PRIVATMEGLEREN

FURUBERGVEGEN 173 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Matrikkel

Energiattest

Midlertidig brukstillatelse

Byggetegninger

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

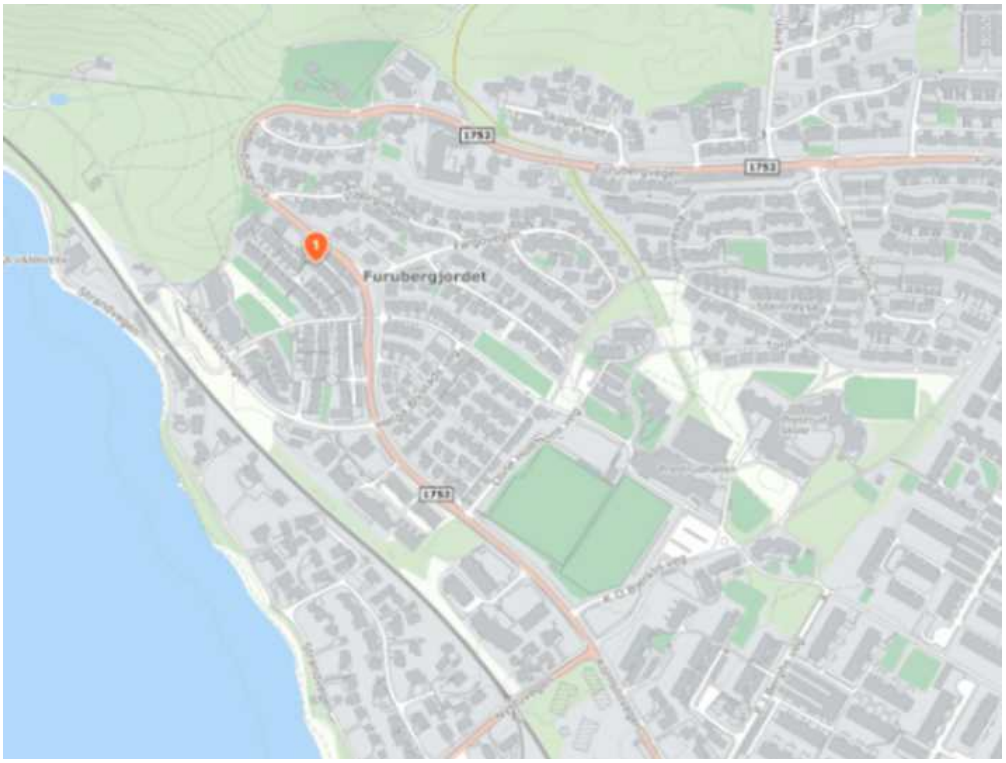
Furubergvegen 173A, 2316 HAMAR

HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 5940

Andelsnummer 73321

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18332-2132 **Eiendomsverdi ref nr:** YH7888

Autorisert foretak: Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen **Sertifisert Takstingeniør:** Erik-André Brodersen

Hamar Takst
og byggvurdering

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hamar Takst og Byggvurdering

Rapportansvarlig

Erik-André Brodersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@hamar-takst.no
920 10 428

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre
Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 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

Tomannsbolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av svart metall.
Yttervegger er utført med trebindingsverk. Kledd utvendig med liggende panel i malt/ beiset utførelse.
Saltakkonstruksjoner av tre, utført med plassbygde taksperrer.
Kaldtloft er ikke inspisert.
Vinduer med 3- lags isolerglass, hvitlakkerte karmer.
Grålakkert tredør, med glass.
Terrassedør med 3- lags isolerglass, hvitlakkert karm.
Utgang fra stue til alkong på 4 m2. Spaltegulv med impregnerte terrassebord. Impregnert rekkverk.
Impregnert tretrpp med strekkmetalltrinn.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har gulvflater med laminat og keramiske fliser. Veggflater med malte plater, mdf panelplater, malt panel og keramiske fliser.
Himlinger med malt panel og malte plater.
2021: Ny laminatgulv.
Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 8 mm gjennom hele rommet på stue.
Murt elementpipe, pusset og malt inne.
Spelfyllingsdører i hvitmalt utførelse.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderomsplater og keramiske fliser på vegger.
Keramiske fliser på gulv.
Termostatstyrt varmekabel i gulv.
Baderommet har plastsluk. Gulvfliser lagt på opprinnelig vinylbelegg, synlig vinylbelegg under klemring i sluk. Kvalitet på opprinnelig tettesjikt er ikke dokumentert.
Baderomsinnredning med servant og ett- greps blandebatteri. Wc.
Opplegg for vaskemaskin. Veggmontert dusj.
Elektrisk baderomsvifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,4. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte srog og laminert benkeplate med oppvaskkum av stål og ett- greps blandebatteri. Over, under og høyskap med profilerte fronter i hvitmalt utførelse. Plass for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Skapmontert kjøkkenventilator, med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber vannrør.
Plast avløpsrør.
Avtrekk fra kjøkken og baderom. Naturlig ventilasjon via lufteventiler i vegger.
Benkebereder på 80 liter.
230- volts anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. 32A hovedsikring. 7 kurser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Jord og- morenemasser.
Støpte fundamenter. Støpt ringmur.
Relativt flat tomt. Interne fallforhold på tomten.
Offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Plast avløpsrør.
Plast(PEL) vannledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Bod

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

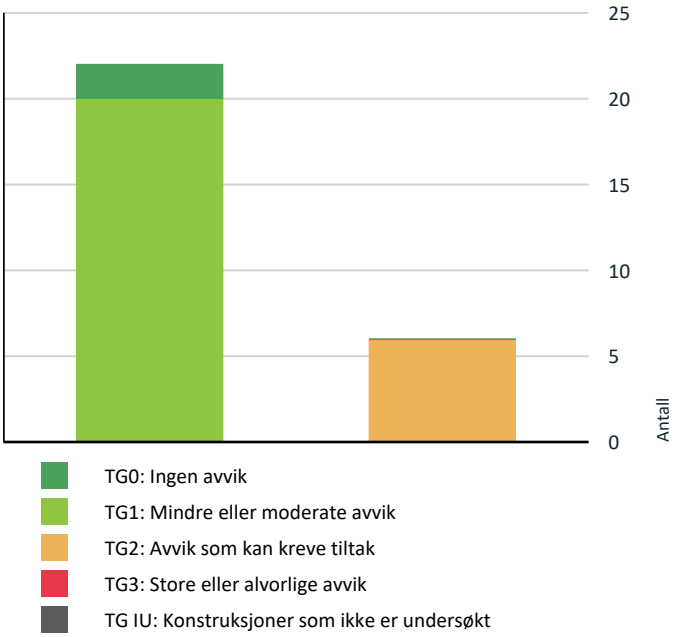
Garasje i felles garasjeanlegg.

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

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluk ligger utenfor dusjsone. Sluk bør ligge i nedslagsfelt for dusjen. Det er ikke rørmansjetter rundt rørgjennomføring i vegg.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1993

Standard
Rekkehusleilighet i 2 etasje, oppført i 1993. Leiligheten har en god areal og- planløsning. Leiligheten er noe oppgradert, og fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med normalt god standard. Solrik sør- vestvendt balkong. Leiligheten har 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg, samt en utvendig bod på ca. 3 m2. Hems i garasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein.

Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av svart metall.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er utført med trebindingsverk. Kledd utvendig med liggende panel i malt/ beiset utførelse.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltakkonstruksjoner av tre, utført med plassbygde taksperrer. Kaldtloft er ikke inspisert.

Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med 3- lags isolerglass, hvitlakkerte karmer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Beskrivelse
Grålakkert tredør, med glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Terrassedør

Beskrivelse
Terrassedør med 3- lags isolerglass, hvitlakkert karm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Utgang fra stue til alkong på 4 m2. Spaltegulv med impregnerte terrassebord. Impregnert rekkverk.
Platting ved inngang på 4 m2.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Utvendige trapper

Beskrivelse
Impregnert tretrpp med strekkmetalltrinn.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse
Leiligheten har gulvflater med laminat og keramiske fliser. Veggflater med malte plater, mdf panelplater, malt panel og keramiske fliser. Himlinger med malt panel og malte plater.
2021: Ny laminatgulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 8 mm gjennom hele rommet på stue.

Pipe og ildsted

Beskrivelse
Murt elementpipe, pusset og malt inne.

Innvendige dører

Beskrivelse
Spelfyllingsdører i hvitmalt utførelse.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.







Vindu i vtsone.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater og keramiske fliser på vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.
Termostatstyrt varmekabel i gulv.

Vurdering av avvik:

• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Baderommet har plastsluk. Gulvfliser lagt på opprinnelig vinylbelegg, synlig vinylbelegg under klemring i sluk. Kvalitet på opprinnelig tettesjikt er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluk ligger utenfor dusjsone. Sluk bør ligge i nedslagsfelt for dusjen. Det er ikke rørmansjetter rundt rørgjennomføring i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med servant og ett- greps blandebatteri. Wc. Opplegg for vaskemaskin. Veggmontert dusj.





Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk baderomsvifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,4. Hulltaking er foretatt ved/i stue.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte srog og laminert benkeplate med oppvaskkum av stål og ett- greps blandebatteri. Over, under og høyskap med profilerte fronter i hvitmalt utførelse. Plass for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Skapmontert kjøkkenventilator, med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobber vannrør.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløpsrør.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkken og baderom. Naturlig ventilasjon via lufteventiler i vegger.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Benkebereder på 80 liter.

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

230- volts anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. 32A hovedsikring. 7 kurser.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nye automatsikringer i 2021, oppgradert spredenett i 2022. Det er fremvist samsvarserklæring for el- arbeider.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Jord og- morenemasser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte fundamenter. Støpt ringmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Relativt flat tomt. Interne fallforhold på tomten.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Plast avløpsrør. Plast (PEL) vannledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Garasje i felles garasjeanlegg.



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

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

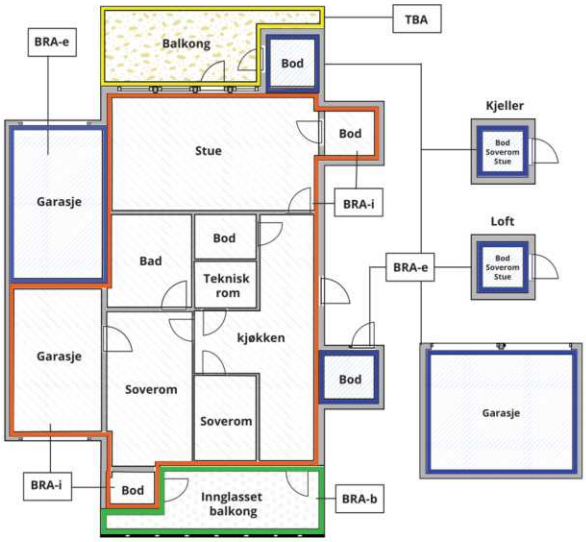
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	67			67	8
SUM	**67**				**8**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje i felles garasjeanlegg.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Erik-André Brodersen	Takstingeniør
	Unni Nymoen Waldal	Eier`s repr.

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	5940		0	22111 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Furubergvegen 173A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Snekkerstua Borettslag	965021582		OBOS	Geir Waldal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
73321	50 000	24 610	*01.04.2026*	430 559	*01.04.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2026		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	36 868 280
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		36 868 280

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Snekkerstua Borettslag nederst i Furuberget, i et meget barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk, ca 3 km fra Hamar sentrum. Sørvendt beliggenhet med gode solforhold. Gangavstand til barnehager, skoler, kjøpesenter, dagligvareforretning, Mjøsa, idrettsanlegg og Furuberget med lysløype og naturstier. Ca. 3 km til Hamar sentrum med alle fasiliteter og servicetilbud. God bybussforbindelse. Barnevennlig område.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vann

Tilknytning avløp

Offentlig avløp

Om tomten

Felles eiet tomt på 22 144 kvm. Tomten består av fellesarealer som er opparbeidet med bla: plen, beplantning, prydbusker, lekeplass mm. Asfaltert innkjøring og felles parkeringsplass. Asfalterte interne gangveier. Gode lys- og solforhold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6705187			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	22.04.2026		Gjennomgått		Nei

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YH7888

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hamar	Oppdragsnr.	320260052
Addresse	Furubergvegen 173 A		
Postnr.	2316	Sted	HAMAR
Selgers navn	Geir Waldal		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Februar 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

7718693

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet garasjeport

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Gjort av borettslaget

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.04.2026

Signert av *Geir Waldal*

Initialer selger:
G W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 5940	**Kommune:**	3403	Hamar
Adresse:				
Veiadresse:	Furubergvegen 173 A, gatenr 3310 2316 Hamar	**Grunnkrets:**	103	Nedre Furuberget
		Valgkrets:	1	Hamar vest
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3010101	Hamar Domkirke
		Tettsted:	1001	Hamar
Veiadresse:	Furubergvegen 173 B, gatenr 3310 2316 Hamar			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Furubergvegen 173 C, gatenr 3310 2316 Hamar			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Furubergvegen 173 D, gatenr 3310 2316 Hamar			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Furubergvegen 173 E, gatenr 3310 2316 Hamar			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Furubergvegen 173 F, gatenr 3310 2316 Hamar			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Furubergvegen 173 G, gatenr 3310 2316 Hamar			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Furubergvegen 173 H, gatenr 3310 2316 Hamar			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Furubergvegen 175 A, gatenr 3310 2316 Hamar			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Furubergvegen 175 B, gatenr 3310 2316 Hamar			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Furubergvegen 175 C, gatenr 3310 2316 Hamar			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Furubergvegen 177 A, gatenr 3310 2316 Hamar			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Furubergvegen 177 B, gatenr 3310 2316 Hamar			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Furubergvegen 177 C, gatenr 3310 2316 Hamar			

Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 177 D, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 177 E, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 177 F, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 179 A, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 179 B, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 179 C, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 179 D, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 179 E, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 181 A, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 181 B, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 181 C, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 181 D, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 181 E, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 181 F, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 181 G, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 181 H, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 181 I, gatenr 3310 2316 Hamar

Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 181 J, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 181 K, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 183 A, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 183 B, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 183 C, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 183 D, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 183 E, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 183 F, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 185 A, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 185 B, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 185 C, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 187 A, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 187 B, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	14.06.2023
Veiadresse:	Furubergvegen 187 C, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	14.06.2023
Veiadresse:	Furubergvegen 189 A, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 189 B, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 189 C, gatenr 3310 2316 Hamar

Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 189 D, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 189 E, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Furubergvegen 189 F, gatenr 3310 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Snekkerstuvegen 1 A, gatenr 3906 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Snekkerstuvegen 1 B, gatenr 3906 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Snekkerstuvegen 1 C, gatenr 3906 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Snekkerstuvegen 1 D, gatenr 3906 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Snekkerstuvegen 3 A, gatenr 3906 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Snekkerstuvegen 3 B, gatenr 3906 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Snekkerstuvegen 5 A, gatenr 3906 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Snekkerstuvegen 5 B, gatenr 3906 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019
Veiadresse:	Snekkerstuvegen 5 C, gatenr 3906 2316 Hamar
Oppdatert:	28.09.2019

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Snekkerstua Borettslag	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:	02.10.1992	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	22 111,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3403/1/5940	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	25.03.2009	Berørt	0403/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	25.03.2009	Berørt	3403/1/4354	0,0
			Berørt	3403/1/5940	0,0
			Berørt	3403/1/6031	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.10.1992	Avgiver	3403/1/4354	-22 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3403/1/5940	22 000,0

Bygningsnr:	16740578	Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		71,0		71,0				
H02	1		67,0		67,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 75: Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Snekkerstuvegen 1 C	H0101	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Snekkerstuvegen 1 C	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.10.1992
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	138,0	Igangset.till.:	16.10.1992
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	138,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.11.1993
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	16740586			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		71,0		71,0				
H02	1		67,0		67,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 75: Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Furubergvegen 173 A	H0101	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Furubergvegen 173 A	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.11.1992
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	138,0	Igangset.till.:	06.11.1992
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	138,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.11.1993
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	16740659			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		71,0		71,0				
H02	1		67,0		67,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 75: Tomannsbolig, horisontaldelt

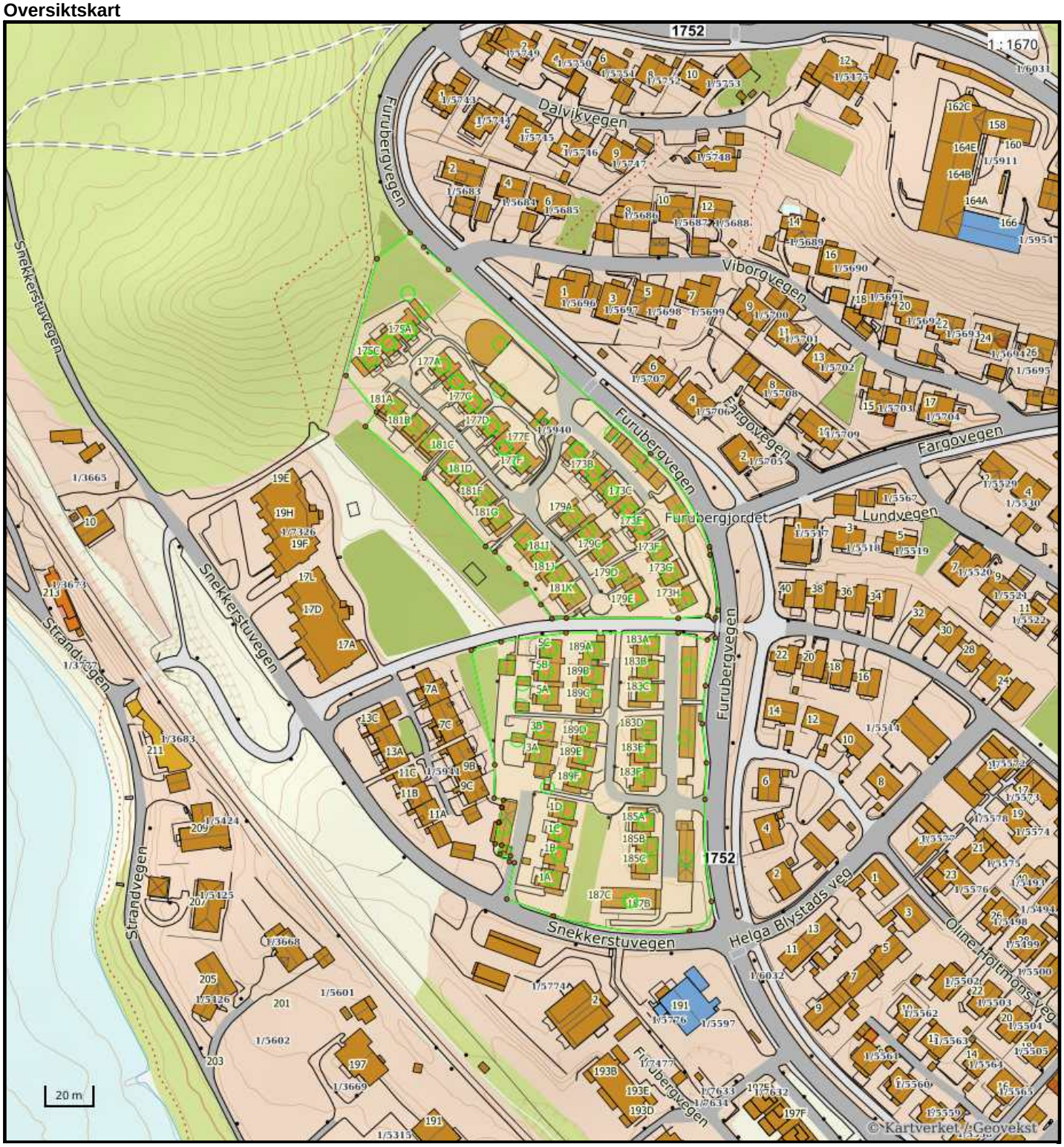
Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Furubergvegen 173 B	H0101	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Furubergvegen 173 B	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.11.1992
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	138,0	Igangset.till.:	06.11.1992

Oversiktskart



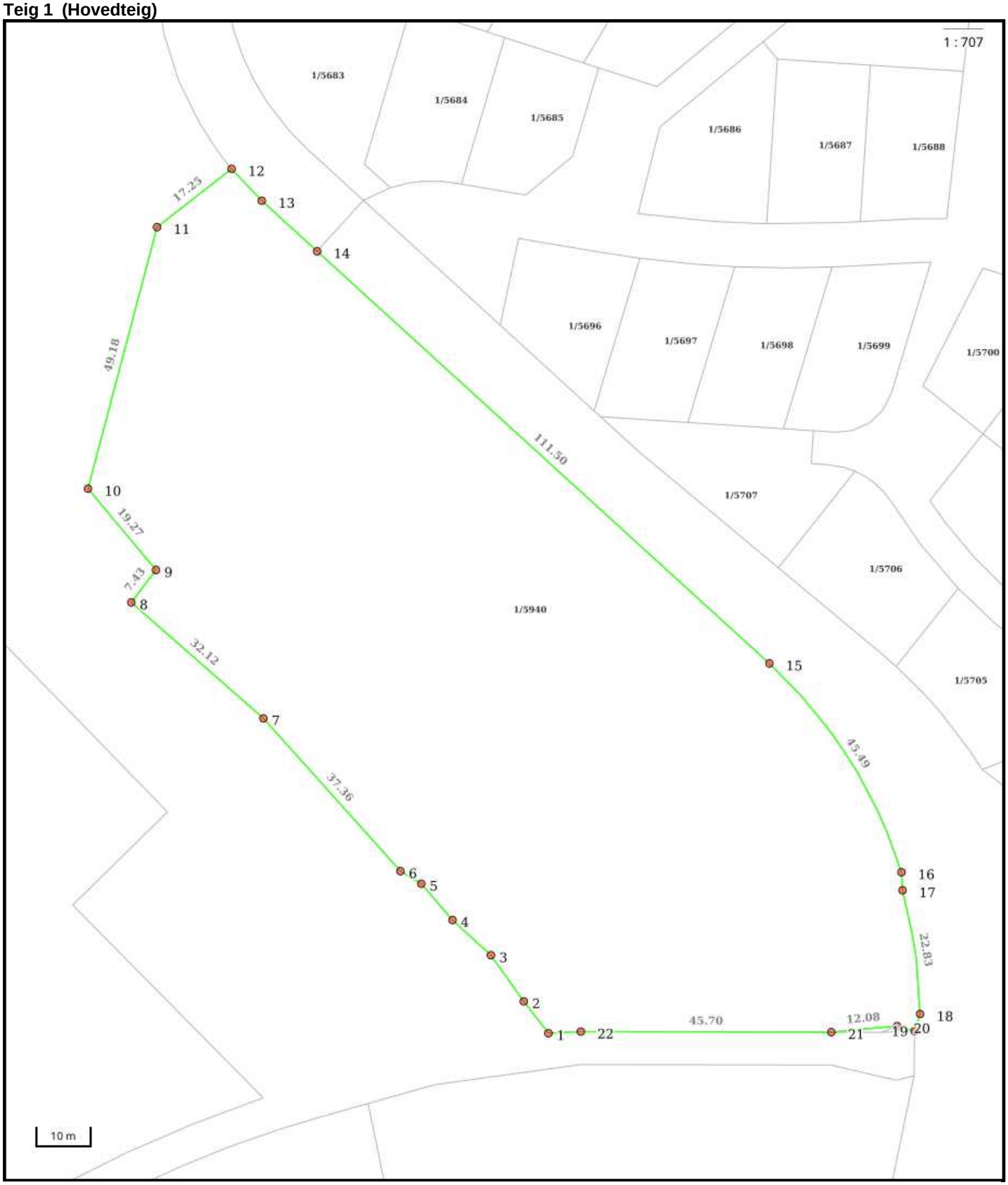
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

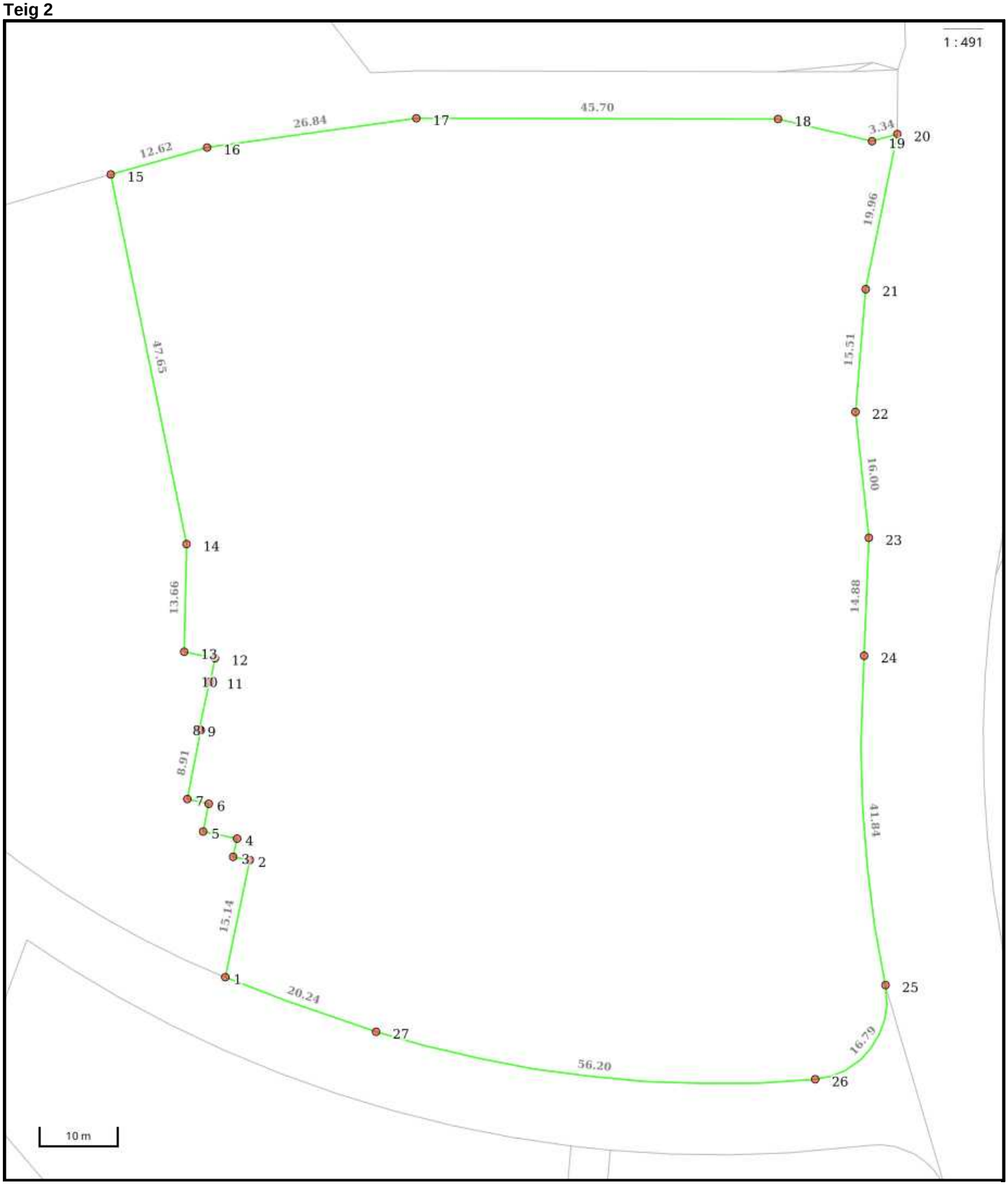
Areal: 11 945,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 743 246,48	610 176,57	7,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 743 251,77	610 171,58	10,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 743 259,57	610 164,83	9,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 743 265,37	610 157,25	8,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 743 271,37	610 151,01	4,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 743 273,34	610 147,04	37,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 743 298,72	610 119,62	32,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 743 317,57	610 093,61	7,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 743 323,84	610 097,60	19,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 743 337,42	610 083,93	49,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 743 385,92	610 092,09	17,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 743 397,74	610 104,66	7,99m	Terrengmålt	10	-59,49	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 743 392,50	610 110,69	13,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 743 384,27	610 121,59	111,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 743 317,06	610 210,56	45,49m	Terrengmålt	10	85,48	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 743 281,44	610 238,00	3,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 743 278,23	610 238,47	22,83m	Terrengmålt	10	84,98	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 743 256,08	610 243,70	3,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 743 252,97	610 243,00	3,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 743 253,58	610 239,77	12,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 743 251,33	610 227,90	45,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 743 247,27	610 182,38	5,86m	Terrengmålt	10	-104,46	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 10 166,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 743 131,04	610 168,73	15,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 743 146,08	610 170,43	2,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 743 146,31	610 168,24	2,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 743 148,63	610 168,57	4,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
5	6 743 149,12	610 164,22	3,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
6	6 743 152,72	610 164,59	2,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
7	6 743 153,01	610 161,81	8,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
8	6 743 161,87	610 162,76	0,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
9	6 743 161,90	610 162,58	6,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
10	6 743 168,02	610 163,24	0,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
11	6 743 168,00	610 163,42	3,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
12	6 743 171,05	610 163,74	3,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
13	6 743 171,48	610 159,78	13,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 743 185,11	610 158,85	47,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 743 230,70	610 144,99	12,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 743 235,22	610 156,77	26,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 743 241,29	610 182,91	45,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 743 245,37	610 228,43	12,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 743 243,71	610 240,51	3,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 743 244,82	610 243,66	19,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 743 224,98	610 241,44	15,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 743 209,47	610 241,62	16,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 743 193,78	610 244,75	14,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 743 178,92	610 245,46	41,84m	Terrengmålt	10	-154,96	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 743 137,71	610 251,96	16,79m	Terrengmålt	10	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 743 125,02	610 244,18	56,20m	Terrengmålt	10	145,46	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 743 125,99	610 188,33	20,24m	Terrengmålt	10	245,43	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

enova

Energiattest



Adresse	
Furubergvegen 173A, 2316 HAMAR	
Dato for energimerking **24.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286261**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16740659**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **5940**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1992**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
178,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
178,84 kWh/m²	**11 982 kWh**

HAMAR KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Hamar OL-arena

Lillehammer'94

FORNYET MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter pl.og bygningsl.av 14.juni 1985, pgf. 99 nr.2 og 3 er gitt for
eiendommen: Gnr: Bnr:

FURUBERGVEGEN 173,175,177,179, 181,183 OG 185 89 1 5940

SNEKKERSTUVEGEN 1,3 OG 5.

Byggherre(navn,adresse): HOBBL Furnesvegen 67, 2300 HAMAR

Anmelder(navn,adresse): Slagsvold Hekne A/S Grønnegt 33 2300 HAMAR

Deres søknad av: 07.10.1992. Arbeidets art: Nybygg
Byggets art: Kjedehus Arealer: Se skjema på tidligere brukstillatelser
Vedtaksdato: 16.10.1992 Saksnr: 92/3031

Iht p&bl. § 99 gis midlertidig brukstillatelse for følgende del av bygget: Hele

Ferdigattest må begjæres når følgende nedenstående arbeider er utført:

1. Montering av ildsted skal meldes til Brannvesenet. Bygningskontrollen vil anbefale at leietakerene tar kontakt med Brannvesenet før innkjøp av ildsted blir foretatt. Dette på grunn av at enkelte leilighter har begrensede muligheter for plassering og størrelse på ildstedet.

   HOBBL bes orientere sine leietakere om dette.

2. Røykløp må utbedres ihht. forskriftenes krav og etter leverandørens monteringsanvisning på følgende hus:

Furubergvegen	177 F	Venstre løp	4 skjøt
	183 F	Venstre løp	
	189 A	Venstre løp	
	189 B		
Snekkerstuvegen	1 B	Høyre løp	
	3 A		

   Hver leilighet skal utstyres med nøkkel for feierluke.

3. Det skal monteres takstige på mellombygg på følgende hus:
   Furubergvegen 173 F, 179 D, 181 D og 181 H

   Innfestingsbeslag for takstige mangler på følgende hus:

   Furubergvegen 189 E
   Snekkerstuvegen 3 A

4. Det skal innleveres reviderte fasadetegninger i M 1:100 på følgende hus:

   Furubergvegen 183 C, 185 C, 189 C og 189 F
   Snekkerstuvegen 3 A

   Det skal innleveres speilvendte tegninger i M 1:100 på følgende hus:

   Furubergvegen 185 A og B

5. Det skal dokumenteres at skjermvegger ved inngangsparti er utført i brannteknisk klasse B-30 Platetype ?

6. Felles vegger og yttervegger med en avstand på mindre enn 8,0 meter til nabohuset utføres i teknisk klasse B-30 til helt oppunder taktekkingen.

7. Sår og skader på grunnmurselementer påpusses.

8. Det skal monteres avstandslekter ved raftepappen slik at luftingen blir min 5 cm.

9. Boder og garasjer og uteanlegg fullføres. Nødvendige rekkverk på støttemurer monteres umidelbart.

10. Furubergvegen 187 Sintef-huset

    Drifts og vedlikeholdsinnstruks for ventilasjonasaleggene skal forelegges Teknisk Etat.

    Skader etter lekasje utbedres. Ferdigstille innvendig paneling og kjøkkenmontering. Hoveddør for leilighet A justeres. Dør for bad leilighet B er vind.

    Vinduslukkerne for leilighet A og C er vanskelig å åpne. Barn og eldre mennesker vil ha store problemer med å åpne vinduene i f. eks en rømningssituasjon ved brann.
    Det skal dokumenteres at vinduslukkerne er utført etter Norsk Standard.

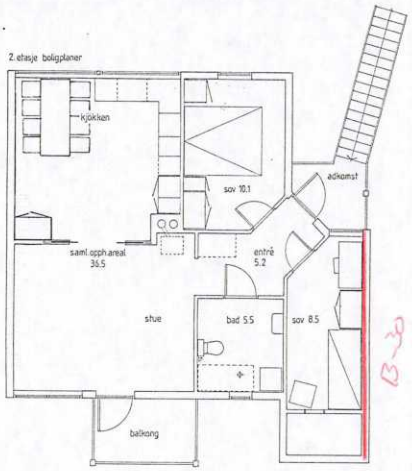
    Piper skal monteres innen 01.10.1995.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.10.1994.
Det skal innhentes ferdigattest for bygget.

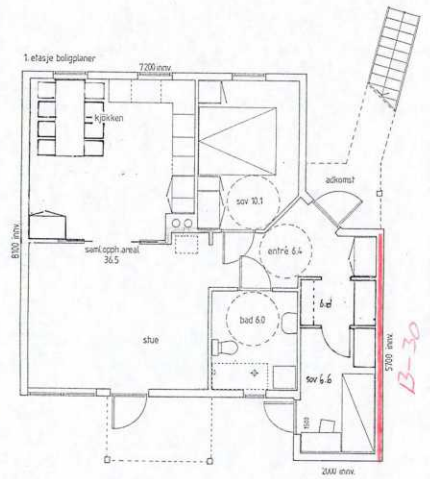
Sted:	Dato:	Underskrift:
HAMAR	01.06.1994.	JOHN H SLÅEN avd ing

Kopier:
Ansvarshavende: Finn Pettersen & co A/S Industrigt 1 2380 BRUMUNDDAL
Kontoravdelingen, Ligningskontoret, Feiemester.
SINTEF Arkitektur og Byggteknikk 7034 TRONDHEIM

2. etasje boligplaner

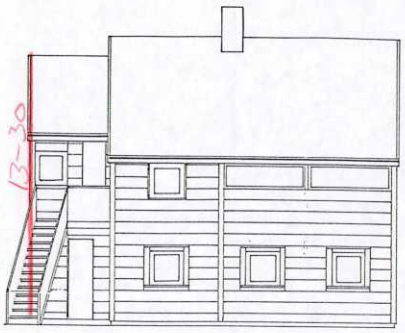


1. etasje boligplaner



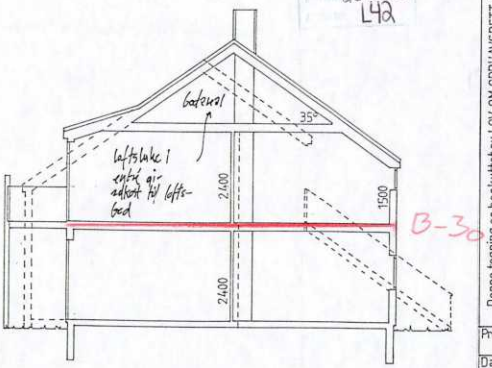


leil. 2.et.	BRA	f	BA
hovedplan	67.4	1.0	67.4





leil.1.et.	BRA	f	BA
hovedplan	70.8	1.0	70.8



93/00338Ø
28.10.93
L42

A	div. innmåln./skap endret			05.10.93
ind.	spes.		sign.	dato

PROSJEKT SNEKKERSTUEN
boligplaner

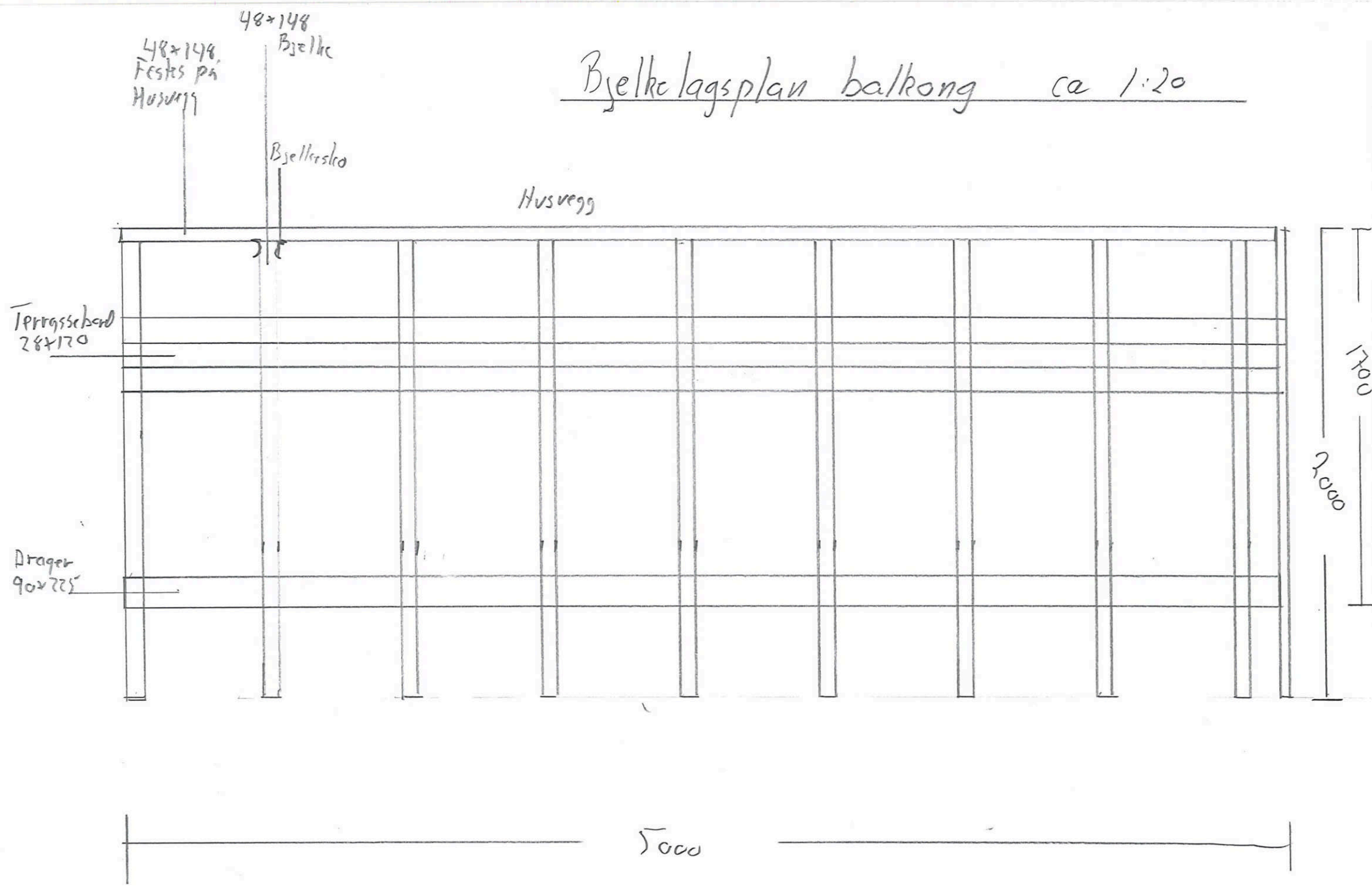
hustype B
3roms ×2

Denne tegning er beskyttet av LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK av 12. mai 1961. Tegningen må ikke benyttes uten arkitektens eget samtykke.
NB! Kun påførte måltall kan legges til grunn for utførelse. Arkitekten er ikke ansvarlig for mål som tas direkte fra tegningskopien. Byggedetaljer som ikke er spesifisert på tegningen utføres etter NBI's detaljblad. Det påligges her utførende håndverker å ta kontakt for informasjon & data.

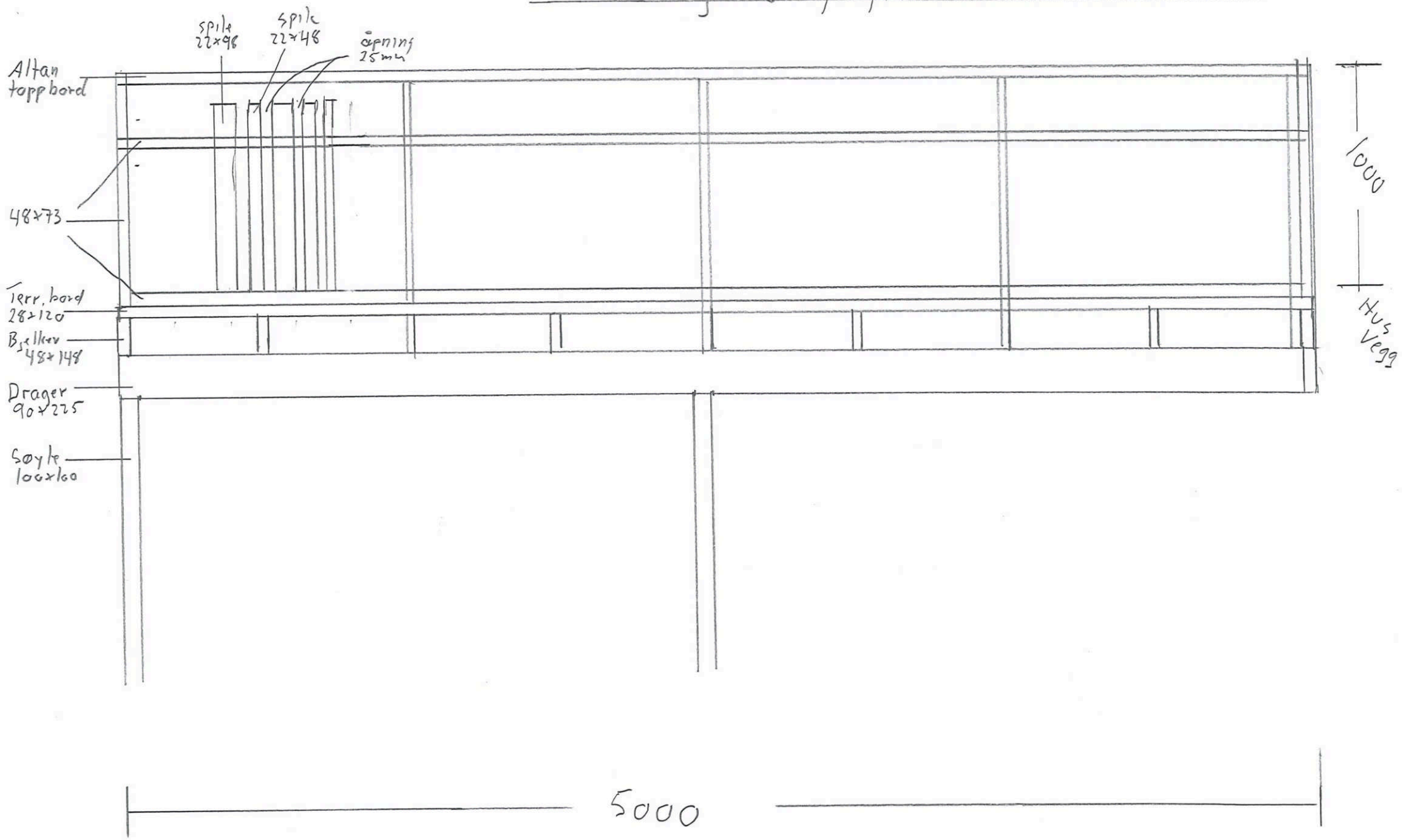
Arkitektfirmaet Sagsvold Hekne AS
Studio: Grønnegaten 33, 2300 Hamar Postboks 156 Telefon: 065 28 598 telefax: 065 32 102

Prosj.nr.	361-01
Dato	09.09.92
Sign.	
Mål	1:100
Tegn.nr.	25 DSD A

Bjelkelagsplan balkong ca 1:20



Balkong sett forfra 1:20



INNLANDET EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Hamar v/Karl Kristian Fjeld
Torggata 72, 2317 HAMAR
E-post: Karl.kristian.fjeld@privatmegleren.no

Deres ref.: 320260052 . Vår ref.: 4780-1-18 Dato: 22.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Snekkerstua borettslag
Organisasjonsnr:	965021582
Andelseier:	Waldal, Geir
Medeier:	
Leilighetsnummer:	18
Adresse:	Furubergvegen 173 A, 2316 HAMAR
Andelsnummer:	73321
Gnr.	1
Bnr.	5940

Borettsinnskudd: Kr. 50 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6705187.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Det følger 1 garasjeplass for hver leilighet. Øvrig parkering skjer på felles parkeringsområde. Nøkkelbestilling: Nøkler kan bestilles av registrerte eiere på vibbo.no. Nøkler kan også bestilles hos OBOS Innlandet, Vangsvegen 143, Hamar.Ved bestilling hos OBOS Innlandet kreves det et administrasjonsgebyr som belastes eier. Ved bestilling på Vibbo bortfaller administrasjonsgebyret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208534343
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	36 868 280,00
Innfrielsesdato:	30.03.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 488,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 488,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	100,-
Fradragsberettigede kostnader:	23 903,-
Annen formue:	24 610,-
Gjeld:	432 223,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208534343
Restsaldo:	430 559,34
Kapitalkostnader:	2 396,69
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 430 559,34,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kirsten Aune pr. e-post: kirsten.aune@obos.no eller telefon: 22 86 75 06.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/John Mikalsen, e-post: snekkerstua@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller

2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt

informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4780

SNEKKERSTUA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SNEKKERSTUA BORETTSLAG

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:

22. april 2026 kl. 18:00, Torp, Strandvegen 172.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i SNEKKERSTUA BORETTSLAG

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

John Mikalsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt 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

Velges i årsmøtet

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%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4780 Årsrapport 2025.pdf
2. 4780 Årsregnskap 2025.pdf
3. 4780 Snekkerstua Brl Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstlling

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kathrine Due Bergseth
- Ole Helland Pedersen
- Torgeir Landvik

Vedlegg

1. 4780 Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 9

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlemmer Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets arbeid i 2025

Styret har i perioden avholdt styremøter tilnærmet hver måned. Arbeidsmengden har vært stabil, men preget av flere enkeltsaker som har krevd tett oppfølging. For å sikre god informasjonsflyt har vi videreført «Nytt fra Styret i Snekkerstua». Dette er korte oppdateringer om aktuelle saker som sendes ut når det er behov for å nå alle beboere med viktig informasjon.

Vedlikehold og drift

Det har vært et aktivt år når det gjelder borettslagets fysiske tilstand:

- **1. årsbefaring:** Det er gjennomført befaring i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet for å sikre at eventuelle mangler blir utbedret av entreprenør.
- **Kommunal dialog:** Styret har vært i møte med Hamar kommune angående drift og vedlikehold av kommunale områder, herunder fotballbanen og steingjerdet. Denne dialogen er tidkrevende, og styret vil fortsette oppfølgingen mot kommunen i 2026.
- **Energi og befaring:** Vi har gjennomført befaring med **Aneo** for å se på tekniske løsninger og infrastruktur. Styret har også sørget for «Norgespris» på all el-bil lading i Snekkerstua.
- **Løpende vedlikehold:** Det er gjennomført feiing av piper og brannforebyggende inspeksjon i deler av borettslaget. Vaktmester og styret har brukt vesentlig tid på oppfølging av søppelhåndtering og tiltak mot ulovlig parkering. Vi har også fulgt opp avtalen med Tom Brenden om plenklipping, feiing og snørydding i borettslaget.
- **Dugnad:** Årets dugnad ble gjennomført med godt oppmøte og bidro positivt til fellesarealene og samholdet i laget. Sammen med borettslagets ressursgruppe har styret ryddet i og rundt de nye sykkelbodene og sørget for at gamle sykler ble levert til gjenbruk hos Sirkula.

Forvaltning og bomiljø

Styret har hatt et tett samarbeid med **OBOS** gjennom året. Vi har håndtert flere forsikringsskader hos andelseiere og besvart en rekke løpende henvendelser.

Styret har også i år brukt mye tid på henvendelser angående uoverensstemmelser mellom beboere. Vi har i samråd med OBOS sentralt avklart at det normalt ikke er styrets oppgave å mekle i private nabokonflikter. Ved konflikter mellom beboere anbefaler vi at **Konfliktrådet** benyttes. Dette er en gratis, statlig tjeneste som tilbyr profesjonell mekling. Dette sikrer en nøytral part i saken og lar styret fokusere på borettslagets drift og vedlikehold.

SNEKKERSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 965021582, KLIENTNR. 4780

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**373 228**	**3 189 946**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		634 523	-6 604 111
Tilbakeføring av avskrivning	13	1 913	3 827
Økning annen langsiktig gjeld	14	37 376 664	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	5 650 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-36 435 549	-1 861 772
Innsk. øremerk. bankkto		-4 137	-4 662
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 573 415**	**-2 816 718**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 946 642**	**373 228**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 007 928	1 352 174
Kortsiktig gjeld		-61 286	-978 946
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 946 642**	**373 228**

SNEKKERSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 965021582, KLIENTNR. 4780

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 664 115	5 846 872	6 667 000	6 667 000
Ladeinntekter elbil		0	4 074	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 664 115**	**5 850 946**	**6 667 000**	**6 667 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-53 872	-51 052	-53 302	-53 042
Styrehonorar	4	-200 000	-180 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	13	-1 913	-3 827	0	0
Revisjonshonorar	5	-10 261	-10 010	-12 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-186 930	-179 740	-189 000	-195 000
Konsulenthonorar		-9 370	-17 655	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-310 092	-6 790 303	-168 000	-1 235 000
Forsikringer		-453 010	-394 783	-447 000	-500 000
Kommunale avgifter	7	-1 786 925	-1 866 935	-1 951 000	-1 941 000
Energi/fyring	8	-103 921	-113 333	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-559 563	-498 240	-520 000	-587 000
Andre driftskostnader	9	-315 526	-386 649	-376 000	-435 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 991 383**	**-10 492 527**	**-4 056 302**	**-5 297 042**
DRIFTSRESULTAT		**2 672 732**	**-4 641 581**	**2 610 698**	**1 369 958**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 555	86 359	0	0
Finanskostnader	11	-2 046 763	-2 048 890	-2 062 000	-1 908 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 038 208**	**-1 962 531**	**-2 062 000**	**-1 908 000**
ÅRSRESULTAT		**634 523**	**-6 604 111**	**548 698**	**-538 042**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-6 604 111
Til opptjent egenkapital:	634 523	0

SNEKKERSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 965021582, KLIENTNR. 4780

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	62 600 402	62 600 402
Tomt		4 311 917	4 311 917
Andre varige driftsmidler	13	0	1 913
Øremerkede bankinnskudd		174 158	144 822
SUM ANLEGGSMIDLER		**67 086 477**	**67 059 054**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		166 005	147 821
Andre kortsiktige fordringer		0	4 074
Driftskonto OBOS-banken		1 825 914	640 641
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 200	0
Sparekonto OBOS-banken		10 810	559 638
SUM OMLØPSMIDLER		**2 007 928**	**1 352 174**
SUM EIENDELER		**69 094 405**	**68 411 228**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 80 * 100		8 000	8 000
Opptjent egenkapital		22 392 047	21 757 524
SUM EGENKAPITAL		**22 400 047**	**21 765 524**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	37 010 750	36 069 635
Borettsinnskudd	15	9 460 000	9 460 000
Annen langsiktig gjeld		162 322	137 123
SUM LANGSIKTIG GJELD		**46 633 072**	**45 666 758**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		39 889	964 760
Skyldige offentlige avgifter	16	8 373	353
Påløpte renter		10 525	11 334
Annen kortsiktig gjeld	17	2 500	2 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		**61 286**	**978 946**
.			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**69 094 405**	**68 411 228**
Pantstillelse	18	80 810 000	79 810 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 17.03.2026
Styret i Snekkerstua Borettslag

John Mikalsen /s/ Lene Merethe Nordby /s/ Rikke Thune Thorshaug /s/

Anette Øvergaard /s/ Svein Hagen /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 666 720
Korrigering tidligere år	-2 605
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 664 115**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn	-20 000
Påløpte feriepenger	-2 500
Arbeidsgiveravgift	-31 372
SUM PERSONALKOSTNADER	**-53 872**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 261
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 261**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-21 520
TH. Johansen & Sønner AS	-161 499
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-183 019**
Drift/vedlikehold bygninger	-40 234
Drift/vedlikehold elektro	-4 991
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 922
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 740
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 600
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 732
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 854
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-310 092**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-686 117
Vann- og avløpsgebyr	-848 251
Feie- og tilsynsgebyr	-35 807
Renovasjonsgebyr	-216 750
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 786 925**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-103 921
SUM ENERGI / FYRING	**-103 921**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-30 916
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 120
Annen leiekostnad	-91 210
Lyspærer og sikringer	-260
Vaktmestertjenester	-65 610
Snørydding	-56 401
Andre driftskostnader	-2 063
Trykksaker	-2 982
Andre kontorkostnader	-545
Drivstoff	-4 777
Vedlikehold biler/maskiner	-7 748
Kontingenter	-16 000
Bank- og kortgebyr	-2 457
Velferdskostnader	-6 438
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-315 526**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 246
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 309
SUM FINANSINNTEKTER	**8 555**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 495 578
Pantegjeldsrenter	-550 500
Renter på leverandørgjeld	-685
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 046 763**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	61 379 563
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	1 220 839
SUM BYGNINGER	**62 600 402**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2020	19 133	
Avskrevet tidligere	-17 220	
Avskrevet i år	-1 913	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-1 913**

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-36 950 000	
Nedbetalt tidligere	880 365	
Nedbetalt i år	36 069 635	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-37 376 664	
Nedbetalt i år	365 914	
		-37 010 750
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-37 010 750**

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-9 460 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-9 460 000**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 200
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 173
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-8 373**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-2 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 500**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 460 000
Pantelån	37 010 750
TOTALT	**46 470 750**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	62 600 402
Tomt	4 311 917
TOTALT	**66 912 319**

Til generalforsamlingen i Snekkerstua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Snekkerstua Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 borettslagets 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, 19. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2026

Leder John Mikalsen fortsetter

Styremedlem Rikke Thorshaug stiller ikke til gjenvalg . (Hun har sagt at dersom det mangler kandidater kan hun ta ett år.)

Styremedlem Anette Øvergaard stiller ikke til gjenvalg

Styremedlem Svein Hagen stiller ikke til gjenvalg

Styremedlem Lene Merethe Nordby fortsetter

Valgkomiteens innstilling til nytt styre er

Leder John Mikalsen - Furubergveien 181 E fortsetter

Styremedlem Lene Merethe Nordby Snekkerstuvegen 1B fortsetter

Kandidat Ole Helland Pedersen Furubergveien 187C - stiller til valg

Kandidat Kathrine Due Bergseth Furubergveien 189 D – stiller til valg

Kandidat Torgeir Landvik Furubergveien 189 F – stiller til valg

Vi forslår at styret får frihet til selv å fordele styrevervene.

Med vennlig hilsen Lars Tessem Furubergveien 175B

Lars Jørgensen Snekkerstuveien 5B

PS Lars Jørgensen ønsker en etterfølger. Nå har vi flere kandidater som er i « tenkeboksen» så det burde være en enkel oppgave å finne høvelige kandidater til neste generalforsamling.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26
Selskapsnummer: 4780 **Selskapsnavn:** SNEKKERSTUA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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 2024

Innkalling

S.nr. 4780

Snekkerstua Borettslag

Velkommen til årsmøte i Snekkerstua Borettslag

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 21. mai kl. 12:00 og lukker 24. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4780

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.

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. Endring av punkt 1.5 i Husordensreglene

Med vennlig hilsen,
Styret i Snekkerstua Borettslag

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

John Mikalsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak

Rikke Thorshaug og Lars Tessem 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

Endring av punkt 1.5 i Husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglenes punkt 1.5 ble vedtatt i ordinær generalforsamling 29. april 2024.
I ettertid ser styret behov for å presisere punktet ytterligere, og legger frem forslag til ny formulering av punktet.

Styrets innstilling

Punkt 1.5 i Husordensreglene endres til:

Oppsetting og bruk av trampoline, badestamp eller annen innretning som skaper kontinuerlig eller periodevis støy skal godkjennes av styret.
Før søknad sendes styret skal naboer være informert, og søknaden skal inneholde informasjon om dette, og ønsket plassering av trampoline, badestamp eller annen innretning.
Bruk av innstallert innretning begrenses til tidsrommet 10.00 til 19.00.
Det skal vises hensyn ovenfor naboer. Bruken må ikke være til urimelig sjenanse for naboer. Styret kan regulere bruken ytterligere etter vurdering i hvert enkelt tilfelle.

Forslag til vedtak

Punkt 1.5 vedtas som foreslått.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.05.24
Selskapsnummer: 4780 **Selskapsnavn:** Snekkerstua Borettslag

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

John Mikalsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Rikke Thorshaug og Lars Tessem er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Endring av punkt 1.5 i Husordensreglene

Punkt 1.5 vedtas som foreslått.

☐ 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for SNEKKERSTUA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 965021582
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, på Storhamar klubbhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:**
> John Mikalsen velges til møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen foreslås Kirsten Aune. Som protokollvitne foreslås Lars Tessem.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Lader elbil

Fremmet av: Knut Arne Askvig

Dagens løsning er kostbar og krever leie av lader fremfor å eie lader

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å innhente tilbud fra alternative leverandører
>
> ✓ **Vedtatt. Styret ønsker å opprette en arbeidsgruppe som skal se på alternative muligheter. Jan Grønlien har sagt seg villig til å være med i arbeidsgruppen.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
John Mikalsen

Følgende stilte til valg:
John Mikalsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lene Merethe Nordby

Følgende stilte til valg:
Lene Merethe Nordby

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
John Mikalsen

Følgende stilte til valg:
John Mikalsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Rikke Thorshaug

Følgende stilte til valg:
Rikke Thorshaug

10. Valg av medlemmer til valgkomité

Medlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Jørgensen
Lars Tessem

Følgende stilte til valg:
Lars Jørgensen
Lars Tessem

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Snekkerstua Borettslag

Organisasjonsnummer: 965021582
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 12:00 til 24. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> John Mikalsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

> **Forslag til vedtak:**
> Rikke Thorshaug og Lars Tessem er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Endring av punkt 1.5 i Husordensreglene

Husordensreglenes punkt 1.5 ble vedtatt i ordinær generalforsamling 29. april 2024.
I ettertid ser styret behov for å presisere punktet ytterligere, og legger frem forslag til ny formulering av punktet.

Styrets innstilling
Punkt 1.5 i Husordensreglene endres til:

Oppsetting og bruk av trampoline, badestamp eller annen innretning som skaper kontinuerlig eller periodevis støy skal godkjennes av styret.
Før søknad sendes styret skal naboer være informert, og søknaden skal inneholde informasjon om dette, og ønsket plassering av trampoline, badestamp eller annen innretning.
Bruk av innstallert innretning begrenses til tidsrommet 10.00 til 19.00.
Det skal vises hensyn ovenfor naboer. Bruken må ikke være til urimelig sjenanse for naboer. Styret kan regulere bruken ytterligere etter vurdering i hvert enkelt tilfelle.

> **Forslag til vedtak:**
> Punkt 1.5 vedtas som foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HUSORDENSREGLER FOR SNEKKERSTUA BORETTSLAG

Snekkerstua borettslag eies av andelseierne, og de er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i stand, og at borettslagets omdømme er best mulig. Det er også andelseierne/beboerne selv som må skape de forhold som sikrer dem trivsel, ro og trygghet i borettslaget.

For å oppnå dette, og for å skape best mulige forhold mellom de enkelte beboere, har en her gitt enkle regler, som det er i hver enkelt borettshavers interesse å overholde.

Husordensbestemmelsene er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av vedtektene. Endringer i disse reglene må vedtas av generalforsamlingen med flertall. Meldinger fra styret eller forretningsføreren ved oppslag, rundskriv e.l, gjelder også som tillegg til husordensreglene og vedtektene.

1. Alminnelige ordensregler

1.1. Det skal normalt være ro i borettslaget fra kl 23:00 til kl 06:00 på hverdager og fra kl 24:00 dager før søn- og helligdager.

1.2. Musikkøvelser samt støyende arbeider er ikke tillatt mellom kl 21:00 og kl 08:00 på hverdager og etter kl 18:00 på lørdager. På helligdager, høytidsdager og søndager skal det være alminnelig ro.

1.3. Dersom støyende arbeider/aktiviteter som kan tenkes å forstyrre skal utføres, må naboer underrettes på forhånd.

1.4. I sommerhalvåret, med åpne vinduer og opphold ute, må det vises særlig hensyn ved bruk av stereoanlegg, radio og lignende.

1.5. Oppsetting og bruk av trampoline, badestamp eller annen innretning som skaper kontinuerlig eller periodevis støy skal godkjennes av styret.
Før søknad sendes styret skal naboer være informert, og søknaden skal inneholde informasjon om dette, og ønsket plassering av trampoline, badestamp eller annen innretning.
Bruk av installert innretning begrenses til tidsrommet 10.00 til 19.00.
Det skal vises hensyn ovenfor naboer. Bruken må ikke være til urimelig sjenanse for naboer. Styret kan regulere bruken ytterligere etter vurdering i hvert enkelt tilfelle.

2. Bygnings- og fasademessige endringer

2.1. Endringer når det gjelder boligens fasader eller utseende ved f.eks montering av utvendige persienner, markiser o.l som fraviker fra de farger og typer som er bestemt kan ikke gjøres uten styrets godkjenning. Det foreligger retningslinjer for utforming av levegger, rekkverk og gjerder.

2.1. Beboerne må i alle byggesaker søke styret for godkjennelse. Beboerne må også innhente kommunens tillatelse. Alle beboere har vedlikeholdsansvaret for sine påbygg/utvidelser. Utvidelser som øker det totale innvendige boarealet blir det naturligvis en husleieøkning. Betaling for vedlikehold og forsikring av påbygg gjøres via felleskostnadene (egen kategori) slik at borettslaget har ansvaret for selve vedlikeholdet av denne bygningsmassen. Gjeldende fra 1.7.18.

2.2. Montering av varmepumpe skal godkjennes av styret før montering. Denne skal oppføres til minst mulig sjenanse for naboer, og det anmodes om at man monterer isolasjonskasse.

2.3. Parabolantenner er ikke tillatt i borettslaget. Styret kan gi tillatelse etter søknad ved særlige behov.

2.4. Montering/oppsetting av ildsted er den enkelte beboers ansvar. Beboer plikter å sørge for forskriftsmessig utførelse. Slike arbeider skal meldes til feiervesenet.

3. Brannutstyr

3.1. Borettslaget skal sørge for og er ansvarlig for at det er installert godkjente brannvarslere i alle leiligheter og to i eneboligene. Batteri skiftes regelmessig avhengig av batteriets levetid. Borettslaget skal videre sørge for at alle boliger har installert godkjente brannslukkingsapparater installert av fagfolk. Andelseieren er ansvarlig for at røykvarsler, brannslanger/brannslukningsapparater befinner seg i leiligheten Kontrolleres regelmessig.

4. Garasjer, parkering og bruk av motorkjøretøy

4.1. Alle boliger disponerer en garasjeplass. Denne skal disponeres til bil. Garasjen skal ikke benyttes til lagerplass i en slik utstrekning at det ikke er plass til bil. Beboere som disponerer plass i fellesgarasjen må sørge for at det blir tilstrekkelig plass for manøvrering av biler inn på øvrige parkeringsplasser.

4.2. Andelseiere/beboere med garasje skal ikke unødig oppta plass på gjesteparkeringen (merkede parkeringsplasser), og parkering ut over 2 timer er ikke tillatt for beboere som disponerer garasje. Overtredelse kan medføre borttauing for bileiers regning og risiko.

4.3. Det er forbudt å oppbevare mer enn 5 liter bensin eller annen brannfarlig væske i garasjen.

4.4. Hensetting av tilhenger, campingvogn og båt på borettslagets område (innbefatter også egen tomteandel) tillates ikke. Forbudet gjelder ikke borettslagets tilhenger.

4.5. Parkering på veiene inne på borettslagets område er ikke tillatt med unntak for helt nødvendig og kortvarig stans for av- og pålessing.

4.6. Nødvendig parkering i forbindelse med f.eks flytting eller reparasjons- og/eller vedlikeholdsarbeid i leilighetene kan på forhånd avtales med styret.

4.7. Parkering på reserverte plasser og annen feilparkering inne på borettslagets eiendom kan medføre borttauing uten varsel for bileiers regning.

4.8. Andelseiere som er i en husstand der ingen eier eller disponerer kjøretøy kan leie ut garasjen til beboere i borettslaget. Styret skal ha melding om avtale om utleie.

5. Dyrehold

Det foreligger egne avtaleformularer for hold av hund, katt, fugl og annet dyrehold. Avtaleformularer finnes på Snekkerstua borettslag sin hjemmeside. Disse kan også fås ved henvendelse til styret.

5.1. Beboere som ønsker å holde husdyr skal søke styret om godkjennelse av dyreholdet. Beboer må skriftlig godkjenne de vilkår som fremgår av avtalen og returnere den til styret i underskrevet stand.
5.2. Godkjenning av dyreholdet er knyttet til individet. Nye husdyr krever derfor ny godkjenning.
5.3. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.

6. Renovasjonsordningen - kildesortering av søppel

6.1. Andelseieren har ansvaret for at det blir foretatt kildesortering av søppel etter gjeldende regler fra renovasjonsselskapet og kommunen. Avfall skal brettes og pakkes sammen slik at det tar minst mulig plass.
6.2. Alt av søppel som ikke kan leveres i våre egne søppeldunker skal andelseierne selv sørge for å kjøre bort.
6.3. Alle har et felles ansvar for at søppelbodene holdes ryddig og i orden til enhver tid.
6.4. Den som påfører borettslaget utgifter ved ikke å etterkomme reglene om kildesortering, kan bli gjort økonomisk ansvarlig for utgiftene.
6.5. Avfall utover det ordinære husholdningsavfallet, som oppstår f.eks i forbindelse med oppussing og inn- og utflytting, skal leveres til avfallsplass og ikke kastes i søppelboden.
6.6. Dør til søppelbod skal alltid være lukket og låst.

7. Bruk av fellesrom i Grendehuset

Grendehuset er fellesrom som brukes til møtevirksomhet internt i borettslaget, men kan det kan lånes eller leies ut til andelseiere for arrangement av bursdager etc.

7.1. Det er ikke tillatt å plassere eller lagre private ting i rommene i Grendestua. Private ting som befinner seg i Grendestua kan bli fjernet av styret uten nærmere forvarsel.
7.2. All bruk av rommene skal avtales med styret. Vilkårene for utleie avtales skriftlig med styret i hvert enkelt tilfelle.

8. Overtredelser av husordensreglene

8.1. Uoverensstemmelser mellom de enkelte beboere om eventuelle brudd på husordensreglene skal så langt som mulig løses mellom de impliserte parter. Dersom en ikke kommer til enighet kan det rettes en skriftlig klage til styret. Styret vil skriftlig henvende seg til påklagede, fortrinnsvis med kopi av mottatt brev fra klager, og forsøke å få partene til å komme til enighet.

8.2. Gjentatte overtredelser av reglementet kan medføre salgspålegg av andelen. Andelseier har krav på å få skriftlig advarsel fra styret før styret kan vedta fravikelse av andelen.

Tvistesaker mellom naboer som handler om privatrettslige forhold, eller mulig brudd på lover og forskrifter, kan ikke håndteres av styret. Mulige lovbrudd må meldes til konfliktrådet, eller vurderes politianmeldt av beboer.

9. Dispensasjon

9.1. Styret har fullmakt til å kunne dispensere fra husordensreglene.

Vedtatt i generalforsamling 25. april 2012
Endret i generalforsamling 15. april 2013 (punkt 4.4.)
Endret i generalforsamling 9. april 2018 (punkt 2.2 og 3)
Endret i generalforsamling 29. april 2024 (nytt punkt 1.5)

Vedtekter

for Snekkerstua borettslag org nr 965 021 582.

Vedtatt i ordinær generalforsamling den 15. april 2013.
Revidert i ordinær generalforsamling 23. mars 2017.
Revidert i ordinær generalforsamling 25. mars 2019.
Revidert i ordinær generalforsamling 29. april 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Snekkerstua borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Hamar kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører 28. desember 2011, tidligere Hamar og Omegn Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3)I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDTEKTER FOR PARSELLHAGER I SNEKKERSTUA BORETTSLAG

1. Ved investeringsbehov og utgifter til leie av maskiner og utstyr, søker parsellkomiteen styret i borettslaget om midler for hvert enkelt tiltak.

2. Regler for daglig drift godkjennes av generalforsamlingen.

3. Parsellkomiteen gjør hvert år i mars ledige plasser kjent. Brukere av parsellene må vedlikeholde sin parsell. Ønsker en å slutte med bruk av parsellen meldes dette skriftlig til komiteen.

4. Driften av parsellhagene ledes av en komite som består av inntil tre av brukerne. Komiteens medlemmer sitter i to år og konstituerer seg selv.

5. Parsellkomiteen velger nye medlemmer når noen går ut av komiteen.

6. Parsellkomiteen er ansvarlig for at regler blir overholdt, og den skal arbeide for at parsellhagene blir en del av borettslagets grønne ansikt. Melding om årets aktiviteter forelegges generalforsamlingen i borettslaget.

7. Parseller fordeles fortløpende av parsellkomiteen når interesserte melder seg. Dersom det blir flere interessenter enn parseller (1 parsell til hver), opprettes venteliste. Melder flere seg samtidig, blir det loddtrekning.

April 2014

Skatteetaten

Dato
02.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

INNLANDET EIENDOMSMEGLING AS
Enggata 30
2317 HAMAR

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3403 HAMAR

Organisasjonsnr 965 021 582 Andelsnr 73321

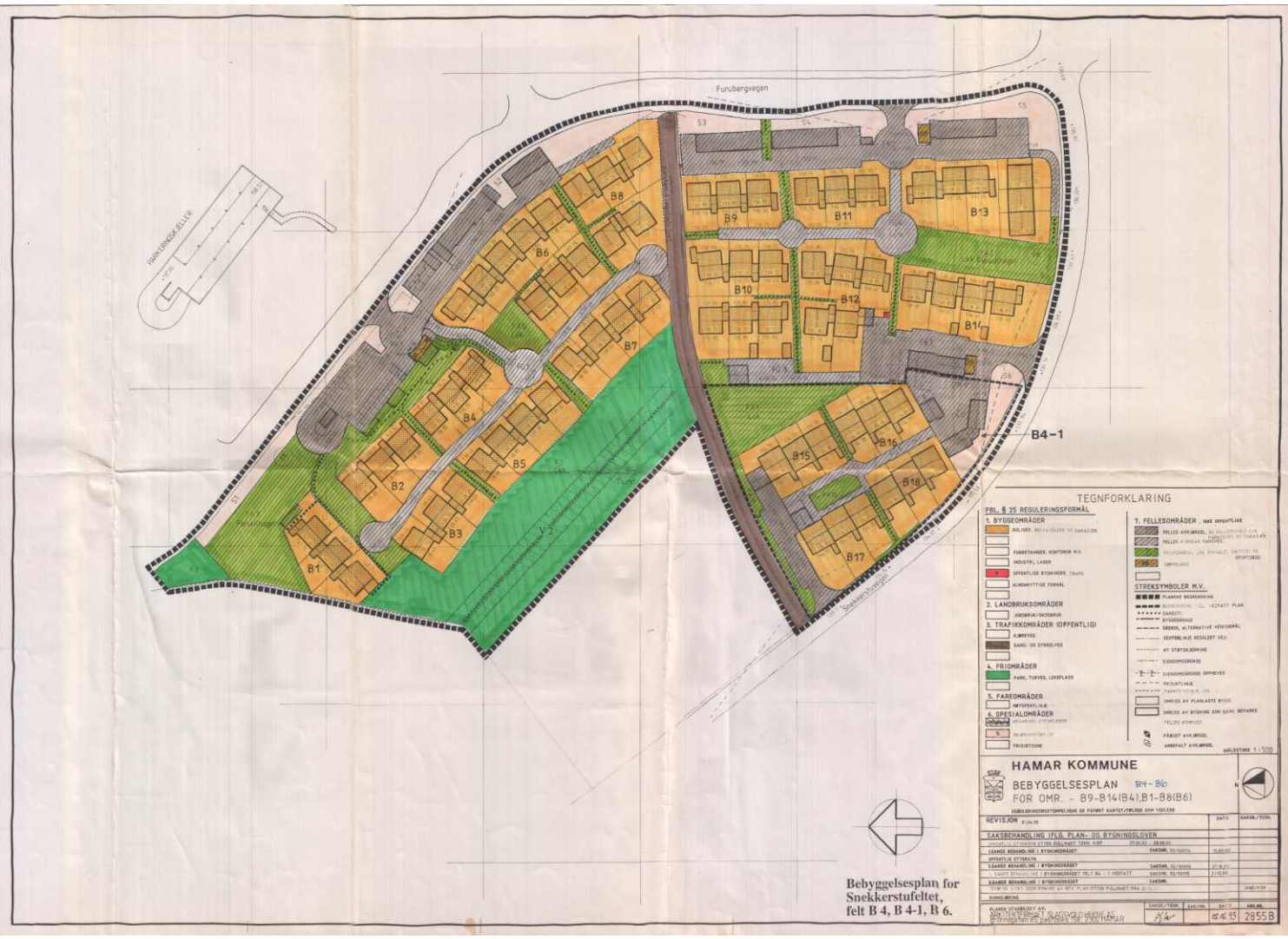
Eiendommens adresse:

Furubergvegen 173A, 2316 HAMAR

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 757 330
Som sekundærbolig:	kr 3 029 318

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert


Furubergvegen
PARKERINGSPLASS
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
B9
B10
B11
B12
B13
B14
B15
B16
B17
B18
B4-1
Snekkerstufeltet
TEGNFORKLARING
PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
4. FRIOMRÅDER
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
7. FELLESOMRÅDER
STREKSYMBOLER M.V.
HAMAR KOMMUNE
BEBYGGELSESPLAN B4 - B6
FOR OMR. - B9-B14(B4),B1-B8(B6)
REVISJON
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Bebyggelsesplan for
Snekkerstufeltet,
felt B 4, B 4-1, B 6.


Arealplaner
Hamar kommune
Logg inn
Tilbake til søk
Vis naboplaner
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030 (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan)
Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid: 3403_20170001
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato: 30.05.2018
Sist behandlet: 30.05.2018
Gå til plandetaljer
Treff i valgt plan
Arealformål
Arealformål Boligbebyggelse
Arealbrukstatus Nåværende
Eierform annen eierform
Zoom til markering
Se markering i kartet
Zoom til plan
Zoom til eiendom

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR SNEKKERSTUFELTET

PLAN NR.:
JOURNALNR.: L12 92/002377

VEDTATT: bygn. råd 15.09.92 - revidert etter fullmakt av 27.10.92: 01.04.95

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Bestemmelsene gjelder for planområdet som vist på kart datert 08.06.93. Tegn. nr. 2855B fra arkitektfirmaet Slagsvold Hekne AS. Revidert 30.12.94

Innenfor bebyggelsesplanen finnes følgende formål:
- Byggeområder
- Offentlige trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder
- Fellesområder - ikke offentlige

1.2 Bebyggelseplanen dekker felt B4 (B9-B14) og B6 (B1- B8) innenfor reguleringsplan for Furubergjordet datert 28.10.87. Felt B4-1 (B15- B18) er også tatt med, men egen plan for dette feltet ble vedtatt 21.12.92.
Utover det som er gitt i bestemmelsene til bebyggelsesplanen, gjelder bestemmelsene for reguleringsplanen uten endringer eller tilføyelser.

1.3 Berørte markflater skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

1.4 I forbindelse med byggemeldingen skal det refereres til bebyggelsesplan med høydeangivelse av hvert enkelt bygg. Planer for opparbeidelse av fellesområder, skjermingsbelte og friområder skal også være utarbeidet, og være tilgjengelig for offentlige byggemyndigheter.

2. BYGGEOMRÅDER

2.1 Områdene B1 - B14 skal bebygges med konsentrert, tett og lav boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samt trafo.

2.2 Områdene B15 - B18 skal nyttes til tomt for felleshus/-fellesfunksjoner under OL 94. Denne bygningsmassen kan helt eller delvis innredes med boliger. Før utbygging av området skal det framlegges egen plan.

2.3 Bygningene kan ha inntil 2 etasjer på terreng, eller 1 etasje med underetasje. Takvinkel kan være inntil 35 grader. Felleshuset skal ha maks. to etasjer på terreng.

2.4 Bolighus, felleshus, garasjer og boder skal ha et enhetlig preg med rom for variasjon i farger og detaljering.

2.5 Utnyttelsesgrad.
For område B1 - B8 er maksimal utnyttelsesgrad Tu maks = 0,45
For område B9 - B14 er maksimal utnyttelsesgrad Tu maks = 0,5

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 I trafikkområdet skal anlegges gang-/sykkelveg

4. FRIOMRÅDER - OFFENTLIGE

4.1 Friområde 1 skal nyttes til tursti.
Friområde 2 skal nyttes til lek/opphold.
Friområde 3 skal nyttes til tursti, skiløype, lek og andre fritidsaktiviteter
(Jfr. reg.plan for Furuberget)

6. SPESIALOMRÅDE

6.1 Spesialområdet V2 er bevaringsområde for eksisterende steingjerde. Eventuelle skjøtselstiltak kan ikke gjøres uten etter kontakt med fylkeskonservatoren.

6.2 Spesialområde S1, S2, S3, S4, S5 og S6 er skjermingsbelter mot veg. De skal opparbeides med naturlik vegetasjon. Skjermingsbeltene skal opparbeides og vedlikeholdes av beboerne i planområdet.

7. FELLESOMRÅDER - IKKE OFFENTLIGE

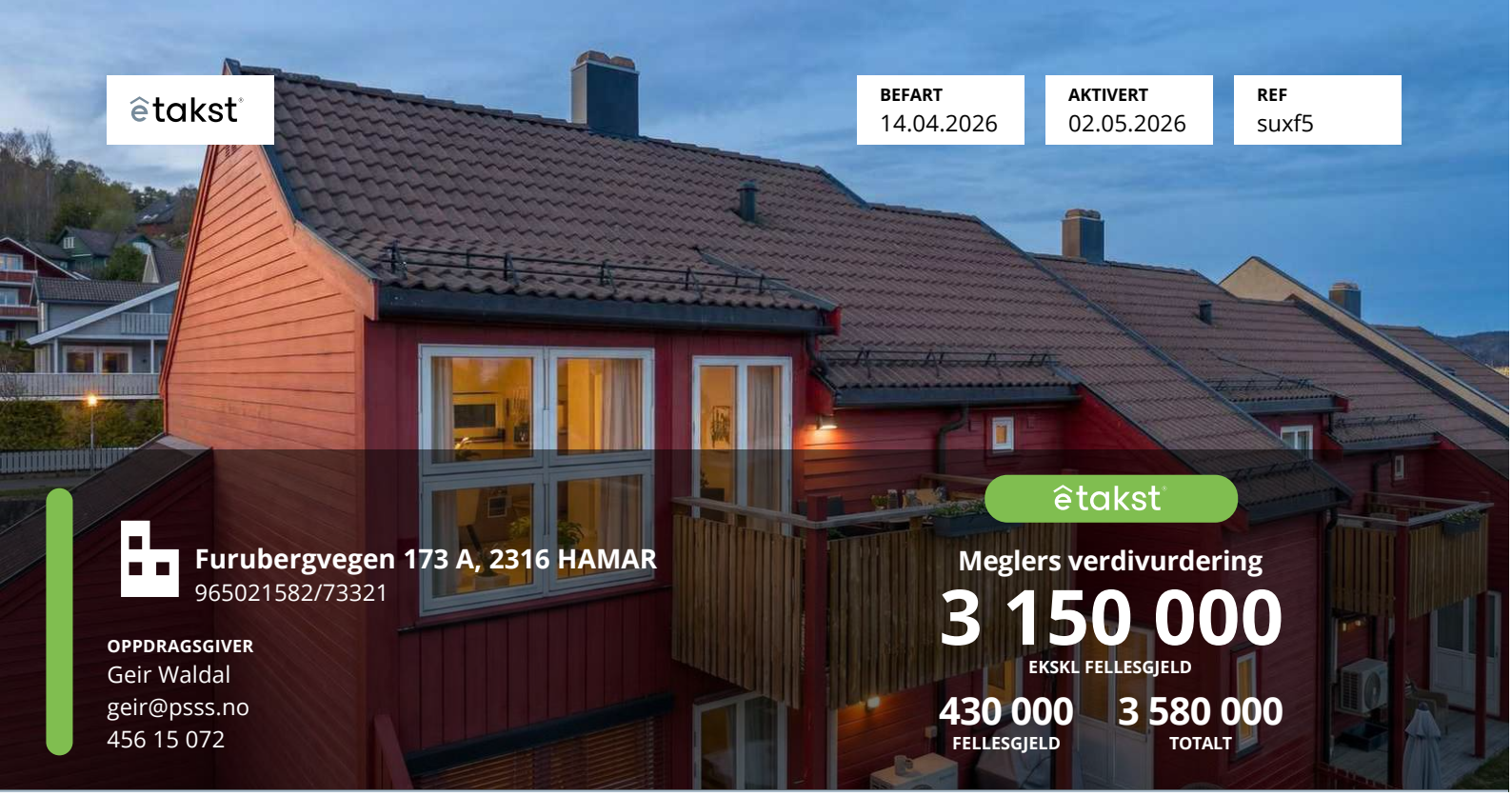
7.1 FELLESAREAL
FA1 skal benyttes til lek/opphold/gangsti/smett/snarveg og er felles for B1 til B18.
FA2 og FA3 skal benyttes til lek/parsellhager og er felles for B1 til B14.
FA4 - FA12 skal benyttes til lek/opphold/gangsti/smett/snarveg, skal fungere som grøntbelte og er felles for B1 - B14.
FA13 - FA16 skal benyttes til lek/opphold/gangsti, skal fungere som et grøntbelte og er felles for B15 - B18.
Innenfor fellesområdene er det anvist steder for felles kompost, merket FK på plankartet.

7.2 FELLES GANGVEGER
FG1 - FG5 skal benyttes som felles gangveg for eiendommene B1 - B14.
FG6 skal benyttes som felles gangveg for eiendommene B15 - B18.
Nødvendig kjøring til eiendommene tillates på gangvegene.

7.3 FELLES KJØREAREAL
FK1 er felles kjøreareal tilknyttet garasjeanlegg for B1 - B8.
FK2 er felles kjøreareal tilknyttet garasjeanlegg for B9 - B14.
FK3 er felles kjøreareal tilknyttet garasjeanlegg for B9 - B14 og B15 - B18.
FK4 er felles kjøreareal tilknyttet garasjeanlegg for B15 - B18.

Vedtatt i bygningsrådet 15.09.92 sak 92/00074, revidert 01.04.95

Bygningsrådets leder



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
14.04.2026	02.05.2026	suxf5

Furubergvegen 173 A, 2316 HAMAR
965021582/73321

OPPDRAGSGIVER
Geir Waldal
geir@psss.no
456 15 072

etakst

Meglers verdivurdering

3 150 000

EKSKL FELLESGJELD

430 000	3 580 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Borettslagsleilighet	
Felleseie tomt	22 144 m2
Byggeår	1993
Soverom	3
Etasje	2
Fellesutgifter	6 488
Formue	-

AREAL

BRA-i	67 m2	TBA	4 m2
BRA-b	- m2	GUA	67 m2
BRA-e	19 m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Balkong og parkering.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Snekkerstuvegen 2, 2316 Hamar	10.05.2024	3 300 000	0	3 300 000	1990	88 m²
Snekkerstuvegen 17F, 2316 Hamar	20.08.2025	4 100 000	16 052	4 116 052	2005	81 m²
Snekkerstuvegen 2, 2316 Hamar	13.10.2025	3 500 000	0	3 500 000	1990	71 m²

Andelsleilighet i Snekkerstua BRL. Bygningsmassen er oppført i 1993. Leiligheten fremstår velholdt og med en pen og lys standard. God planløsning med gang, tre soverom, kjøkken, stue og bad. Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg,

MEGLER
Karl Kristian Fjeld
karl.kristian.fjeld@privatmegleren.no
+4745024118

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Furubergvegen 173A

Nabolaget Furuberget - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Prestrud skole (1-7 kl.) 455 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Storhamar skole (1-7 kl.) 271 elever, 19 klasser	24 min 2 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 100 elever, 7 klasser	15 min 1.3 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser	4 min 2.3 km
Wang Toppidrett Hamar	15 min
Storhamar videregående skole 410 elever	3 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Snekkerstufeltet Linje B21	2 min 0.1 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	8 min 4.2 km
Oslo Gardermoen	1 t

BARNEHAGER

Blåveisen barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km
Vestenga barnehage (1-5 år) 52 barn	9 min 0.8 km
Furuberget barnehage (1-3 år) 25 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Storhamar	13 min
Kiwi Storhamar	17 min

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

VARER/TJENESTER

Storhamarsenteret	17 min
Ditt apotek Storhamarsenteret	17 min
Hamar Vinmonopol	10 min

SPORT

Prestrud kunstgressbane	6 min
Prestrudhallen Aktivitetssal	7 min
Espern express	15 min
Ankerskogen treningssenter/svømmehall	5 min

«Fantastisk område med nærhet til naturen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Furubergvegen 173 A, 2316 Hamar
Gnr. 1, Bnr. 5940, andelsnr. 73321 i SNEKKERSTUA BORETTSLAG, Hamar kommune.

Oppdragsnummer:
320260052

Meglerforetak: PrivatMegleren Hamar

Saksbehandler: Karl Kristian Fjeld

Telefon / Mobil: 24 02 22 77 / 450 24 118

E-post: karl.kristian.fjeld@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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