrielsesdato: 30.05.2029
Type Rente: Flytende rente
Rente: 7,30 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Andel Fellesformue
Kr 2 678 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 16 872 pr 2025
De kommunale avgiftene inkluderer vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr 9 168,-
- Eiendomsskatt: kr 11 392,-
- Vann: kr 7 704,-

Totalt: kr 28 264,-

Eiendomsskatt
Kr 11 714 pr 2026
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 4 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil kr 260.000. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Eiendomsskattetaksten er satt til kr 4 555 000.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 138 933 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 555 730 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Velforening
Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i Stavsberg Velforening (org.nr. 913 894 537). Velforeningen ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer regulert til friområde/park og lekeplasser, samt vann- og avløpsledninger med tilhørende installasjoner. Medlemmene plikter å betale en andel av velforeningens kostnader i henhold til foreningens vedtekter.

Polisenummer
7979230

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Eiendommen
Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av 20 boenheter, carporter, p-plasser, lekearealer, sykkeltak, nedgravd avfallssystem den 28.02.2023. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 13.04.2018.

Det er ikke fremlagt byggetegninger for bod i felles carportanlegg i mottatt dokumentasjon.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Den privat vei som eiendommen er tilknyttet vedlikeholdes av brukerne.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Gjeldende plan er Detaljreguleringsplan for Vold og Lund søndre (plan-ID 070100), endelig vedtatt arealplan ikrafttrådt 08.02.2012. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, konsentrerte småhus med et delareal på 2 742 m² (felt BH6-1_2) og et delareal på 1 244 m² (felt BH6), og et delareal på 863 m² er regulert til gatetun (felt GTH6). Videre er et delareal på 1 085 m² omfattet av bestemmelsesområde med krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Stavsberg (plan-ID 20070001), ikrafttrådt 28.02.2007. I kommunedelplanen er 3 837 m² avsatt til boligområde, framtidig (felt BH 6), 431 m² er avsatt til boligområde, framtidig (felt BH 7), 294 m² er avsatt til veiareal, framtidig (felt VEGH 1), 201 m² er avsatt til park/turvei, framtidig (felt FH 3), og 86 m² er avsatt til park/turvei, framtidig (felt FH 7). Videre er 4 268 m² omfattet av bestemmelser om utbyggingsrekkefølge.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030 (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan) (plan-ID 20170001), ikrafttrådt 30.05.2018. I henhold til planen skal reguleringsplanen fortsatt gjelde (delareal 4 848 m², hensynssone 70100), og detaljreguleringsplan 070100 har forrang foran kommuneplanen ved motstrid. Det gjøres oppmerksom på at planlegging er igangsatt for ny kommuneplanens arealdel 2028–2049

(plan-ID 2025008).

Eiendommen berøres av hensynssone H140_17 Frisikt (delareal 3 m²) i detaljreguleringsplan 070100. Sikringssoner frisikt er knyttet til vegkryss på kjøreveg og gang- og sykkelveger. Innenfor sikringssonene tillates ikke vegetasjon, gjenstander, byggverk mv. som rager mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På kommuneplanens arealdel 2018 - 2030 er eiendommen markert som hensynssone H330_ Radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) og Norges geologiske undersøkelse (NGU), www.dsa.no og www.ngu.no. For ny bebyggelse for varig opphold gjelder krav i teknisk forskrift (§ 13-5) om radonforebyggende tiltak, og for eksisterende bebyggelse anbefales tiltak ved radonkonsentrasjon over 100 Bq/m³ luft.

Eiendommen berøres av hensynssone H410_ Krav vedrørende infrastruktur i kommuneplanens arealdel (delareal 4 848 m²). Hensynssonen omfatter konsesjonsområdet for fjernvarme. Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg skal bebyggelsen tilknyttes anlegget når det oppføres ny bygning med oppvarmet bruksareal over 500 m² eller ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal er over 500 m². Der det innenfor planområde for feltutbygging oppføres bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m², vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige.

Eiendommen berøres av hensynssone H510_ Hensyn landbruk (særlige jordvernhensyn) med et delareal på 4 848 m², oppført under plan-ID 20090001. Områdene består av arealer kartlagt med særlige jordvernhensyn (landbruksverdi 1 – dyrka og dyrkbar jord), hvor vern av dyrkingsjorda skal tillegges stor vekt.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

2013/385461-1/200 14.05.2013 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Rettighetshaver: HAMAR KOMMUNE
ORG.NR: 970 540 008
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3403 GNR: 1 BNR: 7652

Erklæring om rettighet i fast eiendom datert 14.01.2013 gir Hamar kommune rett til å anlegge, ha liggende, føre tilsyn med, vedlikeholde og fornye vannledning, spillvannsledning og overvannsledning med tilhørende kummer og installasjoner over eiendommen. Kommunen har rett til adkomst, herunder over private atkomstveier, samt rett til midlertidige lagerplasser og anleggsbrakker under anleggsarbeid.

2014/1074791-1/200 05.12.2014 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: STAVSBERG VELFORENING
ORG.NR: 913 894 537
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3403 GNR: 1 BNR: 7652

Erklæring datert 12.11.2014 og 17.11.2014 fastsetter at eiere av bolig på eiendommen plikter å være medlem i Stavsberg Velforening. Medlemmene plikter å betale en andel av velforeningens kostnader i henhold til foreningens vedtekter.

2014/1074791-2/200 05.12.2014 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: STAVSBERG VELFORENING
ORG.NR: 913 894 537
Bestemmelse om friområde / park
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3403 GNR: 1 BNR: 7652

Erklæringen gir Stavsberg Velforening vederlagsfri adkomst til å ivareta drift og vedlikehold av areal regulert til grønnstruktur – friområde/park. Området skal settes tilbake i opprinnelig stand etter utført arbeid.

2014/1074791-3/200 05.12.2014 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: STAVSBERG VELFORENING
ORG.NR: 913 894 537
Bestemmelse om lekeplasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3403 GNR: 1 BNR: 7652

Erklæringen gir Stavsberg Velforening vederlagsfri adkomst til å ivareta drift og vedlikehold av lekeplasser på eiendommen. Området skal settes tilbake i opprinnelig stand etter utført arbeid.

2014/1074791-4/200 05.12.2014 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: STAVSBERG VELFORENING
ORG.NR: 913 894 537
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3403 GNR: 1 BNR: 7652

Erklæringen gir Stavsberg Velforening vederlagsfri adkomst til å drifte og vedlikeholde vann- og avløpsledninger med tilhørende installasjoner på eiendommen. Grunneier plikter å avstå fra tiltak som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

2014/1093988-1/200 11.12.2014 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: ALLENTE NORGE AS

ORG.NR: 977 273 633
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om telefonledning/telesentral
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3403 GNR: 1 BNR: 7652

Grunnrettsavtale datert 04.12.2014 gir rettighetshaver rett til tilkomst, etablering, vedlikehold, fornyelse, ombygging og utvidelse av kabler, rør, stolper, grøfter, kanaler, skap, kummer og tilhørende anleggsdeler på og over eiendommen. Grunneier kan kreve anlegget flyttet eller fjernet dersom det er nødvendig for en hensiktsmessig utnyttelse av eiendommen, og har rett til varsel og vederlagsfri kabelpåvisning før arbeider i umiddelbar nærhet.

2020/3181767-1/200 15.10.2020 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 86/2180
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Seksjonering av eiendommen opprettet 20 boligseksjoner. Seksjon 7 har formål bolig, sameiebrøk 86/2180 og tilleggsdel i grunn bestående av eksklusivt uteareal.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd
TV/internett er inkludert i felleskostnadene med kr 675,- pr. måned.

Sameiet
Sameie
Boligsameiet Eplehagan

Om sameiet

Boligsameiet Eplehagan (org.nr. 927 531 232) er et eierseksjonssameie. Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS, og Tell Norge AS er sameiets revisor.

Boligsameiet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer a konto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Faktisk energiforbruk avregnes årlig mot innkrevd akontobeløp. Ved salg av boligen må kjøper og selger lese av måler og sende inn avlesningsskjema til Techem AS.

Organisasjonsnummer
927531232

Eierbrøk
86/2180

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse foreligger hos megler.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt i henhold til sameiets vedtekter. Det kan være knyttet betingelser til husdyrholdet i vedtekter/husordensregler. Dette må avklares med sameiets styre.

Beboernes forpliktelser
Eier plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse foreligger hos megler.

Regnskap/budsjett
Årsregnskap og budsjett kan oversendes interessenter på forespørsel til megler.

Energi
Oppvarming
Fjernvarme. Vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av bod. Trådløse romtermostater og gulvvarmeskap på bad/vaskerom.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Det antas et årlig forbruk på ca 3.000 og 6.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
B.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd B (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Roar Bjølseth
Bjolsethtakst@gmail.com
416 10 876

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 15.10.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

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

Isolasjon i dør for varmegjenvinningen var smeltet. Varmegjenvinning virker ikke. Ulyd i vifte.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Östberg Norge AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet begge viftemotorer. Montert varmedeksel. Sjekket innstillinger. Testkjørt aggregatet ok. Gjort av Teknisk support Östberg Norge AS. Juni 2026

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Eier

Eier
Ina Marlen Gustavsen

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 13.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Diverse

Boligselgerforsikring
Selger har ikke valgt å kjøpe boligselgerforsikring, men har likevel fylt ut selgers egenerklæringsskjema som en del av opplysningsplikten sin. Interessenter og budgivere plikter å gjøre seg kjent med innholdet i egenerklæringen, forut for inngivelse av bud.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon fastpris kr 40 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4 500
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 850
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 20 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 21 175
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 105 037, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf: Bente v/EFKT

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Tobias Audun Berteig

eiendomsmeglerfullmektig
tobias.berteig@em1ostlandet.no
Tlf: 901 28 808

Ansvarlig megler
Karianne Evensen
fagansvarlig/eiendomsmegler
karianne.evensen@em1ostlandet.no
Tlf: 476 12 776

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

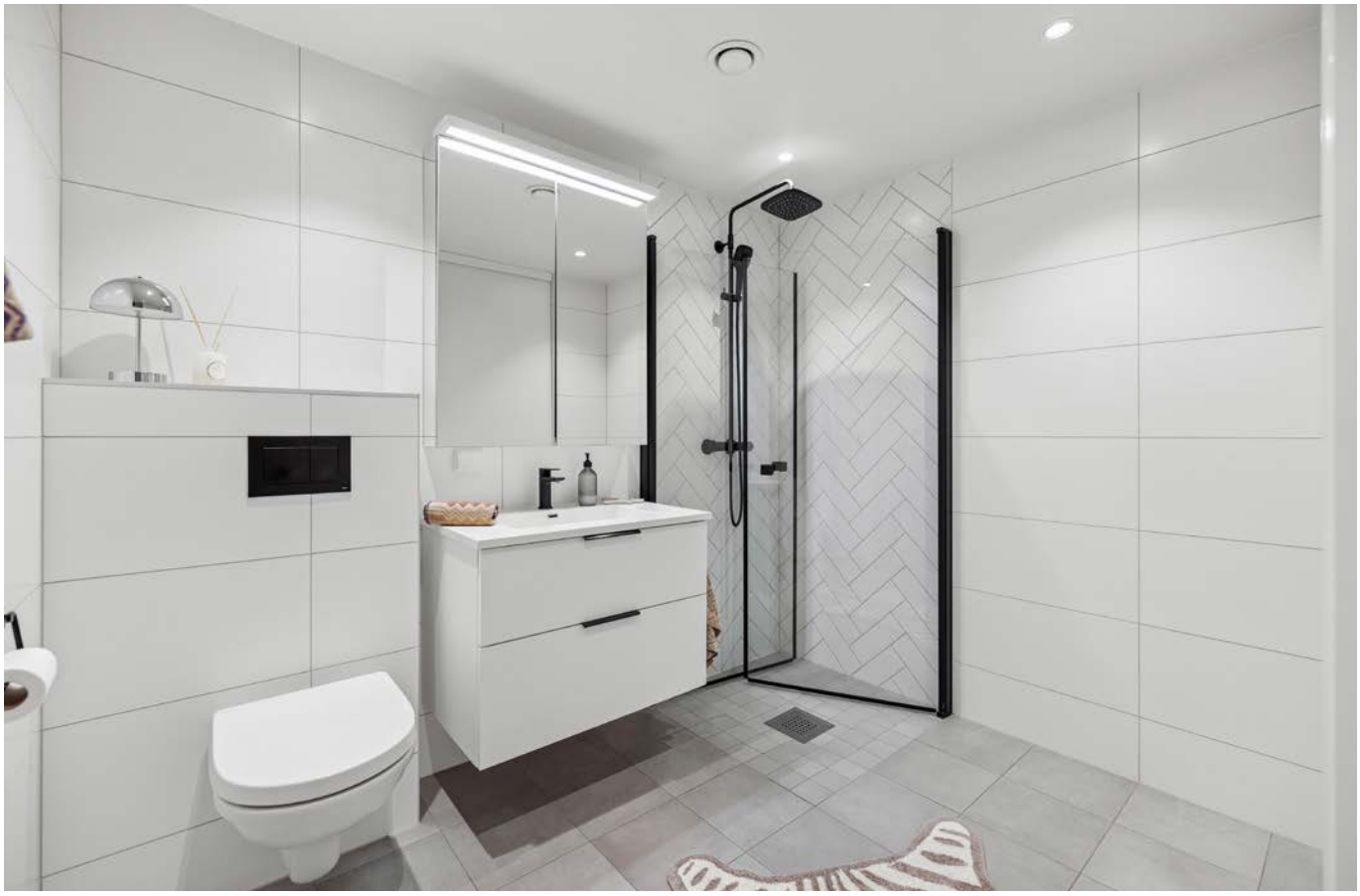
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

























































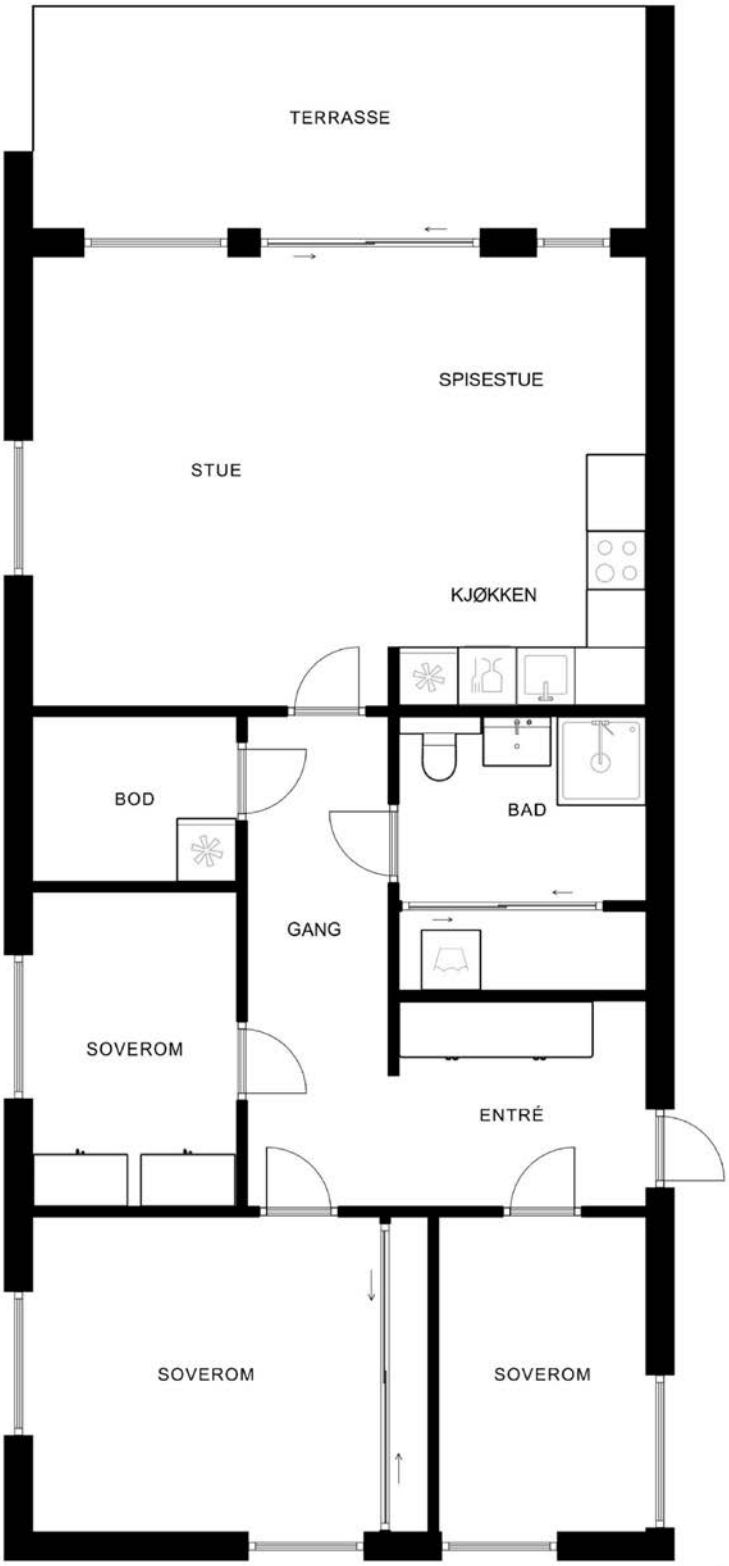








Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner 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. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Skisporet 123 , 2319 HAMAR
HAMAR kommune
gnr. 1, bnr. 7652, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22646-1031 **Referansenummer:** QS3705

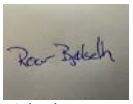
Autorisert foretak: BJØLSETH EIENDOM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Bjølseth

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

Bjølseth Eiendom AS

Bjølseth eiendom har 26 års erfaring i byggebransjen, med bygging, rehabilitering og vedlikehold av boliger.
14 års erfaring med prosjektering, kalkulasjon og søknader.
Tømrermester og fagskole ingeniør.

Rapportansvarlig



Roar Bjølseth

bjolsethtakst@gmail.com

416 10 876

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av tre og har 3-lags glass.
Malt, glatt ytterdør med brann- og lydklassifisering fra Swedoor.
Heve- skyvedør med 3-lags glass og trekarmer, produksjonsår 2021.
Overbygget terrasse med adkomst fra stue/kjøkken.
Fundamentert på stripefundamenter.
Gulv bestående av terrassebord.
Overliggende balkong er tekket med avrenning til takrenne.
Etablert lys og strøm.
Det må påregnes overflatebehandling av terrassebordene som en del av normalt vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av parkett og flis.
Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malte plater.
Plate på mark (støpt betong mot grunn).
Boligen er oppført i 2022 etter TEK17.
Det foreligger ferdigattest datert 28.02.2023, som benyttes som dokumentasjon på radonsikring iht. NS 3600:2025+AC:2026 A.2.14.1.
Hvitmalte innerdører fra Swedoor med én speilfylling.
Eier opplyser om at det ikke er kjente problemer med skadedyr.
Det ble heller ikke registrert synlige tegn til skadedyr ved befaringen.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2022.
For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll er ferdigattest godkjent dokumentasjon iht. NS 3600:2025+AC:2026 A.2.1.9.1 og A.2.1.9.2.
Det foreligger ferdigattest datert 28.02.2023, som benyttes som dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk.
Plastsluk med synlig mansjett under klemring. Det er målt ca. 31 mm høydeforskjell fra overkant flis ved dørterskel til overkant slukrist.
Det er etablert tett terskel med ca. 20 mm høyde over flislagt gulv.
Det er etablert baderomsinnredning med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri.
Speilskap med lys. Dusjdører i glass, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Toalett med innebygget sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.
Ventil i himling tilknyttet balansert ventilasjon.
Tilluft via spalte under dørblad.
Det er utført fuktmåling i bunnsvill mot dusjsonen, via åpning i vegg under kjøkkensokkelen. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt eller skader i konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning med slette fronter, over- og underskap samt laminerte benkeplater og skrog. Kompositttkum med avrenningsfelt, avstengning for oppvaskmaskin og 1-greps blandebatteri.
Beskyttelsesplate på benkerygg ved platetopp. LED-lysstripe under overskap og nedfelte stikkontakter i benkeplate. Integrert kjøle -/fryseskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er etablert lekkasjevakt og komfyrvakt.
Ventilator over stekesonen tilknyttet ventilasjonsaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntak og hovedstoppekran plassert fordelerskap.
Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på badet og frem til sanitærinstallasjoner på baderom og kjøkken.
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.
Synlige avløpsrør av plast. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.
Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på bad/vaskerom.
Tilluft via spalter under dørblad.
Det ble ikke registrert aktive alarmer i aggregatets display under befaringen.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarme som hovedenergikilde for oppvarming og varmt tappevann. Vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak bod, gulvvarmeskap plassert på bad/vaskerom. Trådløse romtermostater.
Deler av systemet inngår som en del av sameiets fellesdeler og er ikke kontrollert / tilstandsvurdert.
400 V elektrisk anlegg.
Utvendig inntaksskap med måler.
Sikringsskap er plassert i entre og består av overbelastningsvern på 25 A og jordfeilautomater. Skjult elektrisk anleggg. Downlights i enkelte himlinger. Fremlagt samsvarserklæringer.
Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

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

Det foreligger ferdigattest datert 28.02.2023 for boligprosjektet.

Bod i felles carportanlegg

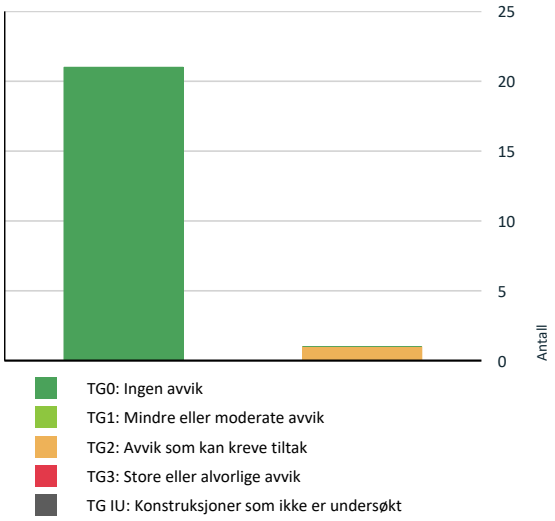
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggegodkjente tegninger for bod i felles carportanlegg. Det foreligger ferdigattest datert 28.02.2023 for

boligprosjektet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.
Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige.
Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt
utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak,
yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Kommentar

Anvendelse
Selveierleilighet beliggende i 1. etasje i boligbygg med flere boenheter.

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 3-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse

Malt, glatt ytterdør med brann- og lydklassifisering fra Swedoor.
Heve-skyvedør med 3-lags glass og trekarmer, produksjonsår 2021.

TG 0 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Overbygget terrasse med adkomst fra stue/kjøkken.
Fundamentert på stripefundamenter. Gulv bestående av terrassebord.
Overliggende balkong er tekket med avrenning til takrenne.
Etablert lys og strøm. Det må påregnes overflatebehandling av terrassebordene som en del av normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m hvor ansvar for tllstand, vedlikehold og tiltak påhviler borettslaget er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftninger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

For rapporter som gjelder leilighet i et andelslag (borettslag) er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten om ikke annet er nevnt. Om andre bygningsdeler er tatt med er det kun delen som er tilknyttet leiligheten som er vurdert og ikke hele bygningen. Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av parkett og flis.

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater, og himlingene har malte plater.

TG 0 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Plate på mark (støpt betong mot grunn).

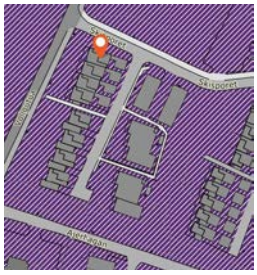
Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført i 2022 etter TEK17. Det foreligger ferdigattest datert 28.02.2023, som benyttes som dokumentasjon på radonsikring iht. NS

Tilstandsrapport

3600:2025+AC:2026 A.2.14.1.
Boligen ligger i et område med meget høy forekomst av radon i følge ngu sine sider.



TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitmalte innerdører fra Swedoor med én speilfylling.
Dør mellom stue/kjøkken og gang har glass.

TG 0 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser om at det ikke er kjente problemer med skadedyr.
Det ble heller ikke registrert synlige tegn til skadedyr ved befaringen.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2022.



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll er
ferdigattest godkjent dokumentasjon iht. NS 3600:2025+AC:2026
A.2.1.9.1 og A.2.1.9.2. Det foreligger ferdigattest datert 28.02.2023, som

benyttes som dokumentasjon.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig mansjett under klemring. Det er målt ca. 31 mm høydeforskjell fra overkant flis ved dørterskel til overkant slukrist.



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Speilskap med lys. Dusjdører i glass, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Toalett med innebygget sisterne. Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i himling tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dørblad.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling i bunnsvill mot dusjsonen, via åpning i vegg under kjøkkensokkelen. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt eller skader i konstruksjonen.



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning med slette fronter, over- og underskap samt laminerte benkeplater og skrog. Kompositttkum med avrenningsfelt, avstengning for oppvaskmaskin og 1-greps blandebatteri. Beskyttelsesplate på benkerygg ved platetopp. LED-lysstripe under overskap og nedfelte stikkontakter i benkeplate. Integrert kjøle -/fryseskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er etablert lekkasjevakt og komfyrvakt.



Tilstandsrapport

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over stekesonen tilknyttet ventilasjonsaggregat.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak og hovedstoppekran plassert fordelerskap. Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på badet og frem til sanitærinstallasjoner på baderom og kjøkken. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.
Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Tilstandsrapport



TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på bad/vaskerom. Tilluft via spalter under dørblad. Det ble ikke registrert aktive alarmer i aggregatets display under befaringen.

TG 0 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Oppvarming med vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarme som hovedenergikilde for oppvarming og varmt tappevann. Vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak bod, gulvvarmeskap plassert på bad/vaskerom. Trådløse romtermostater. Deler av systemet inngår som en del av sameiets fellesdeler og er ikke kontrollert / tilstandsvurdert.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

400 V elektrisk anlegg. Utvendig inntaksskap med måler. Sikringsskap er plassert i entre og består av overbelastningsvern på 25 A og jordfeilautomater. Skjult elektrisk anleggg. Downlights i enkelte himlinger. Fremlagt samsvarserklæringer.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

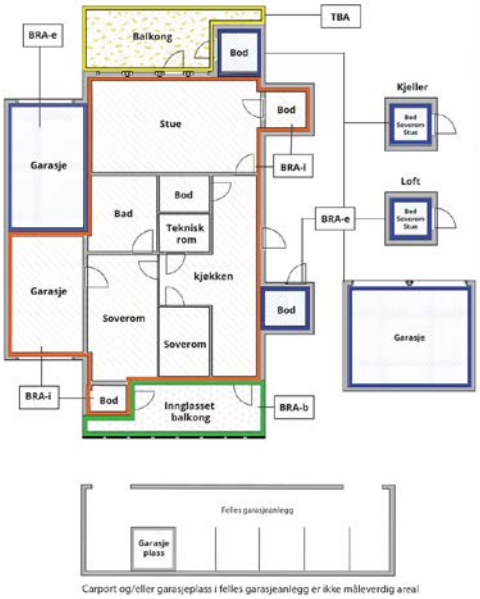
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	85			85	14
SUM	**85**				**14**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken		

Kommentar

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i boligen. Målbare arealer inne i boligen er medtatt som BRA-i.
Terrasse er medtatt som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det foreligger ferdigattest datert 28.02.2023 for boligprosjektet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod i felles carportanlegg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Bod i felles carportanlegg	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt byggegodkjente tegninger for bod i felles carportanlegg. Det foreligger ferdigattest datert 28.02.2023 for boligprosjektet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Roar Bjølseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	7652		7	44.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skisporet 123

Hjemmelshaver
Gustavsen Ina Marlen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Voll/Lund i Hamar kommune. Kort avstand til dagligvarebutikk, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Området har gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Hamar sentrum ligger ca. 3 km fra eiendommen.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei via private internveier på sameiets eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og gatetun i henhold til detaljreguleringsplan for Vold og Lund søndre, plan-ID 070100. En mindre del av eiendommen omfattes av hensynssone for frisikt. Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel 2018–2030 og kommunedelplan for Stavsberg. Det er registrert hensynssoner for radon og krav til infrastruktur.

Om tomten

Eiendommen har felles eiet tomt på 3 077,5 m2. Seksjonen har et eget seksjonert tomteareal på 44,3 m2. Fellesarealene er opparbeidet med grøntarealer, beplantning, sandkasse, sittebenker, carportanlegg med boder, asfalterte internveier og gruslagt parkeringsplass. Eiendommen har gode lys- og solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er seksjonert og inngår i Boligsameiet Eplehagan. Det er registrert tinglyste bestemmelser om vann- og avløpsledninger, adkomstrett, friområder, lekeplasser og pliktig medlemskap i Stavsberg Velforening. For øvrige tinglyste rettigheter og heftelser henvises det til grunnboksutskrift.

Bygninger på eiendommen

Bod i felles carportanlegg



Anvendelse
Felles carportanlegg med boder i bakkant.

Byggeår **Kommentar**
2022

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Biloppstillingsplass i felles carportanlegg, merket med nr. 123 og klargjort for montering av elbillader. Tilhørende bod er etablerti bakkant av carporten. Anlegget er oppført i 2022. Fundamentert på betonggrunnmur. Ubehandlet betonggulv i bod og asfaltert dekke i carport. Yttervegger med stående trekledning. Malt boddør. Konstruksjonen er oppført i uisolert treverk. Innlagt lys og strøm. Takkonstruksjon av tresperrer, tekket med asfaltpapp.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Gustavsen, Ina Marlen
13.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ina Marlen Gustavsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Skisporet 123
2319 Hamar

3403-1/7652/0/7

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Isolasjon i dør for varmegjenvinningen var smeltet. Varmegjenvinning virker ikke. Ulyd i vifte.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Östberg Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet begge viftemotorer. Montert varmedeksel. Sjekket innstillinger. Testkjørt aggregatet ok. Gjort av Teknisk support Östberg Norge AS. Juni 2026

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

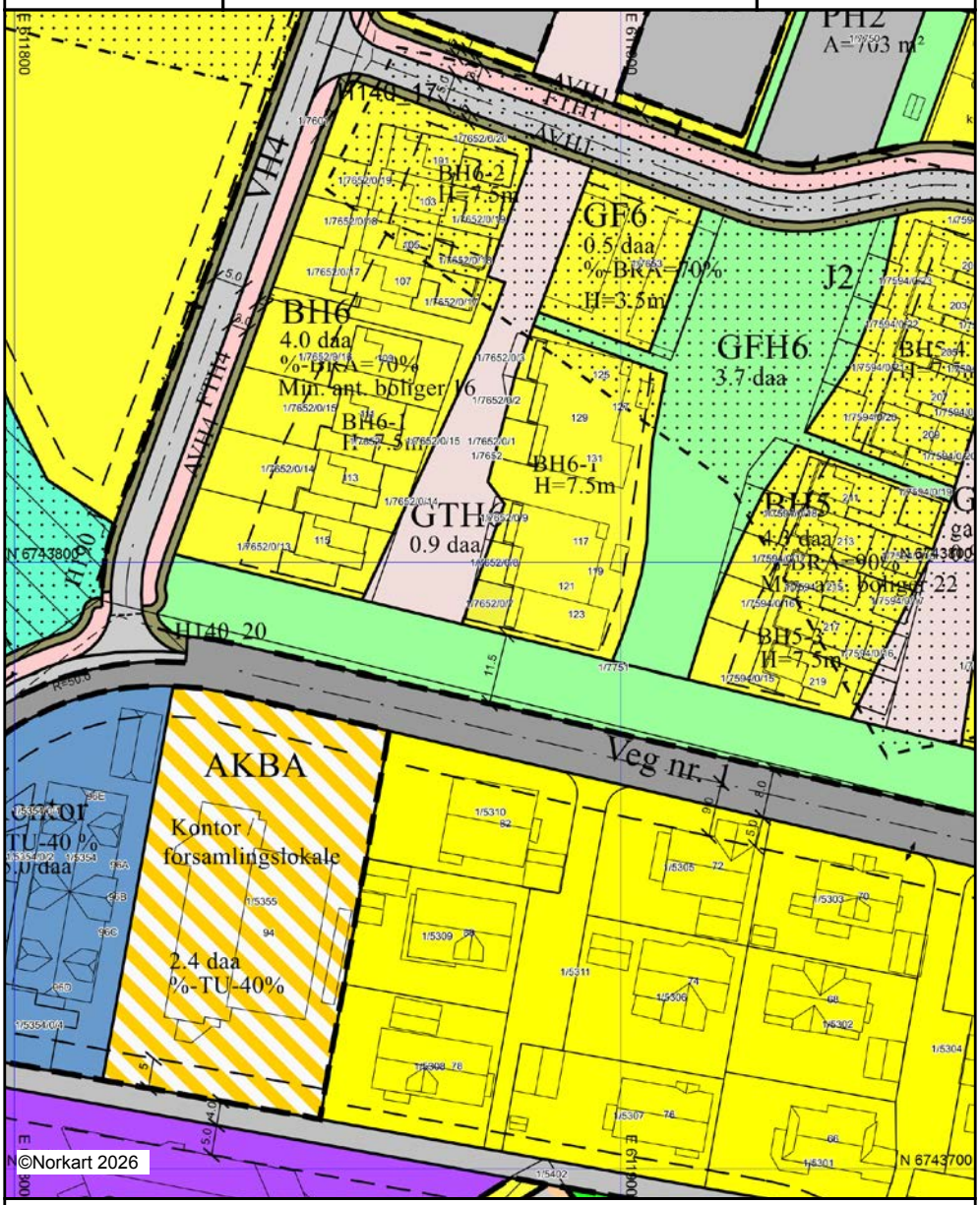
Hamar kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/7652/0/7
Adresse: Skisporet 123
Dato: 02.10.2026
Målestokk: 1:1000

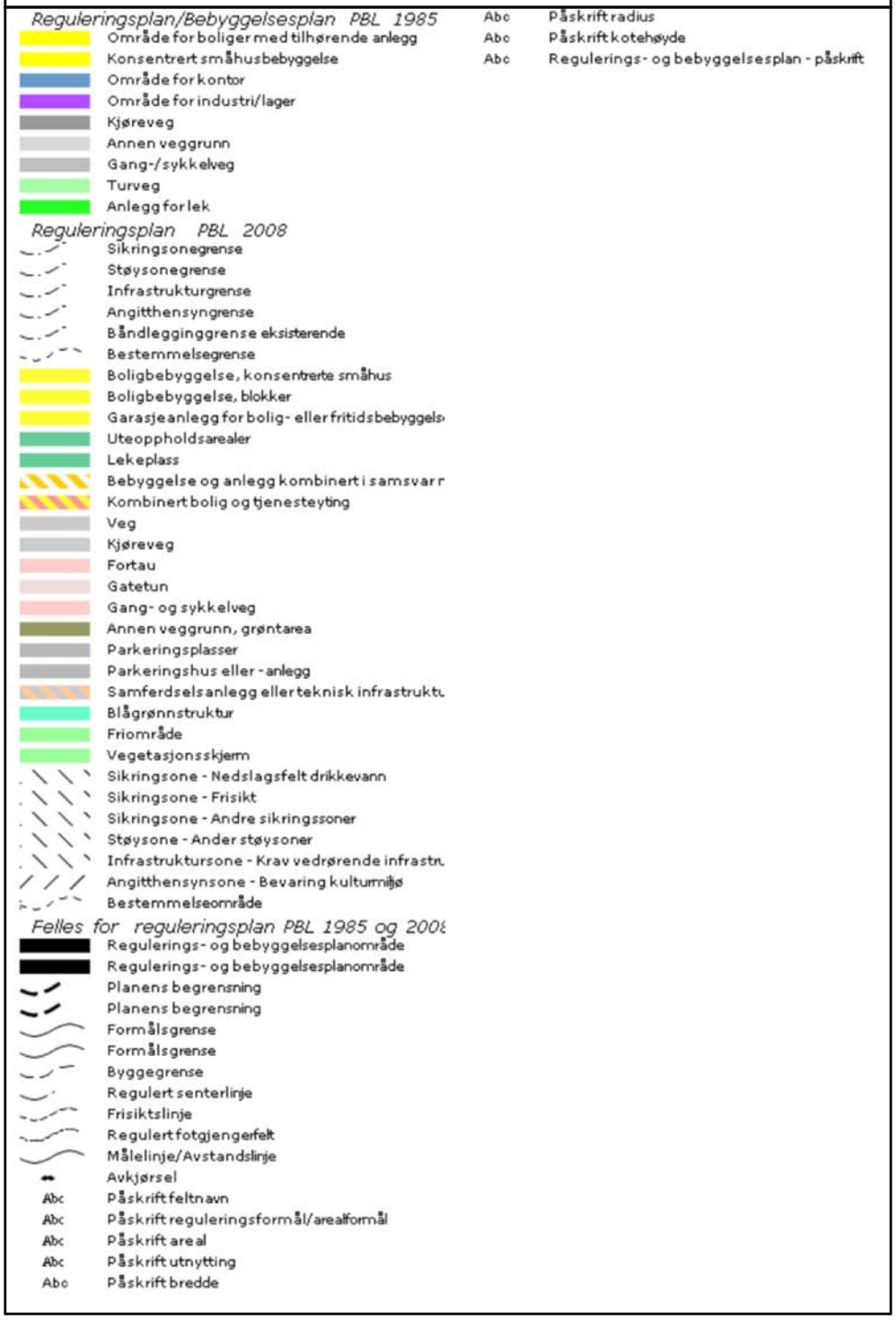
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 02.10.2026

Hamar kommune

Adresse: Postboks 4063, 2306 HAMAR
Telefon: 62 56 30 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hamar kommune

Kommunenr.	3403	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	7652	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Skisporet 123, 2319 HAMAR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=20170001)	
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030 (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan)	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	30.05.2018	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3403/dokumenter/8471/HK-Kommuneplan-2018-2030-Arealdel_pr191218.pdf	
Delarealer	**Delareal**	4 848 m^2
	KPHensynsonenavn	70100
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	4 848 m^2
	KPHensynsonenavn	H330_
	KPFare	Radon
	Delareal	4 848 m^2
	KPHensynsonenavn	H410_
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur

Id	20090001
Navn	
Plantype	
Status	
Ikrafttredelse	
Delarealer	**Delareal** 4 848 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landbruk **KPHensynsonenavn** H510_

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025008 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=2025008)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2028-2049
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070001 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=20070001)
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR STAVSBERG
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.02.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3403/dokumenter/158/bestemmelser%20og%20retningslinjer150107.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 837 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Framtidig **Områdenavn** BH 6
	Delareal 4 268 m^2 **KPRestriksjoner** Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge
	Delareal 201 m^2 **Arealbruk** Park/turvei,Framtidig **Områdenavn** FH 3
	Delareal 294 m^2 **Arealbruk** Veiareal,Framtidig **Områdenavn** VEGH 1
	Delareal 431 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Framtidig **Områdenavn** BH 7
	Delareal 86 m^2 **Arealbruk** Park/turvei,Framtidig **Områdenavn** FH 7

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	070100 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=070100)
Navn	DETALJREGULERINGSPLAN FOR VOLD OG LUND SØNDRE
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.02.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3403/dokumenter/1364/070000%20-%20070100%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 863 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** GTH6
	Delareal 1 244 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus **Feltnavn** BH6
	Delareal 2 742 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus **Feltnavn** BH6-1_2
	Delareal 1 085 m^2 **Bestemmelsesområde** krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak
	Delareal 3 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_17 **RPSikring** Frisikt

Obos Block Watne AS
Postboks 6666 St. Olavs plass

0129 OSLO

Vår ref:	Arkiv:	Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	Dato:
Bjørn Johansen Tlf: 62 56 30 10 18/287(61)	L42/ 15186/23	1/7652 1/7653	28.02.2023

SKISPORET 101 - 131 HAMAR - FERDIGATTEST FOR OPPFØRING AV 20 BOENHETER, CARPORTER, P-PLASSER, LEKEAREALER, SYKKELTAK, NEDGRAVD AVFALLSSYSTEM

Tiltakshaver: Obos Block Watne AS
Søknad mottatt: 13.02.2023

VEDTAK:

Hamar kommune godkjenner søknad om ferdigattest for felt BH6, GF6, 4 biloppstillingsplasser på PH2 på eiendommene: Gnr. 1, Bnr. 7652, 7653, 7495

Vedtaket er fattet med hjemmel i delegert myndighet, plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd og i samsvar med søknaden og vedlagt dokumentasjon.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra mottak av dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på epost: postmottak@hamar.kommune.no eller per post til: Hamar rådhus, byggesak postboks 4063, 2306 Hamar
Du finner mer informasjon om klageretten på:
https://www.statsforvalteren.no/siteassets/fm-more-og-romsdal/dokument-fmmr/plan-og-bygg/plan--og-bygningsrett/rettleiing-til-kommunen/pdf---veiledning-.pdf

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse er enkeltvedtak. Klageadgangen vil imidlertid ikke gjelde forhold som er avgjort i tidligere vedtak i byggesaken, jf. pbl. § 1-9, for eksempel forhold som er avgjort i rammetillatelsen eller igangsettingstillatelsen. Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag.

Ansvar

Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt jf. pbl § 23-3 andre ledd.

Andre forhold
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Eier eller den ansvarlige skal holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Blir plikten ikke overholdt, kan kommunen gi pålegg om sikring og istandsetting. Der vann- og avløpsledning tas ut av bruk permanent eller for et lengre tidsrom skal eieren koble ledningen fra felles ledningsanlegg, når hensynet til forsvarlig helse, miljø eller sikkerhet krever dette. Kommunen kan pålegge frakobling i tilfeller som nevnt i forrige punktum. jf. plan- og bygningsloven § 31-3.

Fakta:
Arbeidets art: Nybygg på felt BH6, GF6, 4 biloppstillingsplasser på PH2, samt felles opphold/lekeplass, nedgravde avfallssystemer og sykkeltak for sykkelparkering
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og kloakk.
Bygningene har ikke pipeløp.

Adresse:	Leilighetsbetegnelse:	Bygningsnummer:	BRA:
Rekkehus BH6-3(Reg. plan BH6-1/2)			
Skisporet 101	Rekkehus L20	300696085	206 m^2(inkl.boder/Garasje)
Skisporet 103	Rekkehus L19	300696088	207 m^2(inkl.boder/Garasje)
Skisporet 105	Rekkehus L18	300696093	207 m^2(inkl.boder/Garasje)
Skisporet 107	Rekkehus L17	300696098	207 m^2(inkl.boder/Garasje)

Adresse:	Leilighetsbetegnelse:	Bygningsnummer:	BRA:
Kjedede eneboligerBH6-2(Reg. plan BH6-1 (vest))			
Skisporet 109	Rekkehus L16	300696115	198 m^2(inkl.boder/Garasje)
Skisporet 111	Rekkehus L15	300696117	198 m^2(inkl.boder/Garasje)
Skisporet 113	Rekkehus L14	300696119	198 m^2(inkl.boder/Garasje)
Skisporet 115	Rekkehus L13	300696120	198 m^2(inkl.boder/Garasje)

Adresse:	Leilighetsbetegnelse:	Bygningsnummer:	BRA:
Leiligheter BH6-1			
Skisporet 117	L 9 (Leilighet, H0101)	300696149	76 m^2
Skisporet 119	L10 (Leilighet, H0201)	300696149	87 m^2
Skisporet 119	L11 (Leilighet, H0202)	300696149	52 m^2
Skisporet 119	L12 (Leilighet, H0203)	300696149	77 m^2
Skisporet 121	L 8 (Leilighet, H0101)	300696149	52 m^2
Skisporet 123	L 7 (Leilighet, H0102)	300696149	86 m^2
Skisporet 125	L 3 (Leilighet, H0101)	300696134	76 m^2
Skisporet 127	L 4 (Leilighet, H0201)	300696134	87 m^2

Skisporet 127	L 5 (Leilighet, H0202)	300696134	52 m^2
Skisporet 127	L 6 (Leilighet, H0203)	300696134	77 m^2
Skisporet 129	L 2 (Leilighet, H0101)	300696134	52 m^2
Skisporet 131	L 1 (Leilighet, H0101)	300696134	86 m^2

Andre bygninger enn boliger:

Bygningsnummer:	Bygningstype:	Bruksareal(BRA):
300696099	Fjernvarmebygg	3 m^2
300696207	Garasje/bod GF6/GBH6(BH6-1)	138 m^2
300696209	Garasje/bod GF6/gbh6(BH6-1)	120 m^2

Samt fjernvarmebygg tilknyttet bygningsnummer 300696149 og 300696134

Ansvarlig søker skal orientere andre berørte foretak om kommunens vedtak.

Med vennlig hilsen

Bjørn Johansen
Byggesaksbehandler
postmottak@hamar.kommune.no

Dette brevet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

KOPI:
Obos Block Watne AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Hedmarken Brannvesen, Åkersvikvegen 3, 2321 HAMAR
Avgiftskontoret, her
Sirkula IKS, Postboks 3, 2301 Hamar

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6799
BOLIGSAMEIET EPLEHAGAN

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET EPLEHAGAN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
8. juni 2026 kl. 18:00, Hamar Katedralskole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Eventuelt
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET EPLEHAGAN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styrets leder; Are Lervang velges som møteleder

Forslag til vedtak

Are Lervang er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Gorostuen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 6799 Årsregnskap 2025.pdf
2. 6799 Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Eventuelt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Punkt for å kunne ta å ta stiling til aktuelle problemstillinger

Styrets innstilling

"Åpen post" for å gi alle beboere komme opp med aktuelle saker som ikke er meldt inn i forkant av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Be om innspill, å behandle eventuell sak som kommer opp.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Godtgjørelse på kr. 25.000,- opprettholdes.

- Styreleder: kr. 10.000,-

- Styremedlemmer: kr. 5.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 25 000 kr

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Sittende styre ble valgt for 2 år i 2024, og det er derfor behov for å velge et nytt styre. For å få kontinuitet i styrearbeidet har John Bergum Martinsen og Are Lervang stilt seg til disposisjon til å sitte som styremedlemmer i perioden 2026-2027.

Under årsmøtet skal det velges **ny styreleder** og et **nytt styremedlem**, for perioden 2026-2028. Videre fremover vil vi da få et årlig valg på 2 nye representanter til styret. Dette vi sikre kontinuitet, og at styrearbeidet blir enklere å forvalte.

Innstilling

Valg av ny styreleder og nytt styremedlem gjøres i årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Navnet Navnesen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Navn Navnesen

Styrets årsrapport

Styret

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder: Are Lervang (107), Styremedlemmer: John Bergum Martinsen (105), Anne Gorostuen (117), Marthe Baken Stensberg (127).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Boligsameiet Eplehagan

Sameiet består av 20 seksjoner. Boligsameiet er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 927531232, og ligger i Hamar kommune.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Thomas Olsen.

Sameiets revisor er TELL (deler av PWC ble i 2025 skilt ut under navnet Tell Norge AS).

Innledning:

Nedenfor følger en kortfattet rapport over de viktigste sakene som styret på vegen av beboerne har jobbet med siden forrige årsmøte. Som beskrevet i fjorårets rapport ser styret det som viktig å få etablert nødvendige driftsrelaterte oppgaver, som sørger for at vi i størst mulig grad sikrer vedlikehold og forutsigbarhet for installasjoner som bla. ventilasjon og vannbåren varme.

Gjennom året erfarer vi at det er svært viktig at den enkelte boligeier holder oversikt over egen bolig, slik at man slipper uforutsette hendelser som gjør skade på egen og andres bolig.

Av de 20 boenhetene i sameiet er det 12 boenheter fordelt på 2 leilighetsbygg, og 8 boenheter i kjedede eneboliger/rekkehus. Ansvaret for egen bolig og fellesarealer er det samme uavhengig av boligtype og størrelse.

Styrets arbeid

I perioden er det gjennomført 6 styremøter, og 2 arbeidsmøter. Styret har bestått av de 4 samme medlemmene som i forrige periode. Under årets årsmøte er det valg på ny styreleder og nytt styremedlem.

Fjernvarme

Sameiet valgte norgespris på vannbåren varme, og for strøm som belastes felleskostnader fra og med november 2025. Dette for å ha en forutsigbarhet i utgiftene. Under fjorårets årsmøte ble det informert om at det hadde blitt gjennomført service/sjekk på felles varmesentraler. Som en følge av denne sjekken ble vi anbefalt å installere partikkelfilter i de tre fjernvarmebodene. Dette ble utført høsten 2025, og bør være en god forsikring mot uforutsett stans, og redusert behov for service for disse installasjonene.

Service ventilasjonsaggregater

Det er gjennomført service og vedlikehold på sameiets ventilasjonsaggregater. Hensikten med servicen har vært å sikre god luftkvalitet i boligene, stabil drift og lengre levetid på anleggene. Det skal også i henhold til leverandørens vedlikeholdsrutiner (FDV) være en årlig kontroll på aggregatet. Det er derfor viktig at sameiet nå får en samlet service på anleggene. Sameiet nærmer seg 5 år og eventuelle reklamasjoner må meldes inn i sommer.

Hva som er utført:

- **Filterbytte.** Ivaretas av hver boenhet og er ikke en del av denne service.
- **Rengjøring av aggregatene**.
- **Funksjonskontroll** av motorer, varmegjenvinning, sensorer og styringssystemer.
- **Kontroll av luftmengder** for å sikre riktig balansering mellom tilluft og avtrekk.
- **Vurdering av støy og vibrasjoner** for å avdekke eventuelle slitasjetegn.
- **Rapportering** fra leverandør med anbefalinger for videre drift og eventuelle tiltak.

Servicen vil gi et bilde av ventilasjonsanleggene generelt. Om de er i god teknisk stand. Det er avdekket enkelte forhold som er utbedret, og funksjonsfeil som meldes inn til Block Watne der dette ble avdekket. Noen anbefalinger for videre vedlikehold. Disse vil styret følge opp i tråd med leverandørens rapport.

Regelmessig service bidrar til:

- Bedre inneklima for beboerne
- Lavere energiforbruk gjennom mer effektiv drift
- Redusert risiko for driftsstans og kostbare reparasjoner
- Lengre levetid på ventilasjonsanleggene

Videre anbefalinger:

- Årlig service, eller hvert tredje år som fast rutine skal styret følge opp.
- Filterbytte gjennomføres 1–2 ganger per år, avhengig av sesong og belastning. Dette gjøres av hver enkelt boenhet.
- Innregulert luftstrøm vil få avvik om ventilene skrues på. Unngå at dette skjer.

Budsjettering/budsjettprosess

De siste årenes inflasjon påvirker kostanden for Sameiet. For 2026 har vi en moderat prisøkning, og vi forventet at årlig prisøkning ut ifra dagens situasjon vil ligge på omkring 10 % pr. år.

Beboeraktiviteter

Boligeierne ble invitert til kurvfest på fellesarealene 15. august. Et "bring your own" konsept, som krever svært lite administrasjon og som ikke koster noe for fellesskapet. Det var ok oppmøte, og en fin møteplass for å møte gode naboer.

"Vårpuss" - dugnad ble gjennomført 12. mai med bra jobbing fra de oppmøtte.

Samhandlingsregler

Eget informasjonsskriv som beskriver kjøreregler for sameiet er lagt ut på Vibbo, og det er i tillegg lagt i alle postkassene. Kort gjennomgang/informasjon om skrivet gjøres under årsmøtet.

BOLIGSAMEIET EPLEHAGAN
ORG.NR. 927531232, KLIENTNR. 6799

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	864 648	719 256	863 000	864 648
Ladeinntekter elbil		18 638	11 461	10 000	10 000
Andre inntekter	3	136 801	3	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 020 087**	**730 720**	**873 000**	**874 648**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-3 525	-4 000	-4 000
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	-25 000	0
Revisjonshonorar	6	-8 085	-7 888	-8 320	-8 570
Forretningsførerhonorar		-71 320	-68 575	-72 000	-75 240
Konsulenthonorar		-71 395	-38 403	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-101 021	-1 162 954	-38 000	-38 000
Forsikringer		-142 361	-120 652	-145 000	-162 400
Kommunale avgifter	8	-96 369	-68 120	-92 000	-97 220
Energi/fyring	9	-104 762	-100 763	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-156 120	-131 871	-144 000	-161 000
Andre driftskostnader	10	-179 790	-25 464	-47 000	-48 080
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-959 749**	**-1 753 213**	**-680 320**	**-699 510**
DRIFTSRESULTAT		**60 337**	**-1 022 493**	**192 680**	**175 138**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 272	6 417	0	0
Finanskostnader	12	-50 650	-34 233	-51 000	-36 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-49 378**	**-27 816**	**-51 000**	**-36 000**
ÅRSRESULTAT		**10 960**	**-1 050 309**	**141 680**	**139 138**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-464 411		
Udekket tap:		0	-585 898		
Reduksjon udekket tap:		10 960	0		

Dokument-ID 09222115557575912658

BOLIGSAMEIET EPLEHAGAN
ORG.NR. 927531232, KLIENTNR. 6799

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	3 892
Forskuddsbetalte kostnader		52 842	46 323
Driftskonto OBOS-banken		191 263	371 258
Sparekonto OBOS-banken		4 144	4 004
SUM OMLØPSMIDLER		**248 250**	**425 477**
SUM EIENDELER		**248 250**	**425 477**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-574 939	-585 898
SUM EGENKAPITAL		**-574 939**	**-585 898**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	578 217	721 592
SUM LANGSIKTIG GJELD		**578 217**	**721 592**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 709	25 755
Leverandørgjeld		32 901	59 740
Skyldige offentlige avgifter	15	3 525	0
Påløpte renter		222	300
Energiavregning	16	102 614	203 989
Annen kortsiktig gjeld	17	25 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**244 971**	**289 784**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**248 250**	**425 477**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Hamar, 20.04.2026
Styret i Boligsameiet Eplehagan

Are Lervang/s/ Anne Gorostuen/s/ Marthe Bakken Stensberg/s/

John Bergum Martinsen/s/

Dokument-ID 092221155575759126 58

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	716 808
TV/internett	147 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**864 648**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	136 800
Andre inntekter	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**136 801**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Periodiseringskonto arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 525**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-25 000
SUM STYREHONORAR	**-25 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 085
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 085**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-86 621
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-14 000
Kostnader dugnader	-400
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-101 021**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-5 982
Renovasjonsgebyr	-90 387
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-96 369**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-37 682
Fjernvarme	-67 080
SUM ENERGI / FYRING	**-104 762**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-20 407
Andre driftskostnader	-150 675
Andre kontorkostnader	-6 390
Bank- og kortgebyr	-2 318
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-179 790**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 132
Renter av sparekonto i OBOS-banken	140
SUM FINANSINNTEKTER	**1 272**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-49 141
Renter på leverandørgjeld	-1 509
SUM FINANSKOSTNADER	**-50 650**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2024	-800 000	
Nedbetalt tidligere	78 408	
Nedbetalt i år	143 375	
		-578 217
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-578 217**

NOTE 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 525**

NOTE 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 01.01.-31.12.	-330 000
SUM INNTEKTER	**-330 000**

KOSTNADER

Fjernvarme 01.01.-31.12.	272 487
Techem - administrasjonskostnader	21 979
Fjernvarme felles - kostnadsført i sameiet	-67 080
SUM KOSTNADER	**227 386**

SUM ENERGIAVREGNING	**-102 614**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-25 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-25 000**

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET EPLEHAGAN

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BOLIGSAMEIET EPLEHAGAN som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne

foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 18. mai 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 8.06.26
Selskapsnummer: 6799 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET EPLEHAGAN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6799
BOLIGSAMEIET EPLEHAGAN

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET EPLEHAGAN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. januar kl. 09:00 og lukker 1. februar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6799

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET EPLEHAGAN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kristina Samnøy Kronstad (rådgiver OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Are Lervang er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets nåværende revisor, PwC, har i Norge besluttet å selge deler av sin revisjon- og rådgivningsvirksomhet ved å etablere et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere. Dette som del av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse selskapene.

Det nye revisjonsselskapet vil ha en sterk lokal forankring og satse på lokalt næringsliv for ikke-regulerte selskaper. Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være bedre rigget til å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet som blant annet OBOS opererer i.

Det nye selskapet har foreløpig navn "PwC Assurance AS", med org. nr. 834 836 912.

Valg av ny revisor skal etter eierseksjonsloven foretas av årsmøtet, med vanlig flertall.

Det har vært avhold ekstraordinært årsmøte for valg av ny revisor tidligere, men det manglet visse formaliteter som førte til at man ikke hadde et gyldig årsmøte og årsmøteprotokoll. Derfor avholdes det nå et nytt årsmøte for valg av revisor.

Styrets innstilling

Som sameiets revisor foreslås PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912.

Forslag til vedtak

PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912 velges som revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.01.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.02.26
Selskapsnummer: 6799 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET EPLEHAGAN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kristina Samnøy Kronstad (rådgiver OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Are Lervang er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912 velges som revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

501064

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 613205351
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
970540008	HAMAR KOMMUNE	Postboks 4063, 2306 HAMAR

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
998526760	STAVSBERG UTVIKLING AS		PB 6666, St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3403	1	7652

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3403	1	7652	0	1	86 / 2180	Boligseksjon	Nei	Ja
3403	1	7652	0	2	52 / 2180	Boligseksjon	Nei	Ja
3403	1	7652	0	3	76 / 2180	Boligseksjon	Nei	Ja
3403	1	7652	0	4	87 / 2180	Boligseksjon	Nei	Nei
3403	1	7652	0	5	52 / 2180	Boligseksjon	Nei	Nei
3403	1	7652	0	6	77 / 2180	Boligseksjon	Nei	Nei
3403	1	7652	0	7	86 / 2180	Boligseksjon	Nei	Ja
3403	1	7652	0	8	52 / 2180	Boligseksjon	Nei	Ja
3403	1	7652	0	9	76 / 2180	Boligseksjon	Nei	Ja
3403	1	7652	0	10	87 / 2180	Boligseksjon	Nei	Nei
3403	1	7652	0	11	52 / 2180	Boligseksjon	Nei	Nei
3403	1	7652	0	12	77 / 2180	Boligseksjon	Nei	Nei
3403	1	7652	0	13	160 / 2180	Boligseksjon	Nei	Ja
3403	1	7652	0	14	160 / 2180	Boligseksjon	Nei	Ja
3403	1	7652	0	15	160 / 2180	Boligseksjon	Nei	Ja
3403	1	7652	0	16	160 / 2180	Boligseksjon	Nei	Ja
3403	1	7652	0	17	170 / 2180	Boligseksjon	Ja	Ja
3403	1	7652	0	18	170 / 2180	Boligseksjon	Ja	Ja
3403	1	7652	0	19	170 / 2180	Boligseksjon	Ja	Ja

Doknr: 3181767 Tinglyst: 15.10.2020
STATENS KARTVERK

09.10.2020 14.40

Side 1 av 2

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3403	1	7652	0	20	170 / 2180	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

09.10.2020 14.40

Knut Ola Skjølta

Side 2 av 2

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Stavsberg Utvikling AS	998527670	ole.kristian.embretsen@blockwatne.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Att: Ole Kristian Embretsen, Pb 6666 St. Olavs plass	0129	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3403	Hamar Kommune	1	7652	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
998526760	Stavsberg Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1		86	G	13		160	G	25				37				49			
2		52	G	14		160	G	26				38				50			
3		76	G	15		160	G	27				39				51			
4		87		16		160	G	28				40				52			
5		52		17		170	BG	29				41				53			
6		77		18		170	BG	30				42				54			
7		86	G	19		170	BG	31				43				55			
8		52	G	20		170	BG	32				44				56			
9		76	G	21				33				45				57			
10		87		22				34				46				58			
11		52		23				35				47				59			
12		77		24				36				48				60			
Sum tellere:		2180				Nevner =		2180											

Dato	Innsenderens underskrift
5/5-20	Ole Kristian Embretsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
5/5-20	Alexander Enbretsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **2** av **4**

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Hamar 5/5-20	Olekristian Embretsen	OLEKRISTIAN EMBRETSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3403	Hamar	1	7652	

Dato	Underskrift	Stempel
1/10-2020	Knut Ole Skjelle	Hamar kommune Oppmåling

Dato	Innsenderens underskrift
5/5-20	Olekristian Embretsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

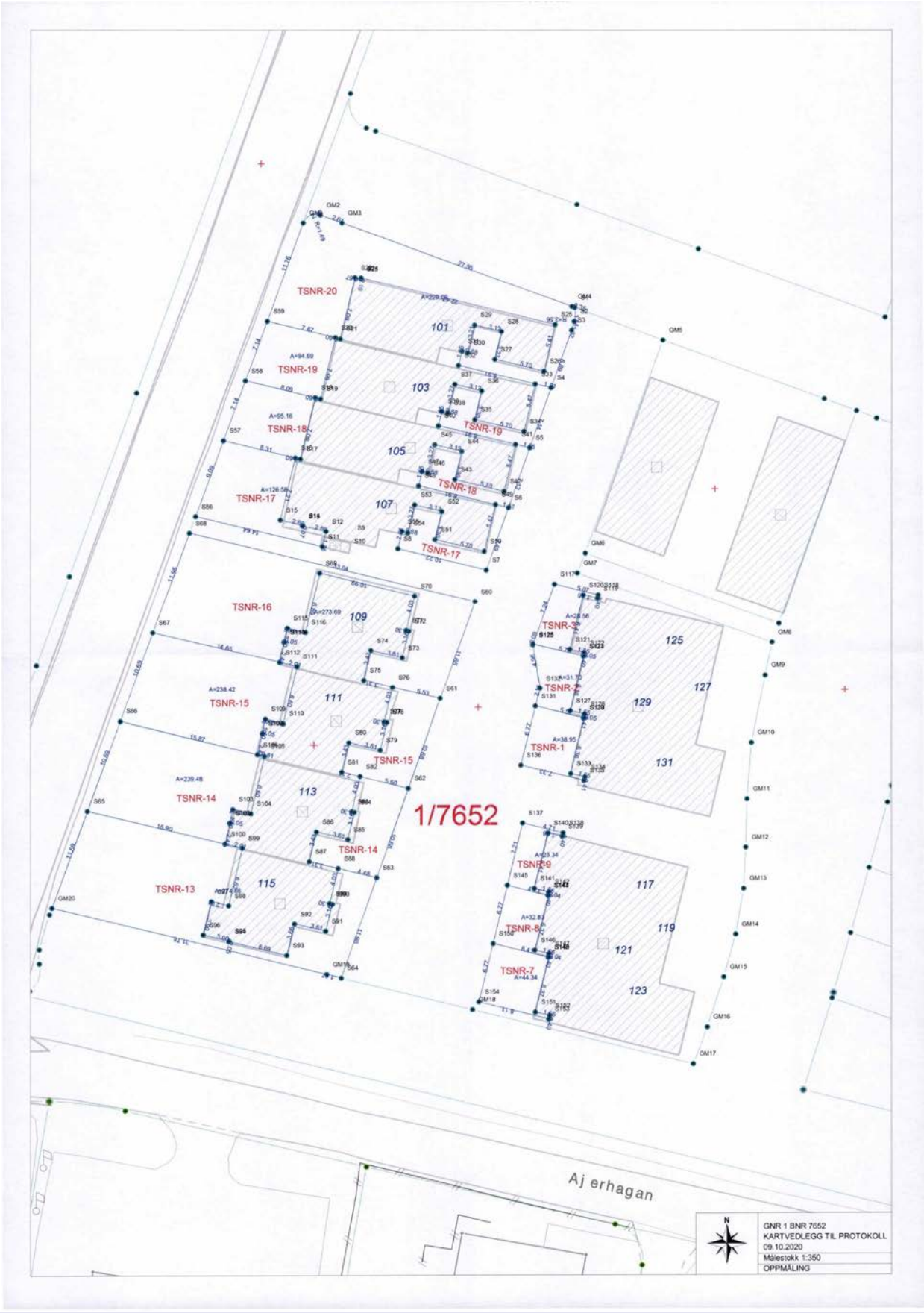
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

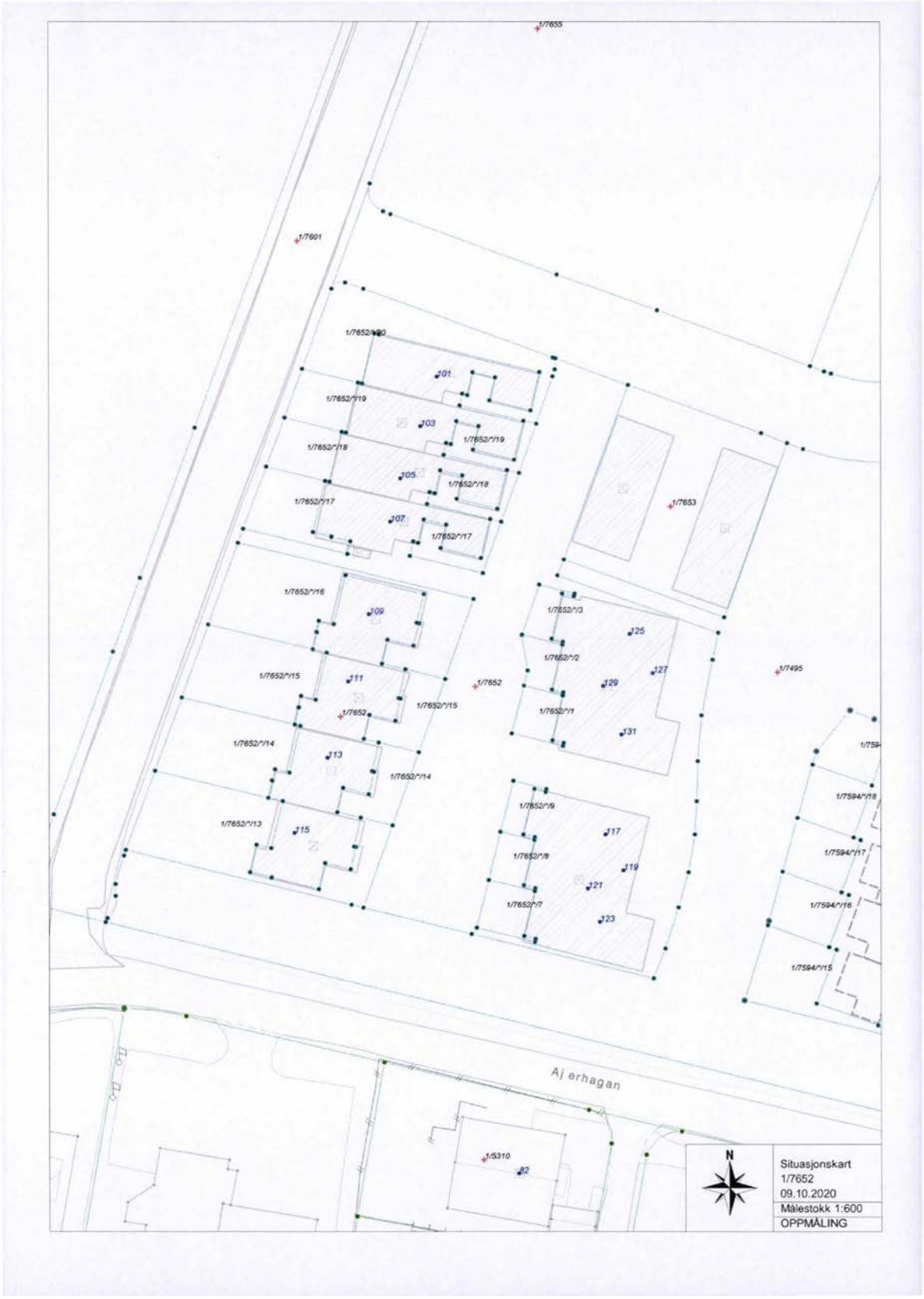
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
	Sum tellere:					Nevner =													

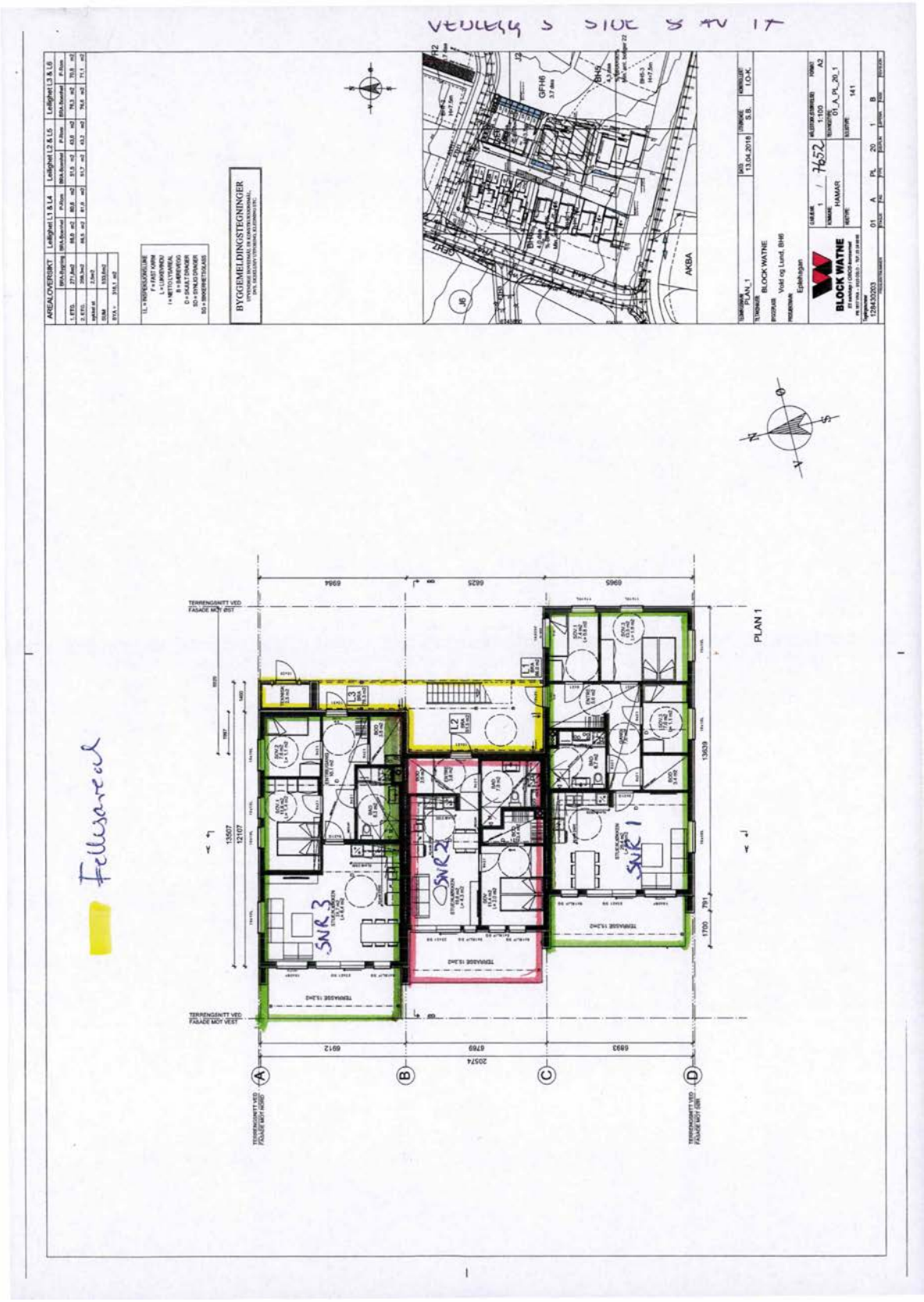
Dato 5/5-20 | Innsenderens underskrift Christian Endresen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

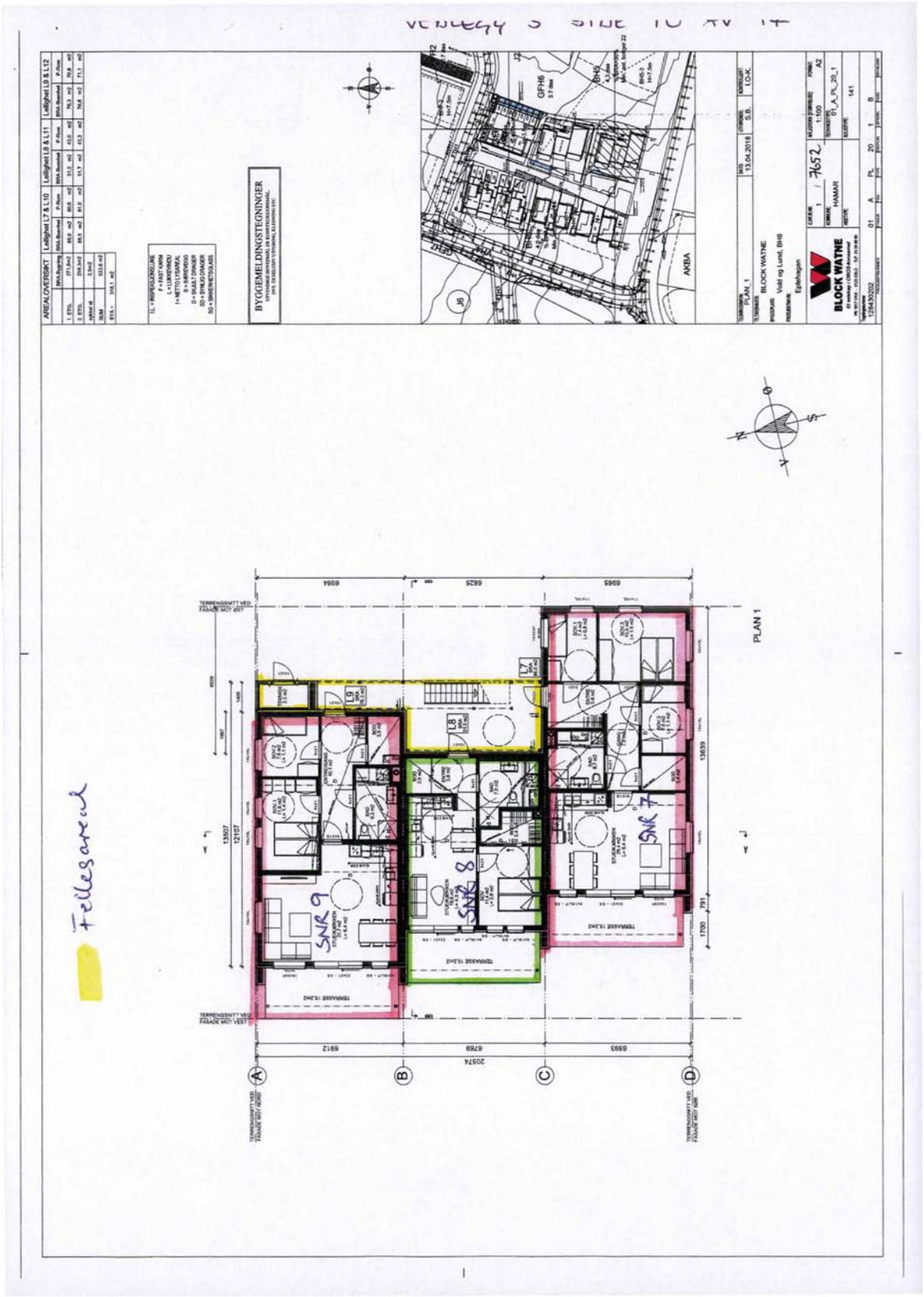
Side 4 av 4

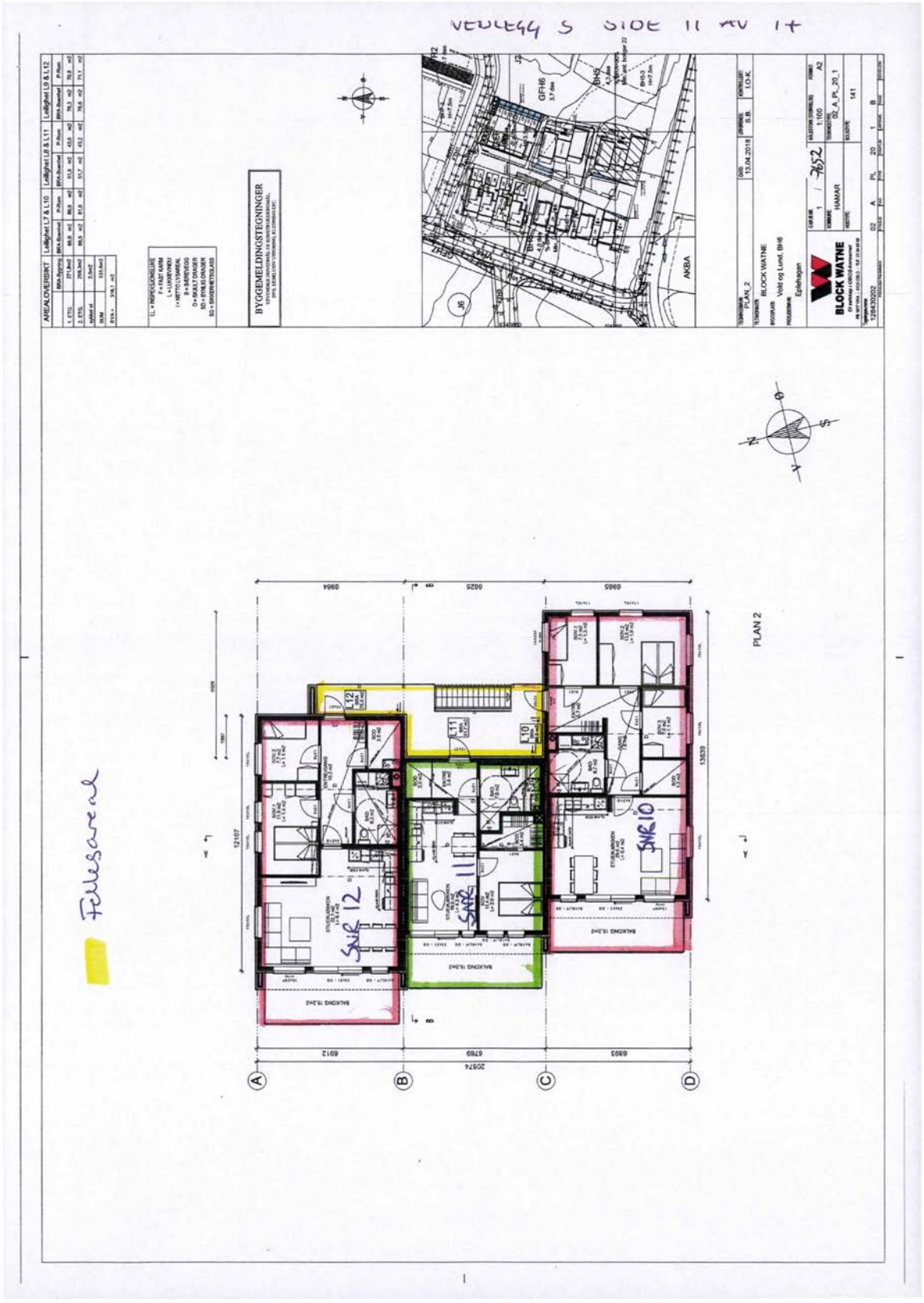

1/7652
TSNR-20
TSNR-19
TSNR-18
TSNR-17
TSNR-16
TSNR-15
TSNR-14
TSNR-13
TSNR-2
TSNR-1
TSNR-8
TSNR-7
101
103
105
107
109
111
113
115
117
119
121
123
125
127
129
131
Aj erhagan
GNR 1 BNR 7652
KARTVEDLEGG TIL PROTOKOLL
09.10.2020
Målestokk 1:350
OPPMÅLING


1/7655
1/7601
1/7652/*/20
101
1/7652/*/19
103
1/7652/*/19
1/7652/*/18
105
1/7652/*/18
1/7652/*/17
107
1/7652/*/17
1/7653
1/7652/*/16
109
1/7652/*/3
125
1/7652/*/2
1/7652/*/15
111
1/7652
127
129
1/7495
1/7652
1/7652/*/15
1/7652/*/1
131
1/7652/*/14
113
1/7652/*/14
1/7652/*/9
1/7652/*/13
115
117
1/7652/*/8
119
121
1/7652/*/7
123
1/7594/*/18
1/7594/*/17
1/7594/*/16
1/7594/*/15
Aj erhagan
1/5310
82
N
Situasjonskart
1/7652
09.10.2020
Målestokk 1:600
OPPMÅLING


Vedlegg 3 side 8 av 17
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BLOCK WATNE
PLAN 1
SNR 1
SNR 2
SNR 3
Fellesareal


VEDLEGG 3 SIDE 9 AV 17
AREALOVERSIKT
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
PLAN 2
BLOCK WATNE
Fellesareal
PLAN 2


VEDLEGG 3 SIDE 10 AV 14
AREALOVERSIKT
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
PLAN 1
BLOCK WATNE
SNR 7
SNR 8
SNR 9
Fellesareal


VEDLEGG 5 SIDE 11 AV 14
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
PLAN 2
BLOCK WATNE
Vold og Lund, BH6
Eplehagen
HAMAR
Fellesareal
SNR 12
SNR 11
SNR 10


VEDLEGG 3 SIDE 12 AV 17
AREALREGNSKAP
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BLOCK WATNE AS
Skiporet 2319 HAMAR
1/1652
1. ETASJE
SNR 16
SNR 15
SNR 14
SNR 13


BYGGEMELDINGSTEGNINGER
AREALREGNSKAP
BLOCK WATNE
BLOCK WATNE AS
Skiporet, 2319 HAMAR
BHG, "Eplehagen"
PLAN_2
HAMAR
1 / 7652
SNR 16
SNR 15
SNR 14
SNR 13
2. ETASJE


VEDLEGG 5 SIDE 14 AV 17
SNR 16
SNR 15
SNR 14
SNR 13
3. ETASJE
BLOCK WATNE AS
Skiporet, 2319 HAMAR
Bnr. 1/7652
HAMAR
Kjedet enebolig
BLOCK WATNE


VEDLEGG 3 SIDE 13 AV 17
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
AREALREGNSKAP
Leilighet L20
Leilighet L18, L19
Leilighet L17
BLOCK WATNE
TB 20
TB 19
TB 18
TB 17
L20
OK GULV: 212.50
L19
OK GULV: 212.25
L18
OK GULV: 212.00
L17
OK GULV: 211.75
1. ETASJE
Fellesareal
Tilleggsareal bygg


VEDLEGG 3 SIDE 16 AV 17
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
AREALREGNSKAP
BLOCK WATNE
2. ETASJE
SNR 20
SNR 19
SNR 18
SNR 17

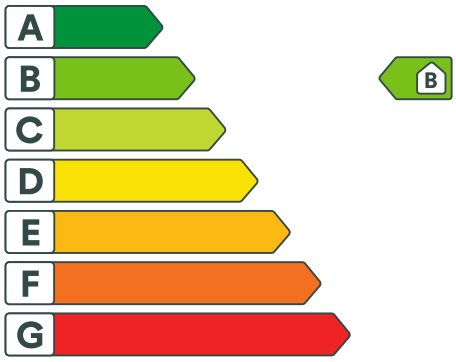

VEDLEGG 3 SIDE 17 AV 17
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BLOCK WATNE
Vidå og Lund, BH6
Eplehagen
SNR 20
SNR 19
SNR 18
SNR 17
3. ETASJE

enova

Energiattest



Adresse **Skisporet 123, 2319 HAMAR**	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368798**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300696149**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **7652**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **65,41**

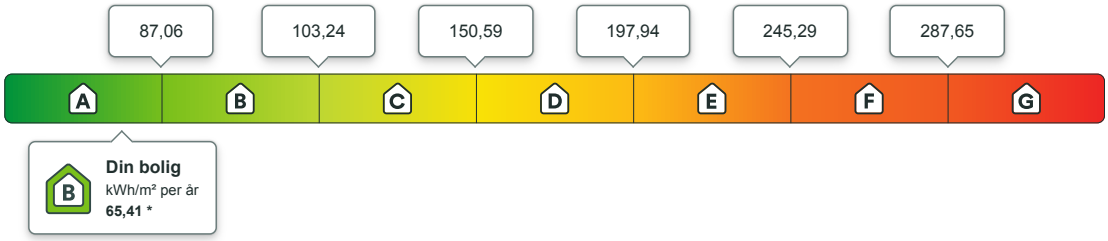
Skisporet 123, 2319 HAMAR

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
8 947,08	**72,64**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Skisporet 123, 2319 HAMAR

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Skisporet 123, 2319 HAMAR

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

SKISPORET 123

Nabolaget Ajer/Vollhagan - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Ajerhagan øvre Linje 637, 642	**3 min** 0.3 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	**8 min** 3.4 km
Oslo Gardermoen	**58 min**

SKOLER

Hamar Montessori skole (1-10 kl.) 83 elever, 8 klasser	**15 min** 1.3 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 192 elever, 11 klasser	**19 min** 1.6 km
Prestrud skole (1-7 kl.) 455 elever, 25 klasser	**21 min** 1.8 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser	**16 min** 1.4 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 100 elever, 7 klasser	**4 min** 2.3 km
Hamar katedralskole 1300 elever	**14 min** 1.2 km
Wang Toppidrett Hamar	**4 min**

> «Familievennlig strøk med hyggelige naboer. Sosialt.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

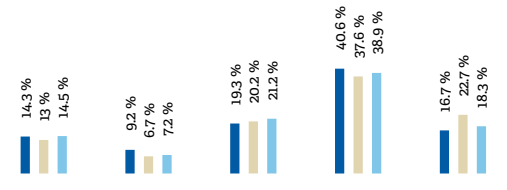
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ajer/Vollhagan	1 805	777
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hamar gårdsbarnehage (1-5 år) 31 barn	**6 min** 0.5 km
Klukhagan barnehage (1-5 år) 59 barn	**9 min** 0.7 km
Simenstua barnehage (1-5 år) 92 barn	**13 min** 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Volljordet PostNord	**7 min** 0.5 km
Coop Prix Ajer Søndagsåpent	**9 min** 0.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

GATEPARKERING

Lett 88/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

SPORT

Ajerhagan ballplass Ballspill	**6 min** 0.5 km
Sirius ball-løkke Ballspill	**6 min** 0.5 km
Ankerskogen treningssenter/svøm...	**21 min**
Espern express	**4 min**

BOLIGMASSE



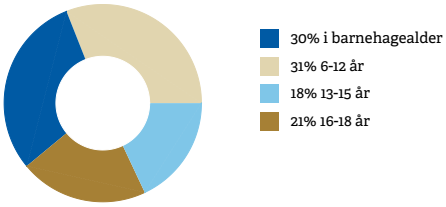
«Hyggelig miljø og gode naboer i stille omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent

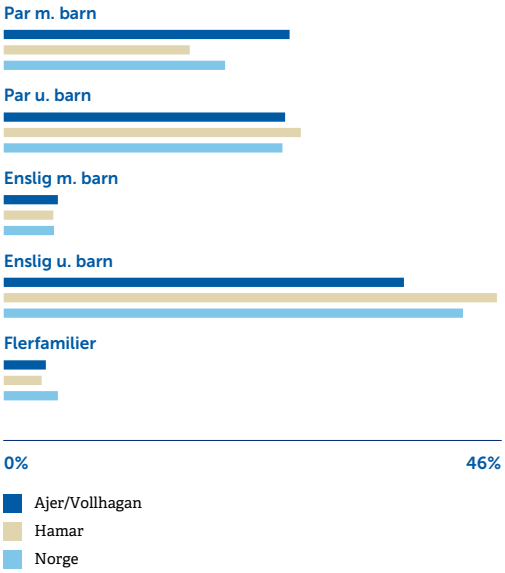
VARER/TJENESTER

Storhamarsenteret	**18 min**
Ditt apotek Storhamarsenteret	**19 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



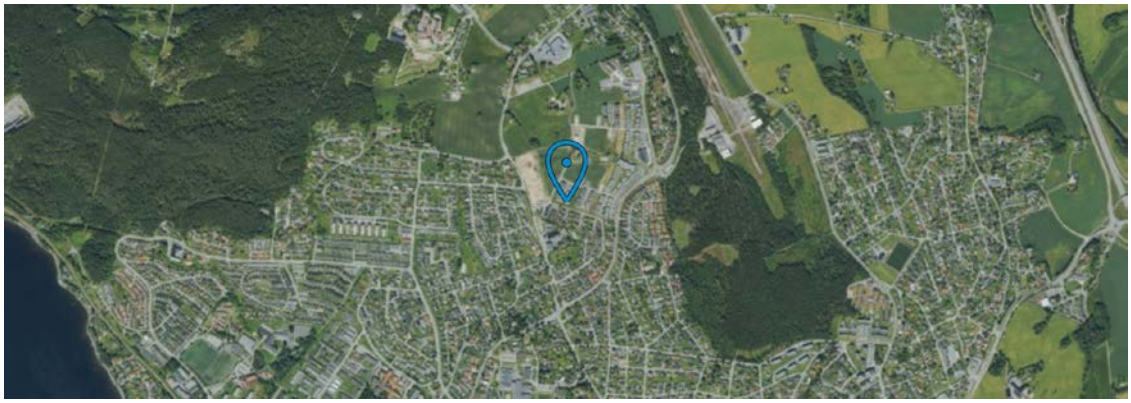
FAMILIESAMMENSETNING

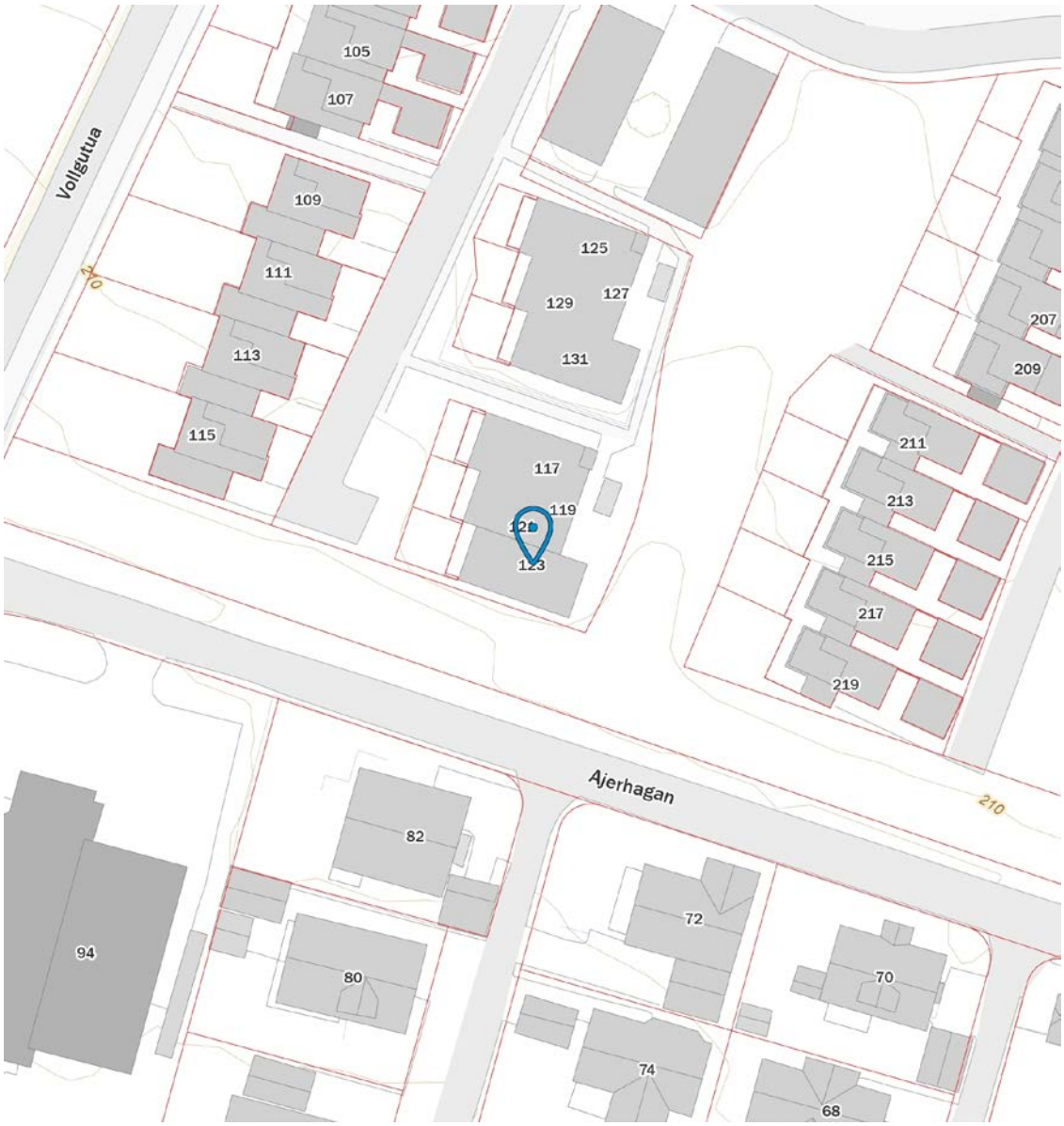


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Opplysninger om rekvirent (innsender) [2]	Plass for tinglysingstempel
Navn:Hamar kommune Adresse:Postboks 4063 Postnr:2306 Poststed:Hamar Fødselsnr./Org.nr:970 540 008 Referansenr:0492	Doknr: 385461 Tinglyst: 14.05.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Stavsberg Utvikling As	998 526 760

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
~~0414~~ 0403	Hamar kommune	1	7495		

3. Rettighetshaver – kryss av alternativ

☐ Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). [4] Fyll ut pkt. 4.

eller

☒ Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse). Fyll ut pkt. 5.

4. Rettighetshaver - eiendom

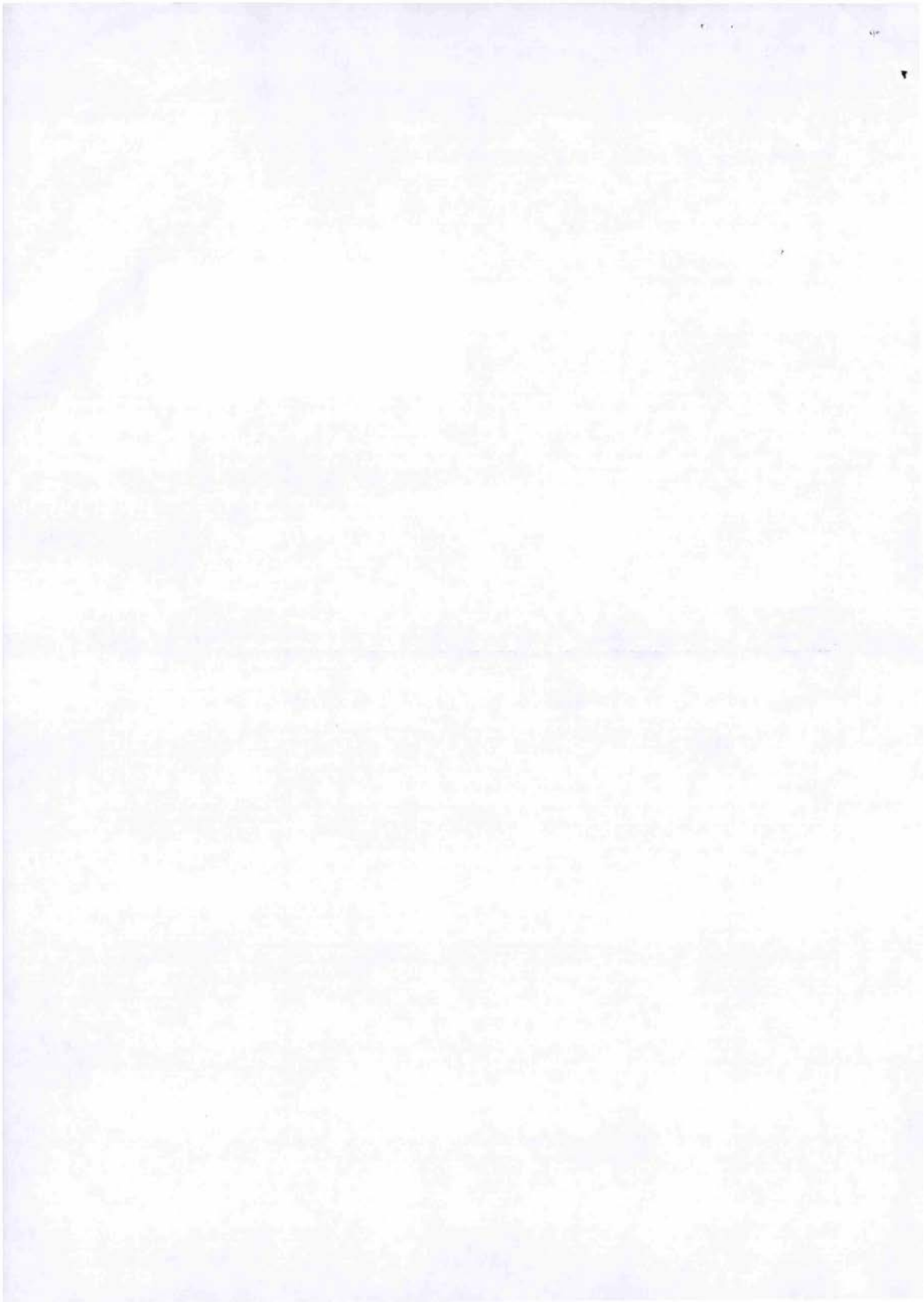
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr

5. Rettighetshaver – person

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Hamar kommune	970 540 008

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]
4/1-13	

Side 1 av 2



6. Beskrivelse av rettigheten [6]

Hamar kommune gis rett til å anlegge og ha liggende vannledning, spillvannsledning og overvannsledning, med tilhørende utstyr og kummer, over eiendommen. Hvor ledningene skal gå og kummenes plassering er vist på kartvedlegget med grov strek for ledningstraseen. Det kan bli mindre tilpasninger av trasèen innenfor anleggsbeltet i forbindelse med utførelsen av ledningsanlegget.

Kommunen har videre rett til

a) å føre tilsyn med, samt vedlikeholde og fornye ledningsanlegget til enhver tid.

b) ha midlertidig lagerplasser for anleggsmateriell, herunder fyllmasser, samt rett til å ha anleggsbrakker og redskapsboder, maskiner m.v. stående ved anlegget så lenge anleggsarbeidene pågår,

c) overalt å komme fram til ledningsanlegget for dettes bygging og tilsyn, vedlikehold og fornyelse, herunder å nytte private atkomstveger.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

7. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

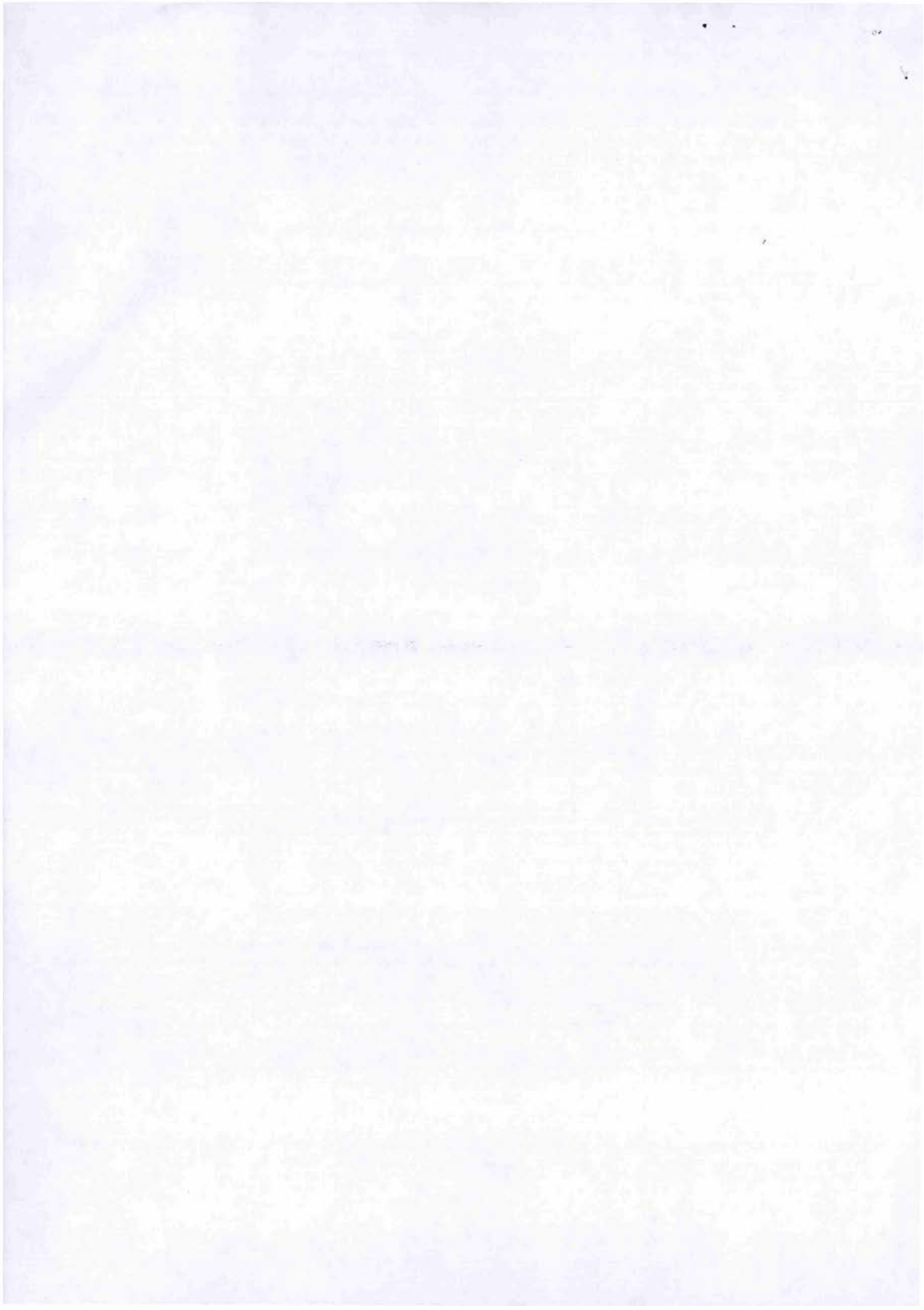
8. Underskrifter

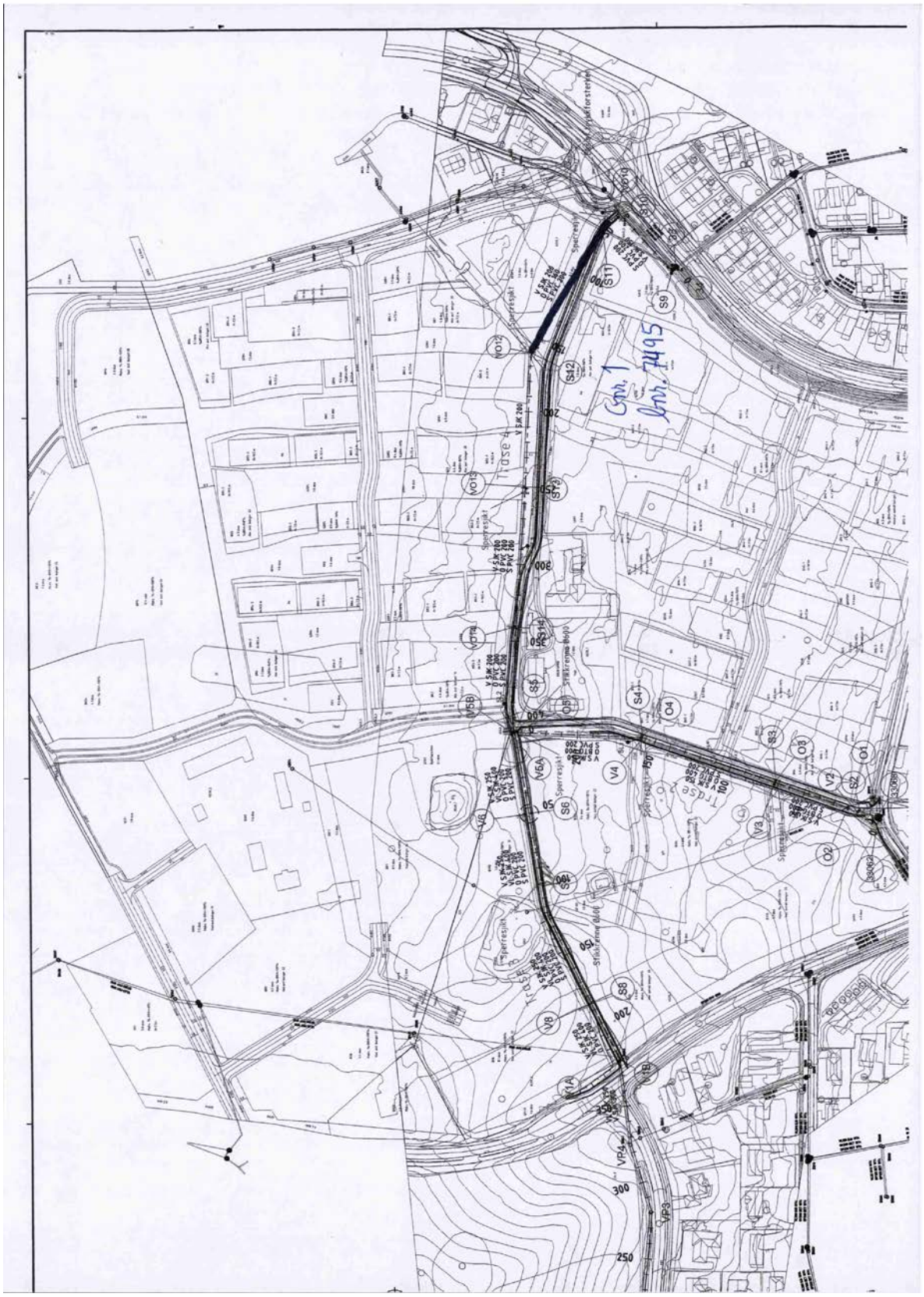
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
4/1-13	Jorunn Bergum

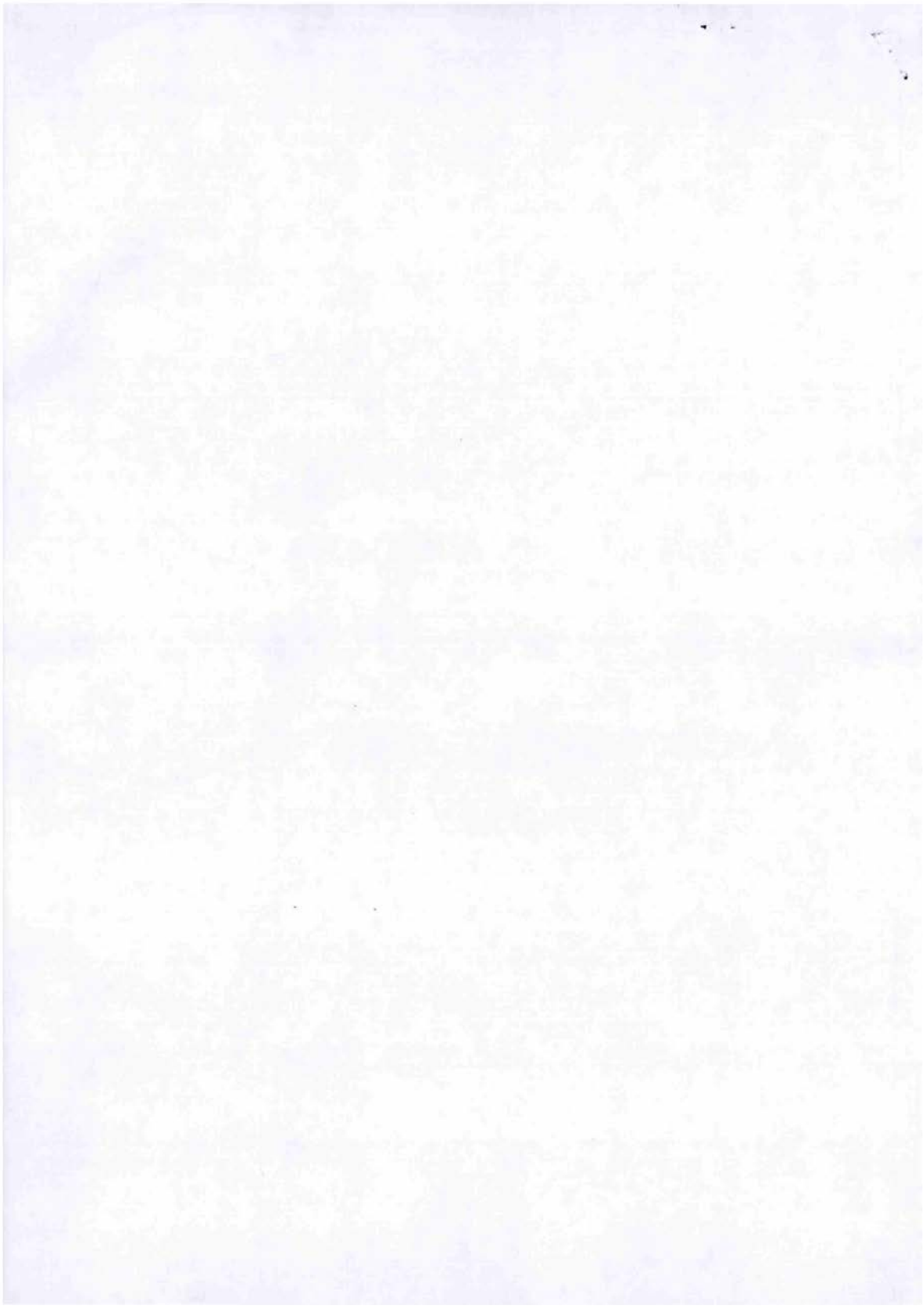
Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Side 2 av 2




Gnr. 1
Knr. 7495



Doknr: 1093988 Tinglyst: 11.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

telenor

GRUNNRETTSAVTALE

Grunneiers navn: Stavsberg Utvikling AS

Adresse, gnr./ bnr.: gnr 1 bnr 7509 snr 1 tom. 24 / 1/7495

Postnr./ poststed: 2319 HAMAR

Kommune/fylke: HAMAR / HEDMARK

Grunneier og Telenorkonsernet (Telenor) v/ Telenor Norge AS, Postboks 800, 1331 Fornebu, tlf. 67 89 00 00, har inngått denne grunnrettsavtale.

1. Avtalen omfatter rett til tilkomst, etablering, vedlikehold, fornyelse, ombygging og utvidelse av anlegget på/over grunneiers grunn.
2. Med anlegget menes kabler, rør, stolper, grøfter, kanaler, skap, kummer og tilhørende anleggsdeler.
3. Avtalen dekker også andre aktører utenfor Telenor som tar del i anlegget.
4. Telenors entreprenører har fullmakt til å inngå denne avtale på vegne av Telenor.
5. Kabler og rør skal legges så dypt at det ikke kommer i konflikt med arbeider/drenering på dyrket mark.
6. I forbindelse med Telenors arbeid på anlegget plikter Telenor å utbedre og eventuelt erstatte skader som skyldes anlegget innenfor en periode på 2 år etter ferdigstillelse. Dette fratar ikke grunneier retten til å reise erstatningskrav på et senere tidspunkt dersom skade oppstår som følge av uaktsomhet hos Telenor, og skaden ikke er eller burde vært oppdaget på et tidligere tidspunkt. Erstatning for faktisk avlingstap utbetales etter Statens gjeldende satser.
7. Grunneier / bruksberettiget kan kreve at anlegget flyttes eller fjernes når dette er nødvendig for en hensiktsmessig utnyttelse av eiendommen. Ved uenighet skal kravet avgjøres ved skjønn. Dersom grunneiers / bruksberettigets tiltak ikke er utført innen 3 år, kan Telenor kreve anleggskostnadene dekket av grunneier / bruksberettiget.
8. Anlegg for grunneiers / bruksberettigets tilknytning til telenettet flyttes mot full refusjon.
9. Dersom grunneier / bruksberettiget under utførelsen av normalt arbeid på eiendommen skader anlegget, skal Telenor ikke kreve erstatning for slike skader med mindre skadene skyldes grov uaktsomhet fra grunneierens / bruksberettigets side. Ved arbeider som grunneieren / bruksberettiget skal utføre i umiddelbar nærhet av anlegget, skal grunneier / bruksberettiget varsle Telenor i god tid. Grunneier / bruksberettiget kan kreve vederlagsfri kabelpåvisning før arbeidet igangsettes.
10. Telenor kan overdra sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap.
11. Dersom grunneier overdrar eiendommen til andre, skal avtalen følge eiendommen. Grunneier plikter å informere overtakeren om denne avtalen.
12. Dersom en av partene ønsker det, kan avtalen tinglyses.

Tilleggsinformasjon / beskrivelse av anlegget

Vedlegg 1 viser trasé.
Kabeltrasé merket grønn til og med kum i veg merket rødt.
Orgnr ~~Telenor~~/Canal Digital 977 273 633

Dato: 4/12-14

Totalt antall sider: ____

Signatur grunneier
Stavsberg Utvikling AS – org nr 998 526 760

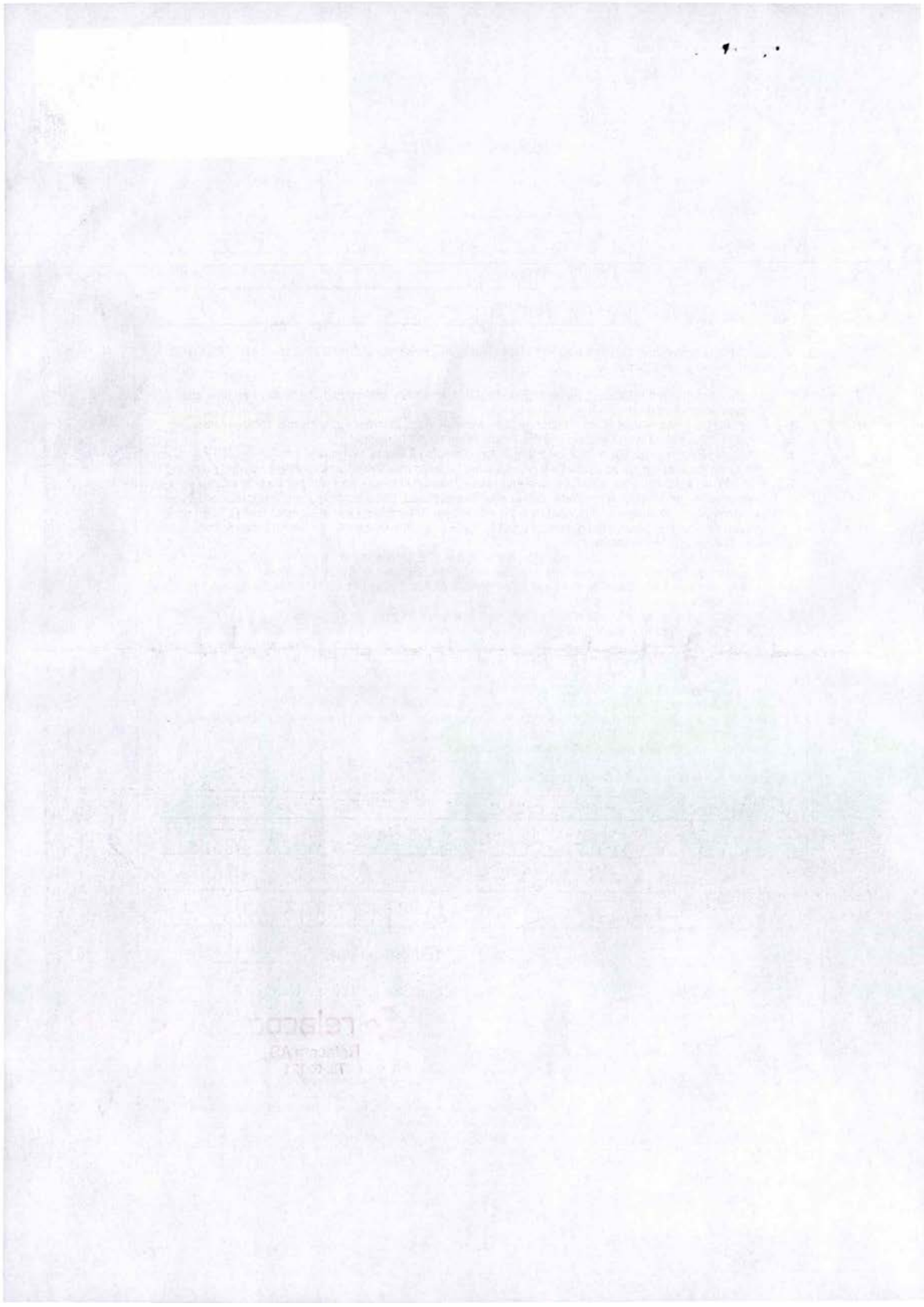
John Kr Bergum Kjell Magne Brobakken

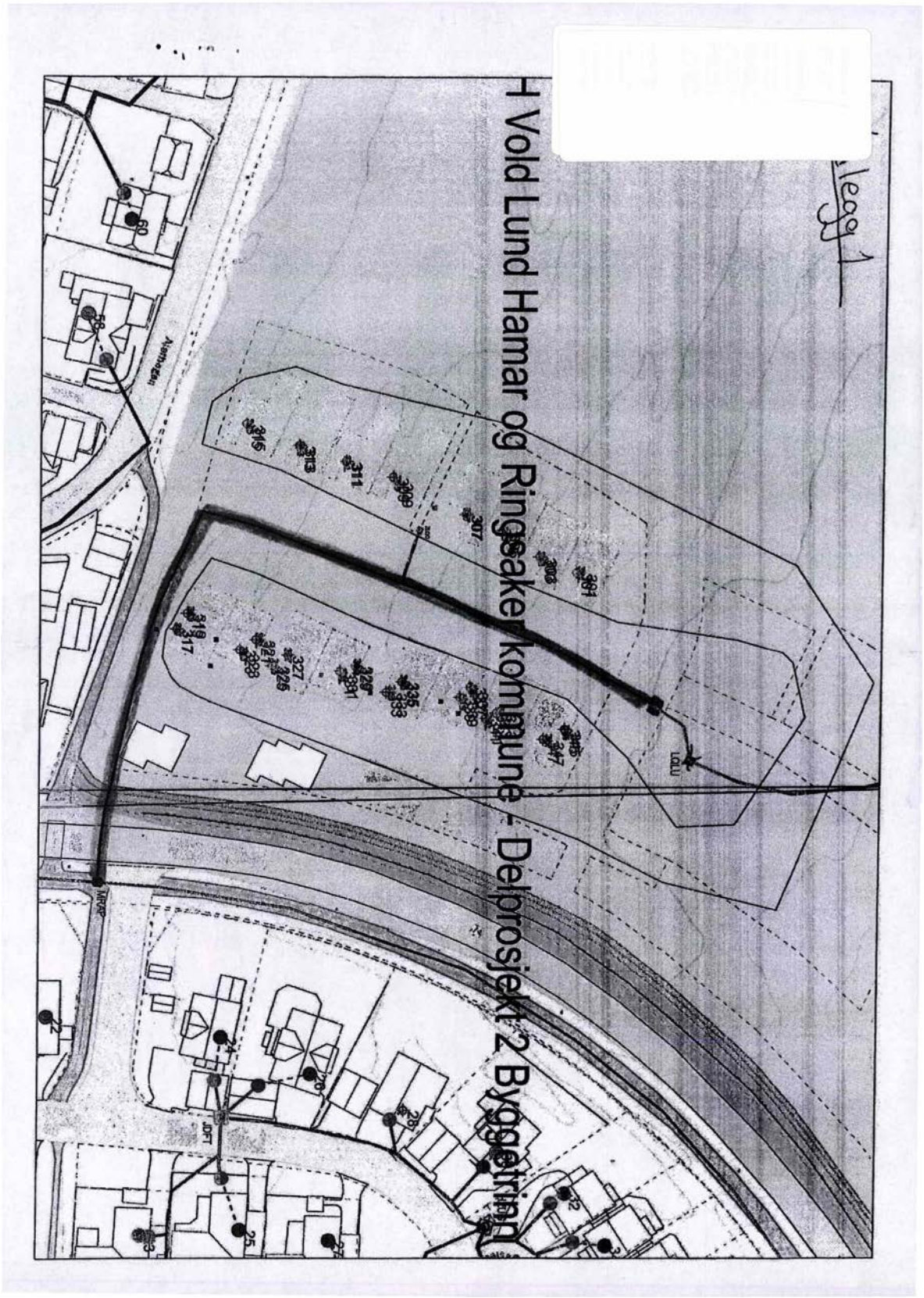
Signatur for Telenor Norge AS

relacom
Relacom AS
Navn på entreprenørselskap

Kontaktinformasjon:

- Ved avtaleinngåelse skal signert skjema leveres/sendes/returneres til Telenors entreprenør ved avtalt adresse.
- Henvendelser om anlegg under etablering rettes til Telenors utførende entreprenør.
- Se www.telenor.no/kabelnett ved behov for kontakt med Telenor om forhold beskrevet i punktene 6, 7, 8 og 9.




H Vold Lund Hamar og Ringsaker kommune - Delprosjekt 2 Byggetrinn

Rekuradresse:
RiME Advokatfirma
Postboks 394 Sentrum
N-0103 OSLO
Orgnr. 879 469 082

Erklæring

Vedrørende gnr 1 bnr 7495, 7505, 7506, 7507, 7508 og gnr 1 bnr 7509 snr 1 tom 24 i Hamar kommune og gnr 800 bnr 114, 115, 116, 119, 120 og 121 i Ringsaker kommune.

1. MEDLEMSKAP I STAVSBERG VELFORENING

Eier av bolig på gnr 1 bnr 7495, 7505, 7506, 7507, 7508 og gnr 1 bnr 7509 snr 1 tom 24 i Hamar kommune og gnr 800 bnr 114, 115, 116, 119, 120 og 121 i Ringsaker kommune plikter å være medlem i Stavsberg velforening, org. nummer 913 894 537. Denne plikten gjelder også for eiendommer som senere skilles ut fra de forannevnte eiendommer.

2. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRIOMRÅDE OG LEKEPLASSER

Stavsberg Velforening skal gis vederlagsfri adkomst til å ivareta drift og vedlikehold av areal regulert til grønnstruktur – friområde/park, på gnr 1 bnr 7495, 7505, 7506, 7507, 7508 og gnr 1 bnr 7509 snr 1 tom 24 i Hamar kommune og gnr 800 bnr 114, 115, 116, 119, 120 og 121 i Ringsaker kommune. Stavsberg Velforening skal også gis vederlagsfri adkomst til å ivareta drift og vedlikehold av lekeplassene, på gnr 1 bnr 7495, 7505, 7506, 7507, 7508 og gnr 1 bnr 7509 snr 1 tom 24 i Hamar kommune og gnr 800 bnr 114, 115, 116, 119, 120 og 121 i Ringsaker kommune.

3. VANN OG AVLØPSLEDNINGER

Stavsberg Velforening skal gis vederlagsfri adkomst til å drifte og vedlikeholde vann- og avløpsledninger med tilhørende installasjoner på gnr 1 bnr 7495, 7505, 7506, 7507, 7508 og gnr 1 bnr 7509 snr 1 tom 24 i Hamar kommune og gnr 800 bnr 114, 115, 116, 119, 120 og 121 i Ringsaker kommune. Grunneier plikter å ikke iverksette tiltak som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

4. KOSTNADER

Medlemmene i Stavsberg Velforening plikter å betale en andel av velforeningens kostnader. Kostnadsfordelingen følger av vedtektene for Stavsberg Velforening.

5. TILBAKESTILLING

Etter utført arbeid skal Stavsberg Velforening sette området tilbake i den stand det hadde før arbeidet.

6. TINGLYSING

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene: Gnr 1 bnr 7495, 7505, 7506, 7507, 7508 og gnr 1 bnr 7509 snr 1 tom 24 i Hamar kommune og gnr 800 bnr 114, 115, 116, 119, 120 og 121 i Ringsaker kommune

Rettighetshaver etter denne erklæringen er Stavsberg Velforening

***

Doknr: 1074791 Tinglyst: 05.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrifter:

For Gnr 1 bnr 7495 og gnr 1 bnr 7509 snr 1 tom 24 i Hamar kommune

Sted/ dato Hamar 12/11-14

KRISTOFFER ERIKSEN MORTEN GANGNES

Stavsberg Utvikling AS org. nr. 998 526 760

***

For Gnr 1 bnr 7505, 7506, 7507 og 7508 i Hamar kommune

Sted/ dato Oslo 17/11-14

OBOS Nye Hjem AS org. nr. 935 283 280

DANIEL EKSPEDERG SICA

RETT KOPI
04.12.2014
Advokat KAREN MARGRETHE RIME
P.b. 394 Sentrum, 0103 Oslo
Tlf. 23 00 34 00
Fax 23 00 34 01

***

For Gnr 800 bnr 114, 115, 116, 119, 120 og 121 i Ringsaker kommune

Sted/ dato Hamar 12/11-14

KRISTOFFER ERIKSEN MORTEN GANGNES

Stavsberg Utvikling AS org. nr. 998 526 760 iht. generalfullmakt for Bjørn Harald Norseth pnr. 221159[redacted]

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Skisporet 123, 2319 HAMAR
Gnr 1, bnr 7652, snr 7, , i Boligsameiet Eplehagan med orgnr.: 927531232 i Hamar kommune.
Oppdragsnr. 6019260628

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6019260628
Sist oppdatert 16.10.2026

Tobias Audun Berteig
eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 901 28 808
E-post: tobias.berteig@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet