KRISTIAN BAKKENS VEG 23B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energimerke
Megleropplysninger
Innkalling og protokoll årsmøte
Vedtekter
Husordensregler
Ferdigattest og tegninger
Grunnboksutskrift
Likningsverdi
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Kristian Bakkens veg 23 B, 2316 HAMAR

HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 4225

Andelsnummer 23334

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 76 m²



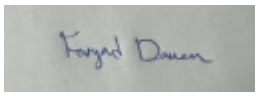
Befaringsdato: 04.06.2025 **Rapportdato:** 06.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21642-1142 **Referansenummer:** HI1961

Foretak: Daven Takst og Eiendom **Vår ref:** Faryad Daven

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



Rapportansvarlig



Faryad Daven
Uavhengig Takstingeniør
post@daven-takst-og-eiendom.no
467 18 316



Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er over 4 etasjer med kjeller, der leiligheten befinner seg i 3. etasje. Bygget er oppført i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i bygget med betongdekke. Fasade med profilerte fasadeplater i metall og noe trepanel. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp eller folie. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Brann- og lydklassifisert entrédør (B-30 og 40 dB) og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør med brannklasse B -30 og lydklasse 40 dB.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.
Balkong er av støpt dekke tekket med spaltegulv av trekonstruksjoner. Trekonstruksjoner i gulv er opplyst behandlet i 2020. Det er antatt tettesjikt av asfaltbelegg under spaltegulv. Malt rekkverk av tre og metall. Utgang til overbygget balkong er fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og malt mur/betong. Innvendige tak har malt betong. Innvendige overflater er hovedsakelig oppgradert i 2020 utenom bærende deler.
Det er lagt nytt laminatgulv i leiligheten i 2020.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon, ifølge NGU.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt/har malte plater med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er nedsenk i dusjsone. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 40 mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran som tettesjikt.
Rommet har servant med ett-greps blandebatteri, glatte fronter med benkeplate av keramikk/metall,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er opplyst mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg bak servant er murvegg. Vegg bak dusjsone er opplyst bygget med metallsvill som gjør fuktmålingen ikke hensiktsmessig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri.
Det er montert lekkasjesikring med Waterguard under kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap og siklemikk plassert på bad.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjon på bad og kjøkken er beskrevet under egne punkter.
Oppvarming med vannbåren varme og elektrisitet. Det er vannbåren varme via radiatorer i kjøkken, stue og soverommene samt elektrisk gulvvarme på bad. Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn, og opplyse om eventuelle feil.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, og er plassert på bad.
Boligen har vannbåren varme via radiatorer i kjøkken, stue og soverommene koblet til felles 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med skrusikringer hovedsakelig og nye automatsikringer etter nyere oppgraderinger. Sikringsskap er plassert i gang utenfor entredør.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

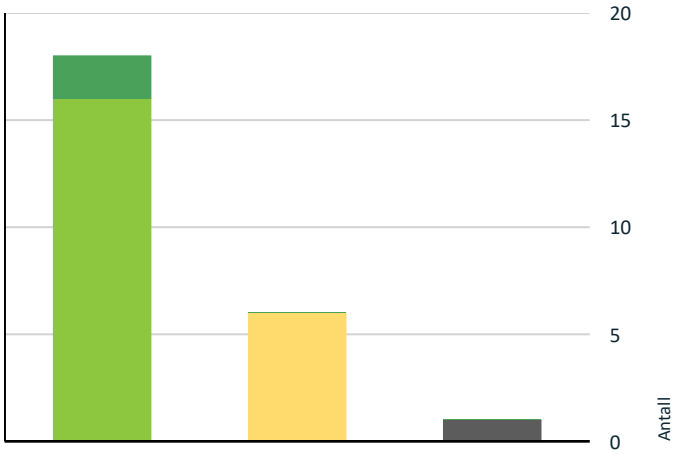
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på befaringsdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Utvendig > Dører - Balkongdør**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - Knirk i gulv**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1972

Kommentar
Ut ifra dato for tatt i bruk

Anvendelse
Status: Tatt i bruk- Eier bor i boligen

Standard
Leiligheten har gjennomgående høy standard etter nye oppgraderinger gjort i 2020. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt. Det gjøres oppmerksom på at borettslaget er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Kjøper oppfordres til å lese gjennom vedtekter. Dette gjør at det er vanskelig å vite hva en kan forvente av behov for vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Nytt bad i leiligheten
2020	Modernisering	Nytt kjøkken
2020	Modernisering	Nye overflater innvendig samt behandling/maling av betongoverflater
2020	Modernisering	Nytt røranlegg i leiligheten i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken
2020	Modernisering	Nytt elanlegg innvendig i leiligheten

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må nevnes at borettslaget har ansvar for vinduer. Utskifting av vinduene må gjøres i samråd med borettslaget. Eier opplyser at borettslaget vurderer å bytte vinduene, men eksakt dato/plan er ukjent.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 40 dB.

TG 2 Dører - Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det må nevnes at borettslaget har ansvar for balkongdører. Utskifting av dører må gjøres i samråd med borettslaget. Eier opplyser at borettslaget vurderer å bytte vinduene, men eksakt dato/plan er ukjent.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er av støpt dekke tekket med spaltegulv av trekonstruksjoner. Trekonstruksjoner i gulv er opplyst behandlet i 2020. Det er antatt tettesjikt av asfaltbelegg under spaltegulv. Malt rekkverk av tre og metall. Utgang til overbygget balkong er fra stue/kjøkken.

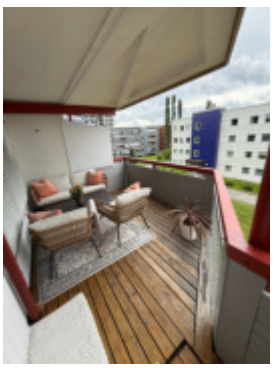
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er målt til 0,94 m. Dagens krav er minimum 1,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overvåk tilstanden med tanke på tettesjikt. Det er vanskelig å si noe om tidspunkt for utskifting av tettesjikt. Eventuelle tiltak bør gjøres i samråd med borettslaget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde



Aktsomhetsgrad for radon

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og malt mur/betong. Innvendige tak har malt betong. Innvendige overflater er hovedsakelig oppgradert i 2020 utenom bærende deler.

TG 2 Overflater - Knirk i gulv

Det er lagt nytt laminatgulv i leiligheten i 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak kan gjøres etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon, ifølge NGU.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

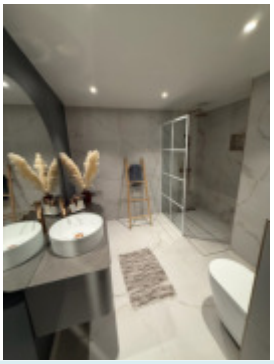
VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt/har malte plater med downlights.

ETASJE > BAD

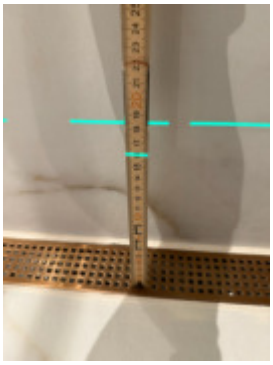
TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er nedsenk i dusjsone. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 40 mm.

Tilstandsrapport



Høyde ved terskel



Høyde ved topp slukrist

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran som tettesjikt.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med ett-greps blandebatteri, glatte fronter med benkeplate av keramikk/metall,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er opplyst mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.



Spalte for tilluft



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg bak servant er murvegg. Vegg bak dusjsone er opplyst bygget med metallsvill som gjør fuktmålingen ikke hensiktsmessig.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

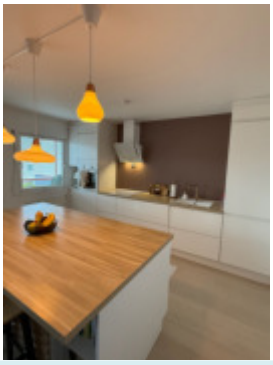
ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Det er montert lekkasjesikring med Waterguard under kjøkkenbenk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

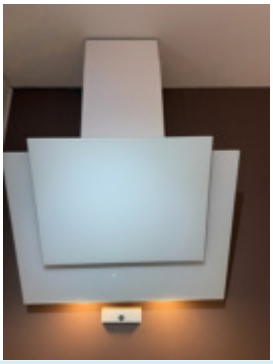
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap og siklemikk plassert på bad.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjon på bad og kjøkken er beskrevet under egne punkter.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med vannbåren varme og elektrisitet. Det er vannbåren varme via radiatorer i kjøkken, stue og soverommene samt elektrisk gulvvarme på bad. Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn, og opplyse om eventuelle feil.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, og er plassert på bad.



TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme via radiatorer i kjøkken, stue og soverommene koblet til felles anlegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 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.

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

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med skrusikringer hovedsakelig og nye automatsikringer etter nyere oppgraderinger. Sikringsskap er plassert i gang utenfor entredør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 I forbindelse med oppgradering av leiligheten

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for installasjon av måler fra 2018. Det foreligger i tillegg samsvarserklæring for renovering av leilighet, spot avtalt til 350+mva og sjekk at led stripe til dusj nisje ikke er ført fra 2021 utført av Elektor Installasjon AS.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det anbefales jevnlig å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person. Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.



Tilstandsrapport





Opplegg for kjøkken og varmtvannsbereder plassert i kjøkkenskap

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

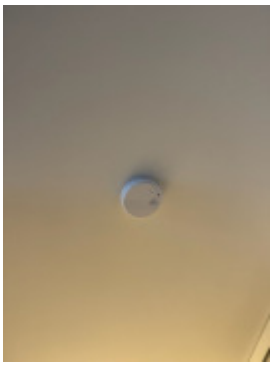
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

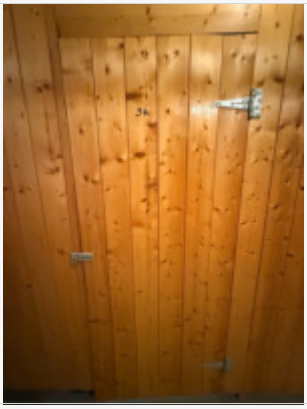






Bygninger på eiendommen

Bod i kjeller



Anvendelse
Boden hører til leiligheten ifølge eier, og brukes til lagring.

Byggeår
1972

Kommentar
Antatt etter byggeår til boligen.

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

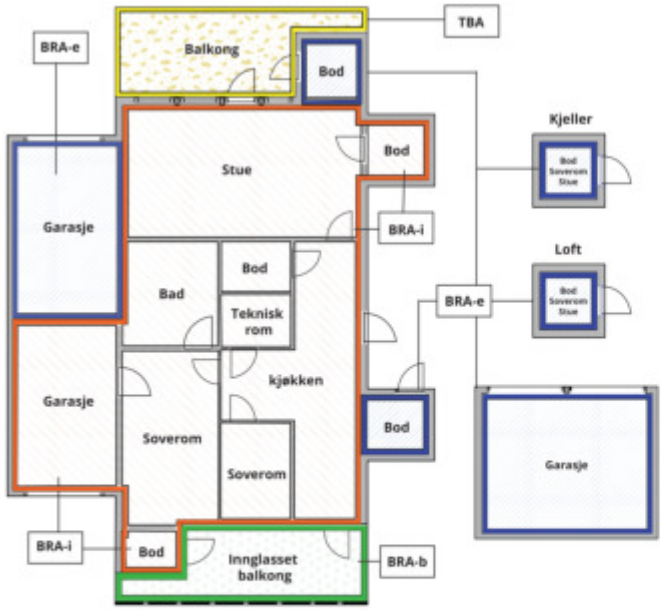
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	76			76	12
SUM	**76**				**12**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, Kjøkken, Stue, 2 soverom, Bad		

Kommentar

Åpent areal er areal av balkong med utgang fra stue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på befaringsdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt "Tilbygg/modernisering".

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod i kjeller

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod i felles bodanlegg i kjeller er tatt med som BRA-e da denne ifølge eier hører til leiligheten.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	76	0
Bod i kjeller	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Faryad Daven	Takstingeniør
	Ardian Sinani	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	4225		0	26172.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kristian Bakkens veg 23 B

Hjemmelshaver

Nordenga Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NORDENGA BORETTSLAG	850120382		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Sinani Ardian, Sinani Valentina Krivenjeva

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

23334

Kommentar

Kjøper oppfordres til å etterspørre og sette seg inn i innskudd, pålydende mm. Dette er ikke fremvist takstingeniøren på befaring.

Årsregnskap

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

Kommentar
Kjøper oppfordres til å etterspørre og sette seg inn i årsregnskap. Dette er ikke fremvist takstingeniøren på befaring.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde sentralt i Hamar. Det er gangavstand til Storhamar kjøpesenter og Maxi Storsenter. Kort avstand til skoler, videregående skole og dagligvarebutikker. I Hamar sentrum kan en benytte seg av diverse offentlige tjenester, kjøpesentre, strand, restauranter, kafeer, dagligvarebutikker o.l.. Det er i tillegg togstasjon med strekning til Oslo i Hamar sentrum. I Hamar er det flere barneskoler, ungdomsskoler og videregående skoler, samt høgskole. Gode turmuligheter med kort avstand til Furuberget. Eiendommen har gode lys- og solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate med privat stikkvei inne i borettslaget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Nåværende plan er KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2030, der eiendommen er angitt til boligbebyggelse.
Aktuelle planer:
KOMMUNEDELPLAN FOR KULTURMINNER OG KULTURMILJØER INNENFOR BYVEKSTGRENSEN(deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan) med planid 20110002. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 31.08.2011
KOMMUNEPLANENS AREALDEL2018-2030(deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan) med planid 20170001. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 30.05.2018.
Kjøper oppfordres til å sette seg inn i aktuelle planer for å få oversikt over evt. hensynssoner.

Om tomten

Felleseie tomt for borettslaget på ca. 26 172,6m². Fellesarealer er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 100 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				

Kommentar
Bygget er opplyst forsikret via borettslaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer		Finne aktuelle planer	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhenting av data	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2025	
2	06.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

•Hvis en bruksenhet har flere boenheter, er areal av hver boenhet tatt med som BRA-i selv om det ikke er søkt om oppdeling eller selv om boligen ikke er seksjonert. Dette betyr at hvis bruksenheten har alle hovedfunksjoner og samtidig brukes til boligformål, er arealet målt som BRA-i. Med hovedfunksjoner her menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hamar (WM)

Oppdragsnr.
320250074

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Valentina K Sinani	Ardian Sinani

Gateadresse
Kristian Bakkens veg 23B

Poststed	Postnr
Hamar	2316

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 320250074

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørlegger har installert et nytt rør-i-rør-system av typen Sanipex, samt nytt avløp til WC, vaskemaskin og sluk. Øvrig arbeid er utført som egeninnsats og dugnad, med bistand fra en faglært person og en annen med erfaring som snekker.
Arbeid utført av	Rørleggern Hamar AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Faglærte person har lagt membran i badet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørlegger har installert et nytt rør-i-rør-system av typen Sanipex, samt nytt avløp til WC, vaskemaskin, sluk og kjøkken.
Arbeid utført av	Rørleggern Hamar AS

Filer

faktura_2020_10090.pdf faktura_2020_10108.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele det elektriske anlegget i leiligheten ble oppgradert i 2020. Faktura og dokumentasjon er tilgjengelig i Boligmappa.
Arbeid utført av	Elektor Installasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 320250074

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har et felles ladeanlegg for elbil som kan benyttes av alle beboere.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport er utført av Daven Takst og Eiendom den 04.06.2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 320250074

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 320250074

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Valentina Sinani	74b2bec34858eb7abb24 e4a9773493b2bbb7ec7a	06.06.2025 13:57:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ardian Sinani	cee2910eac9c2fa9ae6fa2 c2b9882f9a5bea11c7	06.06.2025 13:56:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 320250074

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

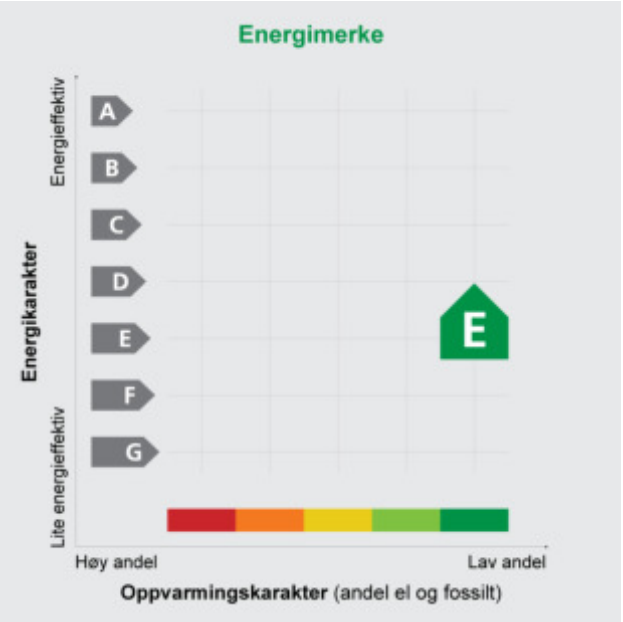
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIMERKE

ENERGIATTEST

Adresse	Kristian Bakkens veg 23 B
Postnr	2316
Sted	Hamar
Andels-/leilighetsnr.	23334 /
Gnr.	1
Bnr.	4425
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1110293
Dato	19.03.2020



Innmeldt av	Torgrim Kleppe Hagen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kristian Bakkens veg 23 B
Postnr/Sted: 2316 Hamar
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 19.03.2020 13:57:32
Energimerkenummer: A2020-1110293
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Torgrim Kleppe Hagen

Gnr: 1
Bnr: 4425
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

MEGLEROPPLYSNINGER

INNLANDET EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Hamar v/Arbresh Vitija
Torggata 72, 2317 HAMAR
E-post: WM120_3005773@usermail.webmegler.no

8564236 4740/23334 02.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 01.06.2025.

Boligselskap:	4740 Nordenga Borettslag
Organisasjonsnr:	850.120.382
Andelseier:	Valentina Krivenjeva Sinani Ardian Sinani
Leieobjektnr:	23334
Adresse:	Kristian Bakkens Veg 23 B, 2316 HAMAR
Andelsnummer:	23334
Borettsinnskudd:	kr 9.000,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 90872955.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Garasje med venteliste: Borettslaget har 92 garasjer for utleie. Ta kontakt med styreleder dersom du ønsker garasje. Garasjeleie og administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.
- Parkering: 20 parkeringsplasser m/motorvarmer (venteliste). Parkeringsleie og administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.
- Nøkkelbestilling: Styreleder i borettslaget.
- Energiavregning: Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem, sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd a kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig.
- Ved salg av boligen må eierskifte meldes til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider: http://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
- Vedlikehold/rehabilitering: For informasjon om pågående rehabilitering, må styreleder kontaktes.
- Borettslaget dekker ikke slukbytte for beboerne ved baderehabilitering.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS03-98208231359	A	36.566.174,-	29 år 1 md.	12	01.06.2026	Flyt	5,60%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.655,– pr. md.
Herav:

A konto oppvarming	715,-
Felleskostnader	5.940,-

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	714,-	11.238,-	16.814,-	210.290,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS03-98208231359	210.290,-	981,-	01.06.2026	260,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 211.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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.

Kontaktinformasjon:

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

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/Bjørn Tore Holter Kristian Bakkens Veg 25 A, 2316 HAMAR, e-post: nordenga@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.

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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.

Hilsen OBOS

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. 8212,-, 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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

INNKALLING OG PROTOKOLL ÅRSMØTE

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4740

Nordenga Borettslag

Velkommen til årsmøte i Nordenga 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 19. mars kl. 12:00 og lukker 22. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6740

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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsmelding og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorarer
8. Miljøkomiteen
9. Dugnader og sosiale aktiviter
10. Årsmøter i Nordenga borettslag
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Nordenga 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

Kirsten Aune er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en brukerdatabase etter innleverte registreringsblankettene 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 to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Bjørn Tore Holter og Silvi Haugen Sparr er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen foreslår et samlet honorar til styret på kr 400 000.
Honoraret inkluderer møtegodtgjørelse på kr 850 pr. deltatt møte for hvert styremedlem.
Varamedlem til styret tildeles møtegodtgjørelse kr 850 pr. deltatt møte.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400 000. Varamedlem til styret tildeles møtegodtgjørelse kr 850 pr. deltatt møte.

Vedlegg

2. valgkomiteens forslag til godtgjørelse.pdf

Sak 7

Andre honorarer

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Valgkomiteens medlemmer tildeles møtegodtgjørelse kr 350 pr. deltatt møte.

Sak 8

Miljøkomiteen

Forslag fremmet av:
Pia Sagerud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Suverene sosiale arrangementer, hvor ikke det av dette i 2023, håpes det blir litt flere sosiale ting i 2024.

Styrets innstilling

Styret planla å arrangere grillkveld for alle beboere i Nordenga siste lørdag i august. Pga regnvær måtte grillkvelden avlyses. Styret registrerte at det var få påmeldte til denne grillkvelden.

Styret har tatt en beslutning om ikke å arrangere nye arrangement av sosial karakter. Det er derimot full anledning for beboerne å arrangere på eget initiativ. Styret oppfordrer til å bruke oppslagstavlefunksjonen på Vibbo for å informere alle om initiativ til slike arrangement.

Styrets innstilling:

Sosiale arrangement i borettslaget gjennomføres på initiativ fra beboerne selv. De blir gjennomført uten involvering av styret, og det gis ikke økonomisk støtte til slike arrangement fra borettslaget.

Forslag til vedtak

At miljøkomiteen gjennoppstår

Sak 9

Dugnader og sosiale aktiviter

Forslag fremmet av:
Anne Flaveng Jensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i erfaringer som ble gjort i forbindelse med dugnader (både på uteområdet og i skogtappen) samt julegrantenning og uformelle samlinger foreslås det at dette igjen blir satt på agendaen. Slike aktiviter er sosial helse og bidrar til at borettslaget fremstår som velstelt og innbydende.

Styrets innstilling

Sosiale arrangement i borettslaget gjennomføres på initiativ fra beboerne selv. Dette gjøres uten involvering av styret, og det gis ikke økonomisk støtte til slike arrangement fra borettslaget.

Styret vil fortsatt ta ansvar for oppfølging og vedlikehold av uteområdene, og dugnader vil bli vurdert etter behov. Ordningen med økonomisk dekning av beplantning ved inngangene vil styret opprettholde.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret se på aktiviter som bidrar til ett mer aktivt og trivelig borettslag

Sak 10

Årsmøter i Nordenga borettslag

Forslag fremmet av:
Anne Flaveng Jensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For at så mange som mulig kan delta på årsmøtet bør dette avvikles både digitalt og med muligheter for personlig oppmøte.

Styrets innstilling

Styret har besluttet å gjennomføre generalforsamlingen i 2024 digitalt. Flere og flere borettslag går over til å arrangere digitale generalforsamlinger. En digital løsning bidrar oftest til vesentlig høyere deltakelse enn fysisk generalforsamling. Ved siste fysiske generalforsamling i Nordenga var det 25 stemmeberettigede. Det vil bli trykt opp hefter med saksunderlag som sendes ut til alle andelseiere. Det vil være mulig å stemme manuelt for de som ikke ønsker eller har mulighet til å stemme digitalt.

Informasjon fra styret om drift av borettslaget og det som eiere vurderes å være relevant for beboerne å kjenne til gis løpende til alle beboere gjennom året, både med utlevering av infoskriv i postkassene og digital distribusjon på Vibbo. Spørsmål fra andelseierne besvares fortløpende av styret.

Styrets innstilling:

Generalforsamling i Nordenga borettslag i 2024 er besluttet gjennomført digitalt.

Forslag til vedtak

Årsmøter i Nordenga borettslag skal avholdes med muligheter for å delta enten personlig eller digitalt.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Ingrid Holme Axdem ble valgt på generalforsamling i 2023 for 2 år. Hun har valgt å trekke seg, da hun har bestemt seg for å flytte.

Innstilling

Vi har ikke funnet noen ny kandidat. Utfra vedtektenes bestemmelser om at styret skal ha 2-4 styremedlemmer i tillegg til leder, ønsker styret å fortsette med 3 styremedlemmer. Vi vil i stedet gjerne benytte varamedlem til å delta i styremøtene.

Roller og kandidater

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

- Anders Martinsen
- Silvi Haugen Sparr

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

- Per Bakkerud

Vedlegg

1. valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og vara-delegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Bjørn Tore Holter

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

- Silvi Haugen Snarr

Sak 13
Valg av valgkomite

Roller og kandidater

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

- Børre Granheim

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

- Pia Sagerud
- Roar Aas

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Tore Holter	Valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Anders Martinsen	Valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Silvi Haugen Sparr	Valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Ingrid Hofmo Avdem	Valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Liv Johansen	Valgt i 2023 for 2 år
Varamedlem	Per Bakkerud	Valgt i 2023 for 1 år

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Bjørn Tore Holter
Varadelegert	Silvi Haugen Sparr

Valgkomiteen
Børre Granheim - leder
Pia Sagerud
Roar Aas

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på telefon 92 03 70 08, og e-post nordenga@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Nordenga Borettslag
Borettslaget består av 180 andelsleiligheter.
Nordenga Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850120382, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:
1 4225

Boreltslaget 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.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

ÅRSBERETNING FRA STYRET I NORDENGA BORETTSLAG

Det er avholdt 13 styremøter i borettslaget i 2023. Ordinær generalforsamling ble gjennomført på Scandic Hamar 29. mars 2023. I ordinær generalforsamling ble to nye styremedlemmer valgt inn.

Det har vært en fortsatt høy aktivitet i borettslaget i 2023 og flere prosjekter har blitt igangsatt og gjennomført. Vedlikeholdsplan for borettslaget er utarbeidet og tiltak som planlegges og settes i gang er ihht denne planen. Bygningsmassen i borettslaget er over 50 år gammel, og behovet for utskifting og fornyelse av bygningskomponenter og vedlikehold er økende.

Prosjektet med rørfornying ble ferdigstilt i juli 2023. Prosjektet hadde en kostnad på ca. 8,5 mill. kroner.

Styret har besluttet å gjennomføre rehabilitering av fasadene på heissjaktene i 2024. Dette tiltaket er ikke på vedlikeholdsplanen til borettslaget, men nærmere undersøkelser som er utført viser at det er råteskader i trepanelen. Eksisterende kledning har en veldig uheldig løsning som har ført til at vann har trengt inn i veggen. Dette har forårsaket råteskadene, og vi har ikke noe annet valg enn å utbedre dette før skaden utvikler seg videre. Etter gjennomført anbudskonkurranse har styret besluttet å tildele oppdraget til Heggelund Bygg AS.

Vedlikeholdsplanen viser at det også er behov for utskifting av vinduer i borettslaget. Dette gjelder særlig på stuene, der det store vinduet og balkongdørene er fra byggeåret. Det ble høsten 2022 gjennomført anbudskonkurranse på utskifting av det store stuevinduet, balkongdør og spisestue/ kjøkkenvindu på balkongsida for alle leilighetene. Utfra innkomne tilbud vil prosjektkostnad for dette prosjektet være ca 10 mill. kroner. I budsjettet for 2023 tok styret høyde for gjennomføring av prosjektet. Med bakgrunn i det pågående rørfornyingsprosjekt og generelt stor økning i driftskostnader besluttet styret ikke å gjennomføre prosjektet i 2023. I forbindelse med budsjettprosessen for 2024 har styret besluttet å fortsatt skyve dette prosjektet ut i tid. Dette skyldes behovet for å prioritere rehabilitering av fasadene på heissjaktene og at det vil bli for stor økning av borettslagets felleskostnader / husleie å iverksette utskifting av vindusutskifting samtidig.

Rens av ventilasjonskanalene til blokkenes avtrekkssystem ble gjennomført høsten 2023. Kanalrensen hadde god effekt. Det ble fjernet mye som har samlet seg langs ventilasjonsrørene og dette gir bedre avtrekk i leilighetene. Tiltaket hadde en kostnad på ca. 450.000,-.

Det ble gjennomført brannvernrunde/ vaktmesterinspeksjon i alle leiligheter i november 2023. Vaktmester 1 gjennomførte denne og hadde sjekkpunkter som på forhånd var avtalt med styret. Blant annet ble batterier i røykvarslere byttet og brannslokkingsapparat kontrollert. Mange røykvarslere ble byttet da disse var eller nærmet seg utløpt på levetid. Basert på rapport fra Vaktmester 1 følger styret opp med tiltak for å sikre at det er god brannsikkerhet i alle leiligheter. Tiltakene er videre med på å redusere risiko for lekkasjer som kan medføre skade. Dette er en del av styrets arbeid for å etterleve gjeldende lov- og forskriftsverk (Internkontrollforskriften). Også i 2023 har det oppstått skader som følge av lekkasjer. Sakene er håndtert som forsikringssaker.

Styret har informert alle beboere om selv å gjøre tiltak for å redusere risiko for skade på egen leilighet og borettslagets bygningsmasse.

Også i 2023 ble det satt ut container som tilbud til beboerne om å få ryddet og tjernet ting de ikke lenger har bruk for. Som vanlig ble det god oppslutning om dette og flere containere med avfall ble tømt. Elektrisk avfall ble sortert i egen tilhenger for å unngå stor merkostnad med å levere dette blandet med annet avfall. Styret planlegger å sette ut container igjen i mai måned da dette av erfaring er et populært tiltak som bidrar til at mange får ryddet og kvittet seg med ting de ikke lenger trenger.

Styret har fortløpende fokus på at borettslaget skal ha leverandøravtaler med gode betingelser og som gir leveranser med god kvalitet. I 2023 er det inngått ny avtale med Telenor Norge på tv-tjenester og internett. Dette er fortsatt en kollektivavtale som omfatter alle borettslagets 190 leiligheter. Avtalen innebærer at det blir gjort tilknytning til alle leiligheter med fiberkabel og T-We Boks II. Det nye fiberanlegget vil være ferdigstilt ila sommeren 2024. Det er også inngått ny avtale på betalingstjeneste til el-billadeanlegget i borettslaget. Avtalen er inngått med Charge365.

Borettslaget har nå følgende leverandøravtaler:

Vask av trappeoppganger	Innlandet Renhold AS
Matteservice	Stil Tekstilservice AS
Brøyting og strøing	Ole Johan Stårsberg
Heisservice	KONE AS
Periodisk heiskontroll	Inspecta AS
Vaktmesterijenester	Vaktmester 1
Service energisentral	Vaktmester 1
Fjernvarme	Eidsiva Bioenergi
Forsikring	*Gjensidige*
Bank	OBOS-banken
Skadedyrkontroll	Anticimex
Betalingstjeneste el-billading	Charge365

Felleskostnadene/ husleien i borettslaget ble besluttet økt med 10% fra 2024. Dette er samme prosentvise økning som ble gjort i 2023. Økningene er gjort med bakgrunn i låneopptak ifbm rørfornying, rehabilitering av heissjakter, økte rentekostnader og generelt økt kostnadsnivå på tjenester som kjøpes.
For å dempe økningen av felleskostnader / husleie har styret også besluttet to års avdragsfrihet på borettslagets samlede låneopptak.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak at planlagte prosjekter ble utsatt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak låneopptak.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettert med kr 1 317 000 i eiendomsskatt, kr 1 352 000 i vann- og avløpsavgift og kr 848 000 i renovasjonsavgift.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordenga Borettslag.

Lån

Nordenga Borettslag har lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettert med kr 287 000.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. endelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Nordenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordenga Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne dato 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne dato i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet over/bar 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 stilling 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-ene, 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.

Hamar, 27. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

NORDENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 858 128 382, KUNDENR. 4748

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 338 036**	**5 574 226**	**2 338 036**	**3 371 640**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-5 196 885	-3 757 709	-16 901 200	2 567 800
Tilbakeføring av avskrivning	15	57 645	57 645	38 000	43 000
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-51 294	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	7 300 000	1 700 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 121 279	-1 183 866	-1 138 000	-1 122 000
Innsk. øremerk. bankkto		-5 867	-966	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 033 604**	**-3 236 190**	**-18 000 200**	**1 513 800**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 371 640**	**2 338 036**	**-15 662 164**	**4 885 240**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 337 778	3 595 501
Kortsiktig gjeld	-966 138	-1 257 465
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 371 640**	**2 338 036**

NORDENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 858 128 382, KUNDENR. 4748

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 049 844	9 174 817	10 074 000	11 137 000
Ladeinntekter EL-bil		50 082	34 550	40 000	50 000
Andre inntekter	3	1 035 032	954 468	1 117 224	1 126 116
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 134 959**	**10 163 837**	**11 231 224**	**12 313 116**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-57 415	-59 530	-57 000	-58 000
Styrehonorar	5	-462 400	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	15	-57 845	-57 845	-39 000	-48 000
Revisjonshonorar	6	-12 351	-10 400	-13 000	-13 500
Andre honorarer		-4 800	-22 200	-10 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-270 835	-259 915	-273 000	-287 000
Konsulenthonorar	7	-42 505	-87 274	-200 000	-75 000
Kontingenter		-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Drift og vedlikehold	8	-6 624 719	-5 207 238	-10 321 000	-9	1
Forsikringer		-722 411	-701 517	-700 000	-900 000
Kommunale avgifter	9	-3 208 284	-3 021 944	-3 210 000	-3 517 000
Ladekostnader EL-bil		-2 950	-886	0	0
Energi/fyring	10	-1 508 569	-1 353 629	-1 467 224	-1 426 116
TV-anlegg/bredbånd		-975 971	-888 103	-950 000	-948 000
Andre driftskostnader	11	-1 021 254	-1 140 004	-1 148 000	-1 056 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 944 010**	**-13 226 284**	**-27 924 224**	**-9 724 916**
DRIFTSRESULTAT		**-3 809 052**	**-3 062 448**	**-16 693 000**	**2 588 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	85 843	33 802	0	0
Finanskostnader	13	-1 473 966	-729 163	-308 200	-800
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 387 843**	**-695 361**	**-308 200**	**-800**
ÅRSRESULTAT		**-5 196 895**	**-3 757 709**	**-16 901 200**	**2 587 600**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-5 196 895	-3 757 709		

NORDENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 858 128 382, KUNDENR. 4740

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	58 268 621	58 268 621
Tomt		378 031	378 031
Andre varige driftsmidler	15	1 080 185	1 137 823
Miljøbankkonto, øremerket		277 000	193 941
SUM ANLEGGSMIDLER		**60 005 037**	**59 978 623**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		892 956	591 589
Energiavregning		0	78 054
Driftskonto OBOS-banken		2 435 941	69 622
Driftskonto OBOS-banken II		7 669	7 669
Sparekonto OBOS-banken		1 201 212	2 648 590
SUM OMLØPSMIDLER		**4 337 778**	**3 395 501**
SUM EIENDELER		**64 342 815**	**63 374 124**

EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 180 * 100		18 000	18 000
Opptjent egenkapital		28 882 562	34 079 477
SUM EGENKAPITAL		**28 900 562**	**34 097 477**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	32 693 928	26 515 207
Borettsinnskudd	17	1 512 000	1 512 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	270 167	192 975
SUM LANGSIKTIG GJELD		**34 476 095**	**28 220 182**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		649 247	1 257 096
Påløpte renter		160 941	368
Påløpte avdrag		92 850	0
Energiavregning	19	64 099	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**966 138**	**1 257 465**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**64 342 815**	**63 575 124**
Pantsettelse	20	45 162 000	45 162 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 22.02.2024
Styret i Nordenga Boretslag

Bjørn Tore Holter */s/* Anders Martinsen */s/* Silvi Haugen Spam */s/*

Ingrid Holmo Avdem */s/* Liv Johansen */s/*

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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	9 787 329
Garasjeleie	248 850
Motorvarmer	28 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 074 679**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-13 334
Motorvarmer	-5 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 049 044**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Fyring, dekket av andelseierne, jfr. note 10	1 035 032
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 035 032**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-57 415
SUM PERSONALKOSTNADER	**-57 415**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gelder for perioden 2022/2023, og er på kr 402 400.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 951.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 005
HELSTRUP BYGGTAKST AS	-12 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-42 505**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

RECOVER NORDIC AS	-392 101
Proline AS	-4 273 108
KVERNMO TAK AS	-227 821
MYLIFT	-21 508
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-5 814 338**
Drift/vedlikehold bygninger	-36 277
Drift/vedlikehold VVS	-284 034
Drift/vedlikehold elektro	-11 458
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 824
Drift/vedlikehold heisanlegg	-376 832
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-281 259
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 824 719**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 255 118
Vann- og avløpsavgift	-1 176 518
Renovasjonsavgift	-771 648
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 203 284**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-372 365
Fyring, dekket av andelseierne, jfr. note 3	-1 035 032
Fyring, dekket av borettslaget	-101 572
SUM ENERGI / FYRING	**-1 508 969**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Containar	-28 330
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 423
Driftsmateriell	-885
Vaktmestertjenester	-160 359
Renhold ved firmaer	-494 570
Snørydding	-166 900
Gressklipping	-104 569
Andre fremmede tjenester	-4 275
Kontor- og datarekvisita	-4 687
Trykksaker	-281
Andre kontorkostnader	-4 141
Porto	-2 529
Bank- og kredittkostnader	-2 961
Velferdskostnader	-19 453
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 021 254**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 545
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 297
Kundeutbytte fra Gjensidige	34 001
SUM FINANSINNTEKTER	**85 843**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-797 753
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-298 574
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-375 436
Renter på leverandørgjeld	-1 873
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 473 636**

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1971	13 620 438
Tilgang 2003	24 293 068
Tilgang 1992	127 800
Tilgang 1993	2 769 581
Tilgang 1996	13 232 546
Tilgang 1998	4 225 440
SUM BYGNINGER	**58 268 821**

Tomten ble kjøpt i 1971.

Gnr.1/bnr.4225

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

El-anlegg		
Tilgang 2021	63 619	
Avskrevet tidligere	-37 183	
Avskrevet i år	-27 872	
		18 581
Garasjeanlegg		
Kostpris	568 548	
		568 548
Molokk		
Tilgang 2020	206 681	
Tilgang 2021	88 885	
Avskrevet tidligere	-58 545	
Avskrevet i år	-29 773	
		206 408
Parkeringsplasser		
Tilgang 2021	215 353	
Tilgang 2022	51 294	
		266 647
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 060 185**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-57 645**

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-1 700 000	
Økning i år	-7 300 000	
Nedbetalt tidligere	19 815	
Nedbetalt i år	111 965	
		-8 877 520
OBOS Boligkreditt AS overført fra Eika Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2013	-34 650 000	
Nedbetalt tidligere	10 511 739	
Nedbetalt i år	321 853	
		-23 816 408
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-32 693 928**

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1971	-1 512 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 512 000**

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-270 187
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-270 187**

NOTE: 19
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) juni-desember	-655 008
SUM INNTEKTER	**-655 008**

KOSTNADER

Administrasjon	53 381
Innkjøpt fjernvarme juni-desember	537 527
SUM KOSTNADER	**590 909**

SUM ENERGIAVREGNING	**-64 099**

Avregnes pr. 31.05

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

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

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 512 000
Pantelån	32 693 928
Påløpte avdrag	92 850
TOTALT	**34 298 778**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	58 268 821
Tomt	379 031
TOTALT	**58 647 852**

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 66468205. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Kanalrens. Utført av Recover Nordic AS.
2022	Rørfornying. Utført av Proline Norge AS.
2022	Montert nye målere på radiatorene. Utført av Techem.
2022	Installert nye branndører i kjellere. Utført av AS Norfo.
2021 - 2022	Opparbeidet nye parkeringsplasser. Utført av Olav Dobloug.
2021	Ladeanlegg for elbil. Etablert med 4 plasser. Levert av Kople.
2021	Nye LED-lamper montert i alle blokker. Arbeidet er utført av Elisenberg El-installasjon.
2020 - 2021	Etablert molok
2018 - 2018	Utbedring av tak. blokk 19, 21, 25 og 27. Arbeidet er utført av Kvernmo Tak AS
2015 - 2015	Maling av vinduer og trappehus. Maling av alle vinduer, samt malt trappehus i blokk 25 og 27.
2014 - 2014	Maling av balkonger
2014 - 2014	Nytt ringeklokkesystem
2014 - 2014	Utbedring av tak, blokk 19, 21, 25 og 27. Arbeidet er utført av Kvernmo Tak AS
2003 - 2003	Ny asfalt
2002 - 2003	Installasjon av heis

1998 - 1998	Nye kjøkken
1996 - 1997	Rehabilitering bygning
1992 - 1992	Brannskillere
1991 - 1993	Rehabilitering av bygning

Til generalforsamlingen i

Nordenga borettslag

Hamar, 19.mars 2024

Valgkomiteens forslag til godtgjørelse for styret i 2023

Valgkomiteen foreslår et samlet honorar til styret på kr. **400 000,-** som inkluderer møtegodtgjørelse på kr .**850**,- pr. deltatt møte for hvert styremedlem. Fordelingen av honoraret baseres på arbeidsbelastningen det enkelte vervet innebærer og gjøres av styret selv etter vedtak i generalforsamlingen.

Varamedlem til styret: Tildeles møtegodtgjørelse kr. **850,-** pr. deltatt møte.

Valgkomiteen: Medlemmene tildeles møtegodtgjørelse kr. **850,-** pr. deltatt møte.

Valgkomiteen i

Nordenga borettslag

Pia Sagemd

Pia Sagerud

Roar Aas

Roar Aas

Børre Granheim

Børre Granheim(leder)

Til generalforsamlingen i

Nordenga borettslag

Hamar, 19.mars 2024

Valgkomiteens innstilling til styret i

Nordenga borettslag

Generelforsamlingen 19.mars 2024

Styreleder: Bjørn Tore Holter	Kristian Bakkens veg 25 A
(valgt for 2 år i 2023)	
Styremedlemmer:	
Ingrid Holmo Adam(valgt for 2 år i 2023)	Kristian Bakkens veg 21C
Liv Johansen (valgt for 2 år i 2023)	Kristian Bakkens veg 27 A
Anders Mardinsen(er på valg i 2024)	Kristian Bakkens veg 25 A
Siri Haugen Sparr(er på valg i 2024)	Kristian Bakkens veg 27 B

Styret konstituerer seg selv med hensyn til nestleder og sekretær.

Varamedlem:

Per Bakkerud (er på valg i 2024)	Kristian Bakkens veg 19 A

Varamedlem til styret velges for 1 år.

Valgkomite:

Børre Granheim(leder)	Kristian Bakkens veg 27A
Roar Aas	Kristian Bakkens veg 25 B
Pia Sagerud	Kristian Bakkens veg 21 C

Valgkomiteens medlemmer velges for 1 år.

Delegert til OBOS generalforsamling

Bjørn Tore Holter (på valg i 2024) Kristian Bakkens veg 29

Vara delegert :

Silvi Haugen Sparr(på valg i 2024) Kristian Bakkens veg 27 B

Hilsen valgkomiteen i

Nordenga Borettslag

Pia Sagemd

Pia Sagerud

Roar Aas

Roar Aas

Børre Granheim

Børre Granheim(leder)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 19.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.03.24
Selskapsnummer: 4740 **Selskapsnavn:** Nordenga 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

Kirsten Aune er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Bjørn Tore Holter og Silvi Haugen Sparr er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 400 000. Varamedlem til styret tildeles møtegodtgjørelse kr 850 pr. deltatt møte.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Andre honorarer

Valgkomiteens medlemmer tildeles møtegodtgjørelse kr 850 pr. deltatt møte.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Miljøkomiteen

At miljøkomiteen gjennopprettår

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Dugnader og sosiale aktiviter

Årsmøtet ber styret se på aktiviter som bidrar til eit meir aktivt og trivelig borettslag

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(ar): _____ Fortsetter på neste side

Sak 10 Årsmøter i Nordenga borettslag

Årsmøter i Nordenga borettslag skal avholdes med muligheter for å delta enten personlig eller digitalt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Anders Martinsen
- [ ] Silvi Haugen Sparr

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Per Bakkerud

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Bjørn Tore Holter

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Silvi Haugen Sparr

Sak 13 Valg av valgkomite

Leder (kun 1 skal velges)

- [ ] Børre Granheim

Medlemmer (kun 2 skal velges)

- [ ] Pia Sagerud
- [ ] Roar Aas

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**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 2024 for Nordenga Borettslag

Organisasjonsnummer: 850120382
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mars kl. 12:00 til 22. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49.

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:**
> Kirsten Aune er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 44
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og lister 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 39
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Tore Holter og Silvi Haugen Sparr er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 42
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. 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: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Valgkomiteen

Valgkomiteen foreslår et samlet honorar til styret på kr 400 000.
Honoraret inkluderer møtegodtgjørelse på kr 850 pr. deltatt møte for hvert styremedlem.
Varamedlem til styret tildeles møtegodtgjørelse kr 850 pr. deltatt møte.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 400 000. Varamedlem til styret tildeles møtegodtgjørelse kr 850 pr. deltatt møte.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Andre honorarer

Fremmet av: Valgkomiteen

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteens medlemmer tildeles møtegodtgjørelse kr 850 pr. deltatt møte.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Miljøkomiteen

Fremmet av: Pia Sagerud

Savner sosiale arrangementer, hvor ble det av dette i 2023, håper det blir litt flere sosiale ting i 2024.

Styrets innstilling
Styret planla å arrangere grillkveld for alle beboere i Nordenga siste lørdag i august. Pga regnvær måtte grillkvelden avlyses. Styret registrerte at det var få påmeldte til denne grillkvelden.

Styret har tatt en beslutning om ikke å arrangere nye arrangement av sosial karakter. Det er derimot full anledning for beboerne å arrangere på eget initiativ. Styret oppfordrer til å bruke oppslagsfunksjonen på Vibbo for å informere alle om initiativ til slike arrangement.

Styrets innstilling:

Sosiale arrangement i borettslaget gjennomføres på initiativ fra beboerne selv. Dette gjøres uten involvering av styret, og det gis ikke økonomisk støtte til slike arrangement fra borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> At miljøkomiteen gjennoppstår
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Ingrid Hofmo Avdem ble valgt på generalforsamling i 2023 for 2 år. Hun har valgt å trekke seg, da hun har bestemt seg for å flytte.

Innstilling
Vi har ikke funnet noen ny kandidat. Utfra vedtektenes bestemmelser om at styret skal ha 2- 4 styremedlemmer i tillegg til leder, ønsker styret å fortsette med 3 styremedlemmer. Vi vil i stor grad benytte varamedlem til å delta i styremøtene.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anders Martinsen (38 stemmer)

Silvi Haugen Sparr (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders Martinsen
Silvi Haugen Sparr

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Bakkerud (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per Bakkerud

10. Årsmøter i Nordenga borettslag

Fremmet av: Anne Floeng Jensen

For at så mange som mulig kan delta på årsmøtet bør dette avvikles både digitalt og med muligheter for personlig oppmøte.

Styrets innstilling
Styret har besluttet å gjennomføre generalforsamlingen i 2024 digitalt. Flere og flere borettslag går over til å arrangere digitale generalforsamlinger. En digital løsning bidrar oftest til vesentlig høyere deltakelse enn fysisk generalforsamling. Ved siste fysiske generalforsamling i Nordenga var det 25 stemmeberettigede. Det vil bli trykt opp hefter med saksunderlag som sendes ut til alle andelseiere. Det vil være mulig å stemme manuelt for de som ikke ønsker eller har mulighet til å stemme digitalt.

Informasjon fra styret om drift av borettslaget og det som ellers vurderes å være relevant for beboerne å kjenne til gis løpende til alle beboere gjennom året, både med utlevering av infoskriv i postkassene og digital distribusjon på Vibbo. Spørsmål fra andelseierne besvares fortløpende av styret.

Styrets innstilling:

Generalforsamling i Nordenga borettslag i 2024 er besluttet gjennomført digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøter i Nordenga borettslag skal avholdes med muligheter for å delta enten personlig eller digitalt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Dugnader og sosiale aktiviter

Fremmet av: Anne Floeng Jensen

Med bakgrunn i erfaringer som ble gjort i forbindelse med dugnader (både på uteområdet og i skogtappen) samt julegrantenning og uformelle samlinger foreslås det at dette igjen blir satt på agendaen. Slike aktiviter er sosial helse og bidrar til at borettslaget fremstår som velstelt og innbydende.

Styrets innstilling
Sosiale arrangement i borettslaget gjennomføres på initiativ fra beboerne selv. Dette gjøres uten involvering av styret, og det gis ikke økonomisk støtte til slike arrangement fra borettslaget.

Styret vil fortsatt ta ansvar for oppfølging og vedlikehold av utemøblene, og dugnader vil bli vurdert etter behov. Ordningen med økonomisk dekning av beplantning ved inngangene vil styret opprettholde.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber styret se på aktiviter som bidrar til ett mer aktivt og trivelig borettslag
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. 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:
Bjørn Tore Holter (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Tore Holter

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Silvi Haugen Sparr (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Silvi Haugen Sparr

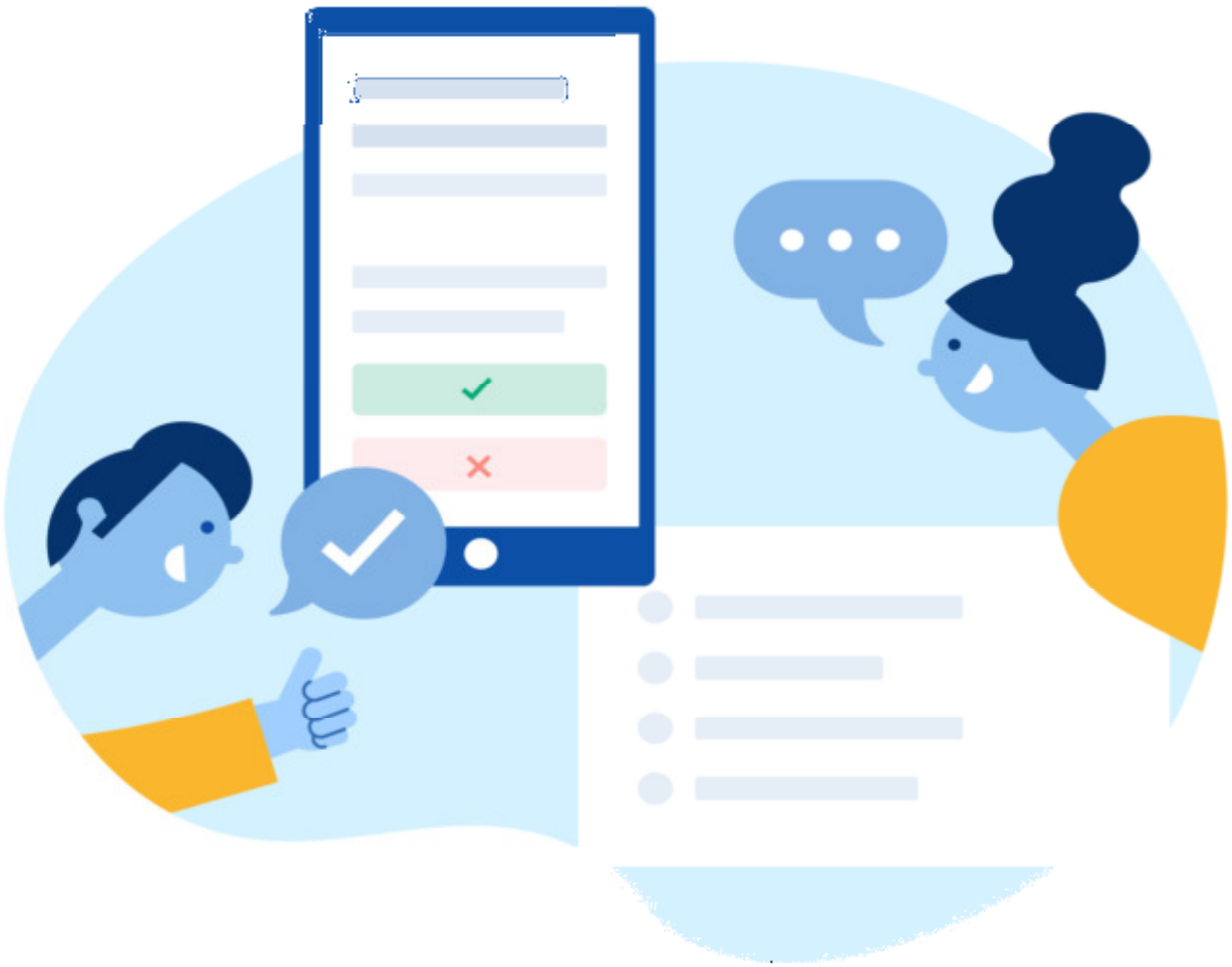
13. Valg av valgkomite

Leder (1 år)
Følgende ble valgt:
Børre Granheim (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Børre Granheim

Medlemmer (1 år)
Følgende ble valgt:
Pia Sagerud (33 stemmer)
Roar Aas (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pia Sagerud
Roar Aas



Ekstraordinært årsmøte 2022

Nordenga Boretslag

Digitalt årsmøte avholdes 9. juni - 12. juni 2022

Selskapsnummer: 4740

OBOS

Velkommen til årsmøte i Nordenga 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 9. juni kl. 09:00 og lukker 12. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4740

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.

Analog stemmeseddel må legges i borettslagets postkasse mellom blokk 19 og 21, for at din deltagelse skal bli registrert.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fornyelse av røranlegget – endret løsning og økt kostnad

Med vennlig hilsen,
Styret i Nordenga Borettslag

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Bjørn Tore Holter og Anders Martinsen er valgt

Sak 3

Fornyelse av røranlegget – endret løsning og økt kostnad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fornyelse av avløpsrøranlegget i Nordenga borettslag ble besluttet igangsatt i ordinær generalforsamling 29. mars 2022 med en forventet kostnad på ca 7 mill. kroner. Behovet for å gjøre tiltak vurderes av styret å være prekært, og det stadig økende antall saker med lekkasjer bekrefter dette. Metoden som ble besluttet innebærer innsprøyting av glassfibermasse i de eksisterende rørene der glassfibermassen danner et nytt rør inne i det eksiterende. Denne metoden har lavest kostnad blant de alternativene som finnes, og det ble forespeilet at det ville bli gitt 10 år garanti på arbeidet. Kostnadsrammen på 7 mill. kroner var basert på tilbud fra leverandør.

Etter generalforsamlingen har leverandøren gjort nærmere kartlegging av rørnettet som en del av forberedelsene for å starte opp arbeidet ila juni 2022. I forbindelse med denne kartleggingen har det blitt avdekket større svakheter i de eksisterende rørstammene (vertikal rørføring fra kjeller til tak) enn først antatt. I tillegg er det avdekket avvikende

antall grenrør inn til rørstammene enn det leverandøren først hadde antatt. Det har vært gjennomført møte mellom styret og leverandøren i den hensikt å komme frem til en løsning som vil være av god nok kvalitet samtidig som kostnadene fortsatt forsøkes holdt nede. Ny anbefaling fra leverandøren og som styret stiller seg bak er at rørstammene fornyes med strømpe i stedet for glassfibermasse. Dette vil gi et sterkere rør i etterkant. For grenrørene (rørene fra rørstamme inn til toalett, dusj, servant og kjøkken i hver leilighet) blir løsning fortsatt innsprøyting av glassfibermasse. Leverandøren forutsetter at det nye løsningsforslaget velges for at 10 års garanti skal opprettholdes.

Styret har forhandlet om en ny pris for arbeidet basert på den nye løsningen. Ny kostnadsramme blir etter dette 9,0 mill. kroner. Det vil bli gjort avtale med OBOS-banken om refinansiering av eksisterende lån. Justering av felleskostnader (husleie) vil ikke bli gjort som følge av dette. Husleien vil bli justert fra 2023 som følge av alle påkrevde vedlikeholdstiltak i borettslaget.

Arbeidet er forventet å starte i slutten av juni 2022 og vare til mai 2023. Arbeidet vil starte i Kristian Bakkens veg 23 (fra oppgang A og videre til oppgang B og C). Videre rekkefølge vil bli Kristian Bakkens veg 21, 19, 25 og 27. Styret vil informere om framdrift til beboerne i den enkelte blokk når arbeidene nærmer seg. For beboerne vil den nye løsningen fortsatt innebære at alle kan bo i leilighetene sine mens jobben gjennomføres. Leverandøren må inn i alle leiligheter og mens dette arbeidet pågår vil det ikke være mulig å tappe vann i avløpet. Detaljert informasjon om arbeidet og når arbeid i den enkelte leilighet skal skje vil bli gitt av leverandøren.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen i Nordenga borettslag gir styret i fullmakt å gjennomføre fornyelse av avløpsrørstammene i samtlige blokker i borettslaget basert på siste foreslåtte løsning. Ny kostnadsramme for arbeidet er 9,0 mill. kroner. Metode for rørfornyelsen er en kombinasjon av strømpe og innblåsing av glassfibermasse i eksisterende rør. Fullmakten innebærer at styret gjør avtale med OBOS-banken om refinansiering av eksisterende lån. Justering av felleskostnader (husleie) vil ikke bli gjort i 2022 som følge av dette.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2022

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 9.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.06.22
Selskapsnummer: 4740 **Selskapsnavn:** Nordenga 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 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Bjørn Tore Holter og Anders Martinsen er valgt

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 3 Fornyelse av røranlegget – endret løsning og økt kostnad

Generalforsamlingen i Nordenga borettslag gir styret i fullmakt å gjennomføre fornyelse av avløpsrørstammene i samtlige blokker i borettslaget basert på siste foreslåtte løsning. Ny kostnadsramme for arbeidet er 9,0 mill. kroner. Metode for rørfornyelsen er en kombinasjon av strømpe og innblåsing av glassfibermasse i eksisterende rør. Fullmakten innebærer at styret gjør avtale med OBOS-banken om refinansiering av eksisterende lån. Justering av felleskostnader (husleie) vil ikke bli gjort i 2022 som følge av dette.

☐ For

☐ Mot

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

**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.

VEDTEKTER

Vedtekter

for Nordenga borettslag org nr 850 120 382.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 18. mars 2013
endret i generalforsamling 16. mars 2016
endret i generalforsamling 11. april 2018
endret i generalforsamling 29. mars 2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Nordenga borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boretti) 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 fra fusjonsdato 28.12.2011, tidligere HOBBL.

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 én 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 én 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 ei 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 frem 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 én 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 ansiennitéten 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, el er
- 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 oppdraget 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. Boreit 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 loven 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 unødig 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 § 86 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 én 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/innstikssikring, 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 reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/innløkssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, radiatorer med kraner og rør fra stigeledning, porttelefon, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Vedlikeholdsplikten omfatter også indre vedlikehold av balkongen og skal utføres i henhold til utseende, standard og farger på balkongen etter rehabiliteringen i 1996, og kan bare endres etter vedtak i generalforsamlingen.

(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 till 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 med unntak av (rør fra radiator til stigerør), 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 Vedlikeholdsplikt varmeinstallasjoner.
(1) Installasjoner i forbindelse med radiatorer, varmerør og andre fellesinstallasjoner som går gjennom boligen er borettslagets vedlikeholdsansvar.

(2) Borettslaget har rett til å føre nye varmeinstallasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting og utbedring av slike installasjoner.

(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) Andelseier har den daglige oppfølgingen av varmeinstallasjonene og plikter å rapportere avvik til styret i borettslaget.

5-4 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 overdating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene 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 1978 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 2-4 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varemedlemmer 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 styreleder 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 fremtredende 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 søksmålegg eller krav om tilsidesettelse 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.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR NORDENGA BORETTSLAG

Endret i generalforsamling 20.03.17, punkt om sluk på bad.
Revidert og vedtatt i generalforsamling 29.03.2022

Alminnelige bestemmelser

Nordenga borettslag eies av andelseierne, og de er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i førsteklasses stand, og at borettslagets omdømme er det best mulige.
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 de best mulige forhold mellom de enkelte beboere, har en i denne "husordensregel" gitt enkle regler, som det er i hver enkelt borettshavers interesse å overholde.
Husordensbestemmelsene er vedtatt av generalforsamlingen i borettslaget og gjelder som en del av vedtektene.
Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren ved oppslag, rundskriv e.l., gjelder også som tillegg til husordensreglene og vedtektene.

Alminnelige ordensregler:

- Leiligheten/balkongen og vår felles eiendom må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
- Hoveddørene skal alltid være lukket og låst. Dette gjelder også dørene til kjelleren, det gamle søppelrommet og molockene. Andelseieren har ansvar for de personer han/hun gir adgang til ved å lukke opp hoveddøren.
- Bart lys eller defekt elektrisk utstyr må ikke brukes på balkongen, i kjeller, garasjer eller andre steder der dette kan medføre brann.
- Feil ved lys, dørlås og ringetablå skal straks meldes til styret.
- Flaggstenger, markiser, skilter, blomsterkasser og belysning på balkongen må være montert/plassert slik at det ikke medfører **fare for andre.**
- Uten styrets godkjennelse kan det ikke gjøres endringer når det gjelder blokkenes fasader (utseende) ved eks. montering av utvendige **persienner, markiser og lignende.**
- Montering av reklame i vinduene eller på balkongene skal heller ikke forekomme.
- Balkongen eller vinduer må ikke brukes til hesting av ryer, tøy eller sengeklær. Heller ikke til lufting hvis dette sjenerer andre.
- Ingen må sette fra seg sykler, ski, sparkesykler eller andre private eiendeler i trapperom eller i ganger. På grunn av renhold og sikkerhetshensyn vil disse bli fjernet uten varsel og økonomisk ansvar for borettslaget.
- Lek med ball eller lignende skal foregå på borettslagets ballfelt ved lekeplassen som er avsatt til dette, men på en slik måte at den ikke sjenerer andre.

Parkering - bruk av motorkjøretøy:

Parkering av motorkjøretøy, sykler og sparker skal kun finne sted der hvor det er avsatt plass til dette formål. Sykler og sparker parkeres i sykkelstativet.

Parkering foran inngangene eller på veien mellom blokkene er ikke tillatt, med unntak for helt nødvendig og kortvarig stans for av- og pålessing.

Andelseiere/beboere med garasje eller fast parkeringsplass skal ikke unødvendig oppta plass på gjesteparkeringen.

Nødvendig parkering i forbindelse med f.eks. flytting eller reparasjon/vedlikeholdsarbeid i leiligheten skal på forhånd avtales med styret når det er mulig.
Parkering på reserverte plasser og annen feilparkering inne på borettslagets eiendom kan medføre borttauing uten varsel og kostnader for borettslaget.

Andelseierens erstatningsansvar ved tap av nøkler:

Andelseieren er økonomisk ansvarlig for kostnader som følge av at nøkler tilhørende Nordenga borettslag kommer på avveie.

Porttelefon - postkasse:

Disse skal alltid være merket med skilt som bestilles hos styret og bekostes av andelseieren.

Dyrehold:

Det er ikke tillatt med husdyr uten at det er skrevet avtale med styret.
Styret kan etter søknad gi tillatelse til å holde normalt husdyr, som hund og innekatt.
Ved tillatelse til husdyrhold, skrives det en bindende avtale om dyreholdet.
Ved brudd på avtalen eller sjenanse for naboer eller andre beboere, kan styret si opp avtalen om dyrehold.

Regler om ro i leilighetene:

Vis hensyn til dine naboer ved blant annet at det er normal ro i din leilighet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager, og at støyende verktøy, bruk av musikkinstrumenter o.l. ikke forekommer før kl. 08.00 og etter kl. 19.00 på hverdager og før kl. 09.00 og etter kl. 15.00 på lørdager.

På helligdager/høytidsdager og søndager skal det være alminnelig ro i leiligheten. Hvis det må gjøres unntak, skal dette være etter samtykke fra den som blir sjenert av dette.

Bruk av balkongen/grilling:

Det er kun godkjent elektrisk grill som er tillatt å benytte til grilling, og grillingen må ikke medføre sjenanse for andre andelseiere/beboere i borettslaget.
Balkongen skal heller ikke benyttes til oppbevaring av søppel, avfall eller annet skrot.

Vask og renhold:

Andelseier skal sørge for, og er ansvarlig for nødvendig renhold i forbindelse med fl ske. inn/ut flytting og eventuell rehabilitering av leiligheten.

Leiligheten skal holdes normalt ren og ryddig, og lov om brannvern skal overholdes. Påføres naboene skadedyr eller annen unormal sjenerende, kan andelseieren bli stilt ansvarlig for kostnadene ved å rette opp dette.

Renovasjonsordningen - kildesortering av søppel:

Andelseieren har ansvaret for og skal sørge for at det blir foretatt kildesortering av søppel etter gjeldende regler og selv sørge for bortkjøring av all papp og all søppel med unntak av restavfall, ren plastemballasje, våtorganisk avfall (matrester), papir samt glass- og metallemballasje.
Den som påfører borettslaget utgifter ved ikke å overholde reglene om kildesortering, kan bli gjort økonomisk ansvarlig for utgiftene.
Poser til organisk avfall hentes i det gamle søppelrommet.

Lufting og oppvarming:

Leiligheten skal luftes ved bruk av fellesanlegget, ved å åpne ventilen over komfyren og ventilen som er plassert på WC/bad. Motorisert vifte på kjøkken og bad er ikke tillatt da dette forstyrrer avtrekksanlegget i blokken.
Vinduene og døren til balkongen kan også benyttes, men slik at det ikke sjenerer andre.
Husk å bruke friskluftventilene over vinduene, da dette også er meget viktig i forbindelse med oppvarmingen av leiligheten.
Det må ikke slippes sjenerende lukt ut i innergangen eller til trapperommet.

Bruk av fellesrom i kjelleren:

Det vises til oppslag på dørene til fellesrommene.
I disse rom er det ikke tillatt å plassere private ting.
På eget ansvar kan sykler, sparker og barnevogner som er i brukbar stand og merket med eiers navn plasseres der.
Borettslaget er ikke økonomisk ansvarlig for ting/gjenstander som ikke er merket med eiers navn, og av den grunn blir fjernet. Kostnader til bortkjøring vil bli belastet eier.

Sluk på bad:

Ved endringer på baderom hvor sluket skal flyttes eller gjøres noe med, må styret kontaktes. Sluket går inn under borettslagets vedlikeholdsplikt og det er derfor viktig at dette blir gjort på riktig måte, altså via styret.

Eventuelle følgeskader som skjer ved slukarbeid, hvor styret ikke er innblandet, vil bli belastet den enkelte andelseier i etterkant.

Brannutstyr:

Andelseieren er ansvarlig for at røykvarsler og brannslukningsapparat som tidligere er utlevert, befinner seg i leilighelen og er montert/plassert i henhold til bestemmelsene om dette.

Borett og bruksoverlating (framleie):

Det vises til borettslagets vedtekter og bestemmelser om dette.

Overtredelser:

Klager som ikke gjøres opp mellom de enkelte naboer rettes skriftlig til styret.
Gjentatte overtredelser av reglementet kan medføre salgspålegg av andelen.

oooOooo

Senere meldinger fra styret skal gjelde på lik linje som husordensreglementet.

Søknad om dyrehold

Undertegnede_____ Adr: _____

søker herved om å holde _____ i leilighet nr _____

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av styret:

Egenerklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal i bånd innenfor borettslagets område.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

4. Jeg er inneforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboerne. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som styret (generalforsamlingen/ årsmøtet) fatter og finner nødvendig å foreta.

6. Denne erklæring betraktes som en del av husordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som misligholdt.

Dato:_____ _____

signatur - andelseier

---

1. Nordenga borettslag gir tillatelse til å holde _____ på de undersknevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av: _____

_____

_____

Dato:_____ _____

signatur - Nordenga borettslag

FERDIGATTEST OG TEGNINGER

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Hamar Bolig- og Byggelag

2300 Hamar

Journalnr.
607/70
Dato, avsluttende synsforr.
2/2-72

Arbeidssted	Kristian Bekkens veg 23
Arbeidets art	Nybygging
Bygningens art	Boligblokk i 4 etasjer
Byggherre	Nordenga Borettslag v/ Hamar Bolig- og Byggelag
Byggemelder	Arkitekt MNAL Finn Poppe, Hamar.
Ansvarshavende	Martin M Bakken.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Gebyr kr 10.-.

BYGNINGSSJEFEN I HAMAR den 2 Februar 1972

Iver Helness

Arne Nilsen
AN/Gk

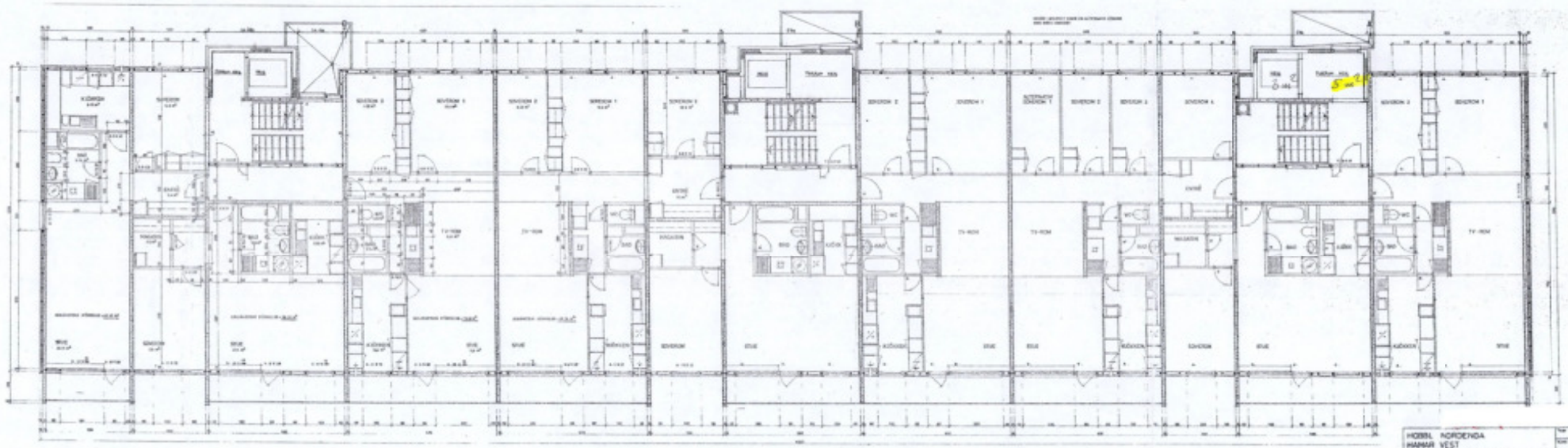
Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

Går til Hamar ligningskontor til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I HAMAR

Ivar Helness

Arne Nilsen
AN/wk



HOBBØL NORDENGA
HAMAR VEST

BLOKK 19,21,23,25 OG 27
PLAN 23.004, ETG

BV Byggeteknikk as

03

HAMAR KOMMUNE
8 MAI 2002

GRUNNBOKSUTSKRIFT

320-25-0074 Kristian Bakkens veg 23B - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3403 HAMAR
Grunneiendom: Gnr: 1 Bnr: 4225

Data uthentet: 01.06.2025 kl. 16:11
Oppdatert per: 01.06.2025 kl. 16:06

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1971/102434-1/11
07.05.1971

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NOK 0
KJØPER:Nordenga Borettslag
Org.nr: 850120382

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1971/102434-2/11
07.05.1971

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

1973/105579-1/11
28.08.1973

OBLIGASJON
BELØP: NOK 1.512.000
PANTHAVER:Andelseierne I Borettslaget
Lnr: 1539116
OBLIGASJON - FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSINNSKUDD
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

1974/990562-1/11
28.11.1974

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

2024/1609676-1/200
25.06.2024 09:02

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 39.000.000
PANTHAVER:OBOS-BANKEN AS
Org.nr: 911986884
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1970/103939-1/11

REGISTRERING AV GRUNN

14.07.1970 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3403 Gnr:1 Bnr:3750

2020/1175179-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00:00

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

320-25-0074 Kristian Bakkens veg 23B - Ubekreftet grunnboksrapport (borett)

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Nordenga Borettslag
Organisasjonsnummer: 850 120 382 Andelsnummer: 23334

Data uthentet: 01.06.2025 kl. 16:11
Oppdatert per: 01.06.2025 kl. 16:06

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2424387-1/200
07.05.2020 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL
Vederlag: NOK 2.100.000
KJØPER:Sinani Ardian IDEELL: 1/2
KJØPER:Sinani Valentina K IDEELL: 1/2

HEFTELSER

2020/3045856-1/200
18.09.2020 12:02

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 2.800.000
PANTHAVER:DNB BANK ASA
Org.nr: 984851006
PANTHAVER:DNB BOLIGKREDITT AS
Org.nr: 985621551
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/281912-1/200
16.03.2023 09:30

** MASSETRANSPORT
FRA:DNB BOLIGKREDITT AS
Org.nr: 985621551
TIL:DNB BANK ASA
Org.nr: 984851006
TIL:DNB BOLIGKREDITT AS
Org.nr: 985621551
ELEKTRONISK INNSENDT

RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/152684-1/201
07.12.2006

REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
06.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ANDREA MARIE BOCK
HVALROSSVEIEN 16 H0101
9602 HAMMERFEST

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3403 HAMAR

Organisasjonsnr 850 120 382 Andelsnr 23334

Eiendommens adresse:

Kristian Bakkens veg 23B, 2316 HAMAR

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 734 592
Som sekundærbolig:	kr 2 938 366

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Kristian Bakkens veg 23B
Andelsnr. 23334 Orgnr. 850120382 i Hamar kommune

Oppdragsnummer:
320-25-0074

Meglerforetak: Innlandet Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Arbresh Vitija
Telefon / Mobil: / 99 25 23 01
E-post: arbresh.vitija@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.

Notater