PRIVATMEGLEREN

FR.HARDERS GATE 42

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Matrikkel

Byggetegninger

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Budskjema

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

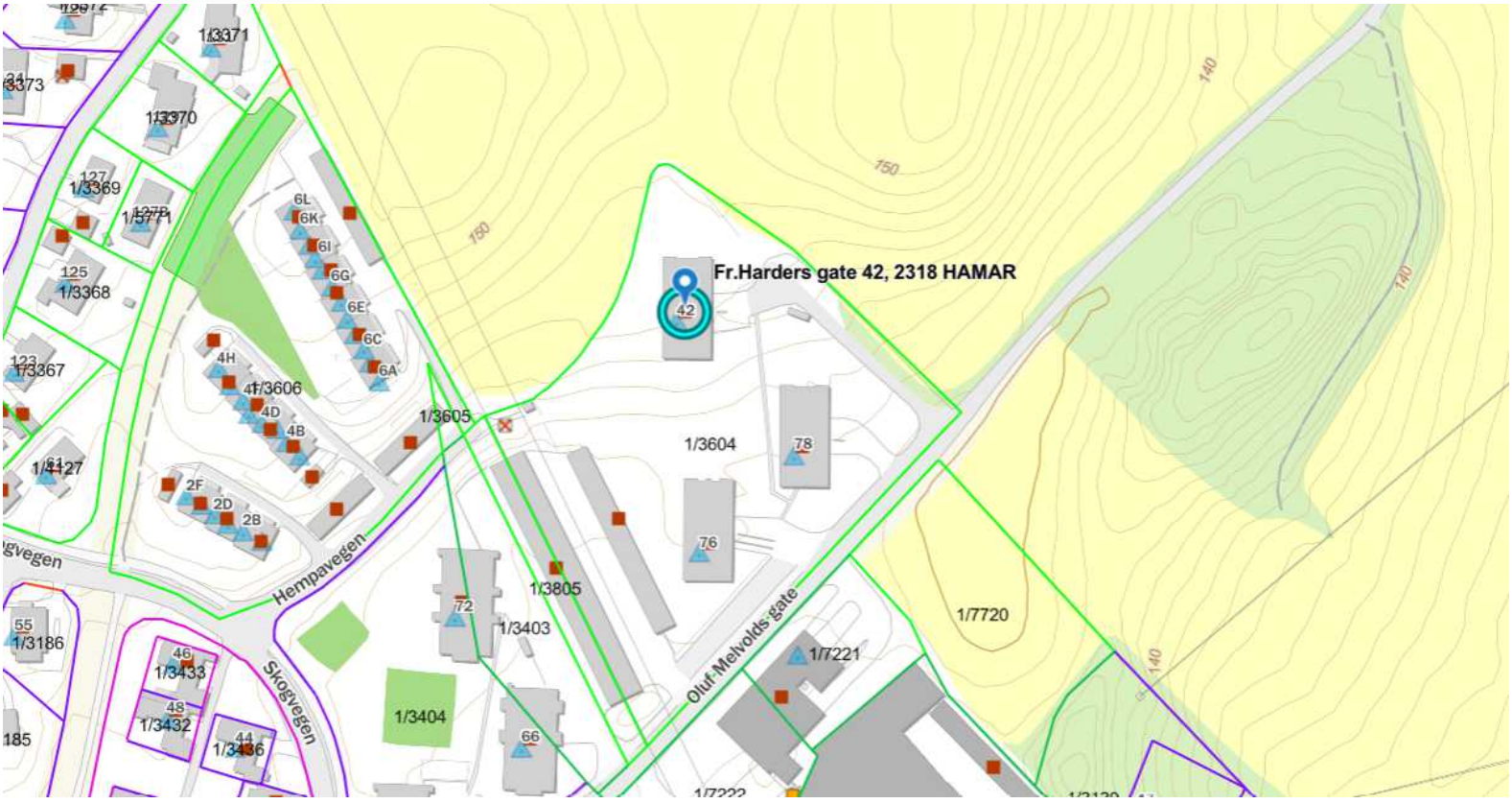
Fr.Harders gate 42, 2318 HAMAR

HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 3604

Andelsnummer 42221

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 13.01.2026 **Rapportdato:** 14.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21642-1197 **Referansenummer:** IH8820

Foretak: Daven Takst og Eiendom **Takstingeniør:** Faryad Daven **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.

Daven Takst og Eiendom

Din lokale takstingeniør – trygghet bygget på kompetanse og erfaring.

Daven Takst og Eiendom leverer profesjonelle takseringstjenester for både privat og offentlig sektor i Innlandet – med hovedområde Hamar, Stange, Ringsaker, Elverum, Gjøvik, Lillehammer og Trysil.

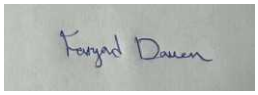
Vi utarbeider tilstandsrapporter, verditakster og forhåndstakster for alle typer boliger. Med solid bakgrunn som sivilingeniør og byggingeniør innen bygg- og konstruksjonsteknikk, samt takstutdanning gjennom Norges Eiendomsakademi, tilbyr vi faglig trygghet i alle ledd.

Medlemskap i NITO, Norges største fagorganisasjon for ingeniører og teknologer, og Fagverket for takstingeniører. Vi har også kompetanse innen våtrom (Modul C) og er godkjent energirådgiver hos Enova.

Våre kjerneverdier er uavhengighet, nøyaktighet, kompetanse, trygghet og god kundeoppfølging – slik at du kan føle deg trygg gjennom hele bolighandelen.



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i blokk fra ca.1966. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong fundamentert på ukjent byggegrunn. Byggegropen er antatt steinsatt. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong og/trekonstruksjoner. Fasader av fasadeplater av metall. Etasjeskillere av betong. Flatt tak med tekking av antatt helsveiset papp og/eller folie. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2017. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 40 dB og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2017.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Veggene har betongkonstruksjon og trekonstruksjoner kledd utvendig med metallplater.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2017.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 40 dB og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2017.
Støpt balkong med gulv av trekonstruksjoner med spaltegulv. Rekkverk av metall og glass. Utgang til balkong fra soverom.
Undersøkelsene for rapporter angående en leilighet i et sameie/borettslag er primært fokusert på innvendig i leiligheten, med mindre annet er spesifikt nevnt. Dersom andre deler av bygningen er inkludert, vurderes kun delen som er direkte tilknyttet leiligheten, ikke hele bygningen. Eventuelle resterende deler må tas med i den felles tilstandsrapporten for hele bygget.
Det er viktig å være klar over at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid på grunn av beslutninger som blir tatt av styre og/eller generalforsamling.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malt tapet over mur. Innvendige tak er av malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt høydeforskjeller på 14 mm som er under 15 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler.
Innvendig har boligen malt fyllingsdør og malt glattdør.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er 21.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant med ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Aktuelle soner ligger mot kjøkken, yttervegg og murvegg.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Oppvarming med vannbåren varme via radiatorer og elektrisk gulvvarme på bad.
Varmtvannstanken er benkebereder plassert under kjøkkenbenk.
Leiligheten er utstyrt med porttelefon.
Leiligheten har vannbåren varme via radiatorer.
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.

Anlegget 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 automatsikringer plassert utenfor leiligheten i felles gang.

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon ifølge NGU.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

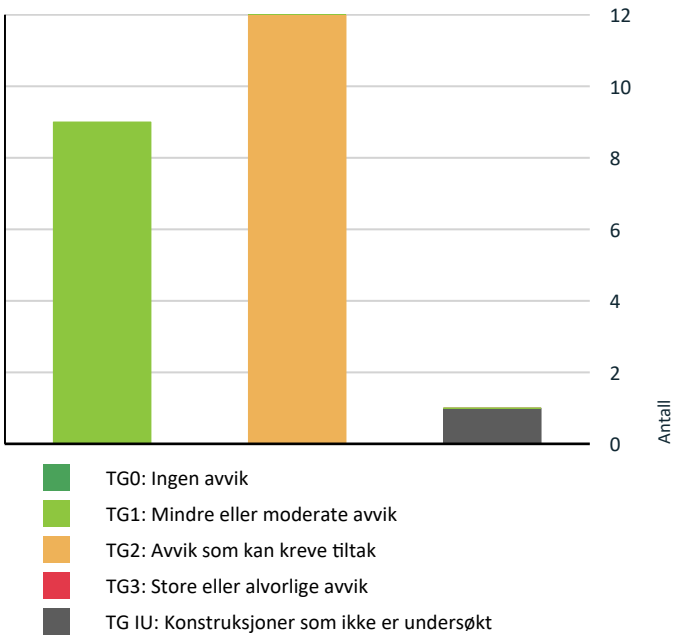
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på befaringsdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes. Dette gjør at dagens bruk ikke er sammenlignet med eventuelle byggetegninger, og eventuelle avvik kan heller ikke kommenteres.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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.

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 KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1966

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Status: tatt i bruk- Leietaker bor i leiligheten.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det gjøres oppmerksom på generelt grunnlag 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.

Nåværende eier har skiftet gulv i store deler av leiligheten samt malt øvrige overflater.
Vedlikeholdshistorikk ellers er hentet fra tidligere salgsprospekt (eventuelle nyere vedlikehold er ikke fremvist):

2017:
Nye 3-lags vinduer og nye verandadører.
Rehabilitert alle bunnledninger.
Malt vegger og tak i alle etasjer og avfallsrom.
Nye gulvbelegg i alle etasjer og i heisene.
Lagt fliser i alle kjellerinnganger.
Vasket og malt garasjene med 2 strøk.

2016:
Spyling av avløpsrør og bunnledninger.
Lagt nytt tak på garasjer.
Fasadevask.

2015:
Nytt låssystem i alle dører.
Automatisk avlesning av radiatorer.
Vedlikehold av møterommet.
Mer lys ved kjellerbodene.

2014:
Nye prottelefoner.
Vannsjekk i alle leiligheter.

2007:
Nye sikringsskap, fellesmåling strøm.

2002: Garasjer.

2001-2002: Balkonger

1998: Nye dører inngangspartier, porttelefon.
1997: Heis.
1991: Fellesrom.
1987 - 1988: Rehabilitering

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon og trekonstruksjoner kledd utvendig med metallplater.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2017.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 40 dB og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2017.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt balkong med gulv av trekonstruksjoner med spaltegulv. Rekkverk av metall og glass. Utgang til balkong fra soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater/treverk bør behandles.

TG 2 Andre utvendige forhold

Undersøkelsene for rapporter angående en leilighet i et sameie/borettslag er primært fokusert på innvendig i leiligheten, med mindre annet er spesifikt nevnt. Dersom andre deler av bygningen er inkludert, vurderes kun delen som er direkte tilknyttet leiligheten, ikke hele bygningen. Eventuelle resterende deler må tas med i den felles tilstandsrapporten for hele bygget.
Det er viktig å være klar over at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid på grunn av beslutninger som blir tatt av styre og/eller generalforsamling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malt tapet over mur. Innvendige tak er av malt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis manglende listing og løse overgangslister.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avviket har estetisk betydning. Tiltak kan gjøres etter behov.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt høydeforskjeller på 14 mm som er under 15 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malt fyllingsdør og malt glattdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er noe slitasje i innvendig dør på bad.
Avvik gjelder dør til bad.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Utbedring/utskifting kan gjøres etter behov.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vegger i dusjsone med direkte dusjing er generelt utsatt sone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer og eventuelle dører i våtsonen kan bli utsatt for direkte vannsprut og må beskyttes med for eksempel dusjvegger hele tiden under vannbruk, i tillegg til at overflaten må være fuktbestandig. Overvåk tilstanden jevnlig.



Lite avstand til dør

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er 21.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Avviket gjelder ene flisen ved sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring bør gjøres.



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via spalte under dør.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Aktuelle soner ligger mot kjøkken, yttervegg og murvegg.

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 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin og integrert platetopp og stekeovn. Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe slitasje/sprekk i vegg under oppvaskkum.
Det er løst blandebatteri.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring bør gjøres.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

Oppvarming med vannbåren varme via radiatorer og elektrisk gulvvarme på bad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er benkebereder plassert under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Berederen er i et rom uten sluk.
Det er ukjent alder på berederen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Innhent dokumentasjon om alder om mulig. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedringstiltak hvis berederen er eldre enn 20 år, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Andre installasjoner

Leiligheten er utstyrt med porttelefon.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme via radiatorer.

Vurdering av avvik:
• 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.



Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

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.

Anlegget 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 automatsikringer plassert utenfor leiligheten i felles gang.

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.
   Ukjent eksakt årstall

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, automatsikringer, varmekabler bad pluss stikk og brytere.

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





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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

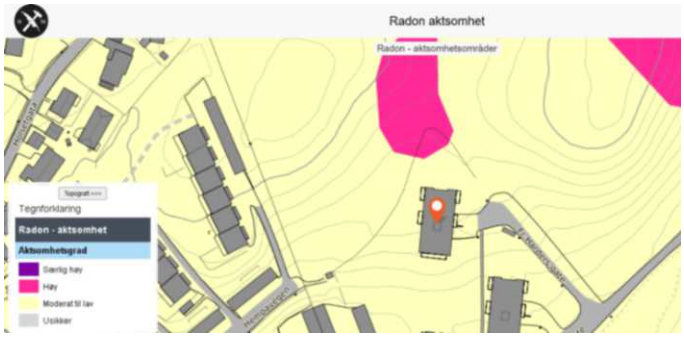
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon ifølge NGU.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik i rømningsveier.

Tilstandsrapport

Entredør slår innover.

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Evt. tiltak bør gjøres i samråd med borettslaget.



Aktsomhetsgrad for radon

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod i bodanlegg



Anvendelse

Boden brukes til lagring.

Byggeår

1966

Kommentar

Antatt etter byggeår til boligen.

Standard

Enkel standard på boden.

Vedlikehold

Utvendig bod er ikke vurdert i denne rapporten.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

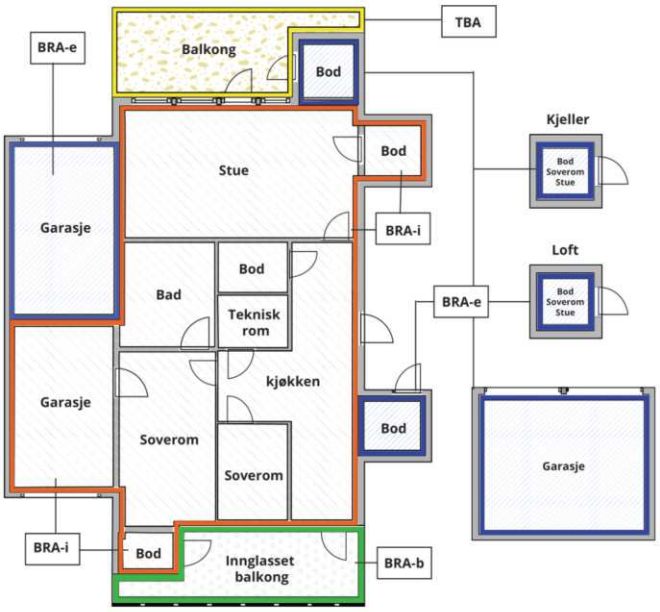
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	44			44	15
SUM	**44**				**15**
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, soverom		

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. Dette gjør at dagens bruk ikke er sammenlignet med eventuelle byggetegninger, og eventuelle avvik kan heller ikke kommenteres.

Nyere håndverkstjenester

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

Utvendig bod i bodanlegg

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

Romfordeling

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

Kommentar

Utvendig bod på litt over 2,5 kvm i felles bodanlegg i kjeller er tatt med som BRA-e da denne ifølge eier hører til leiligheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Faryad Daven	Takstingeniør
	Leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	3604		0	13324.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fr.Harders gate 42

Hjemmelshaver
Knaggen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KNAGGEN BORETTSLAG	948142937			Lilleeggen Malin Holmsæter

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
42221

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 rolig og veletablert boligområde ca.2 km fra Hamar sentrum. 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. Kort avstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående skole. I Hamar er det flere barneskoler, ungdomsskoler og videregående skoler, samt høgskole. Gode turmuligheter fra eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2030, og er i et område for boligbebyggelse.
Aktuelle planer:
KOMMUNEPLAN 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 AREALDEL 2018-2030 (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan) med planid 20170001. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 30.05.2018.
BEBYGGELSESPLAN FOR VARMESENTRAL OLUF MELVOLDGATE med planid B563. Status: Overstyrt.
Kommuneplanens arealdel 2028-2049 med planid 2025008. Status: Planlegging igangsatt.

Om tomten

Felleseie tomt på ca.13324 kvm for borettslaget. Tomta er opparbeidet med bla. plen og er noe beplanting med busker og trær. Interne veger og adkomstarealer er asfaltert. Deler av felles parkeringsplasser er gruset.

Tinglyste/andre forhold

2006/152783-1/201 REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL
07.12.2006

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Boligen er opplyst (av eier) forsikret gjennom borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhenting av data	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift		Ikke bekreftet versjon	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer		Finne aktuelle planer	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport		Fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hamar

Oppdragsnr.
320260009

Selger 1 navn
Malin H Lilleeggen

Gateadresse
Fr.Harders gate 42

Poststed	Postnr
HAMAR	2318

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 8

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: 320260009

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | 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

Document reference: 320260009

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 320260009

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: 320260009

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malin Lilleeggen	2412f7fbf0edd19a634195 389624ebdcdce44add	19.01.2026 21:01:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 320260009

- 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

Fr.Harders gate 42

Nabolaget Børstad - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Rollsløkken skole (1-7 kl.) 292 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Solvang skole (1-7 kl.) 195 elever, 17 klasser	20 min 1.7 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 28 klasser	12 min 1.1 km
Hamar katedralskole 1300 elever	7 min 3.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge CC Hamar	15 min
Hamar Vandrehjem - Vikingskipet	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hempa Linje B24	4 min 0.4 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	22 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	55 min

BARNEHAGER

Hempa barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 0.4 km
Hvitveisen barnehage (1-5 år) 61 barn	8 min 0.7 km
Hamarbarnehagen (1-5 år) 65 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hamar Briskeby	10 min
Kiwi Cc Mart'n Hamar	12 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

CC Mart'n	12 min
Apotek 1 Østbyen	12 min
Hamar Vinmonopol	12 min

SPORT

Hempa ball-løkke	3 min
Disen ball-løkke	7 min
EVO Hamar	12 min
Fønix CC stadion	17 min

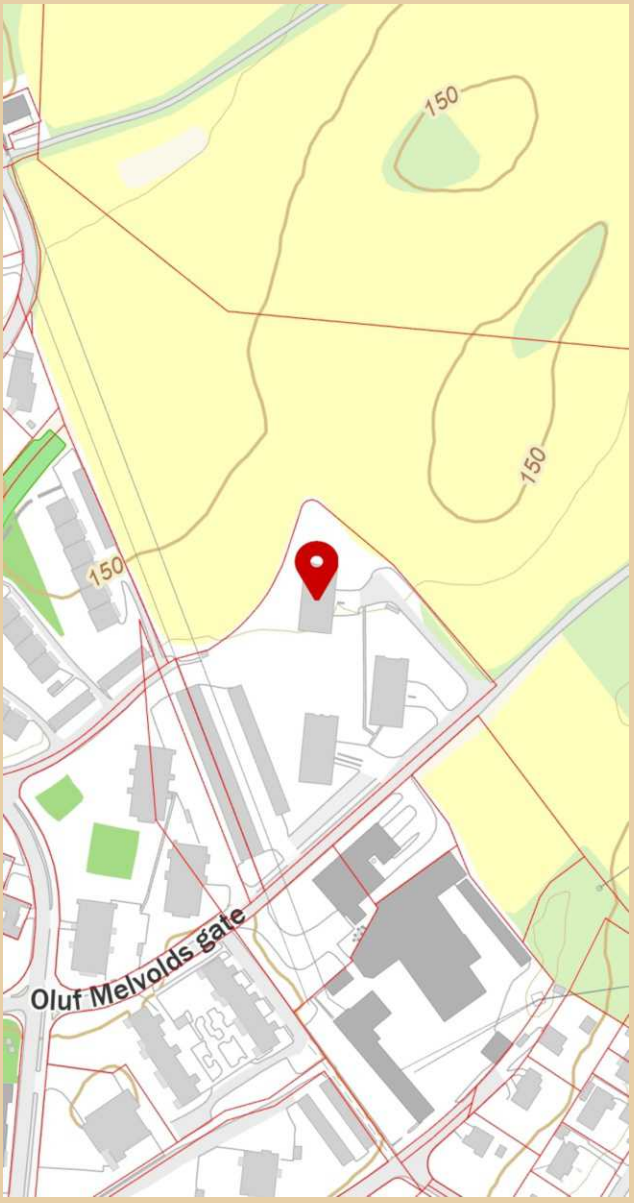
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

INNLANDET EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Hamar v/Richard Boisang
Torggata 72, 2317 HAMAR
E-post: Richard.boisang@privatmegleren.no

Deres ref.: 10b9afad-2ee3-4bdc-9dad-c4e094d70a81 . Vår ref.: 4732-1-42221 Dato: 15.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Knaggen Borettslag
Organisasjonsnr:	948142937
Andelseier:	Lilleeggen, Malin Holmsæter
Medeier:	
Leilighetsnummer:	42221
Adresse:	Fr.Harders Gate 42, 2318 HAMAR
Andelsnummer:	42221
Gnr.	1
Bnr.	3604

Borettsinnskudd: Kr. 13 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6598125.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader øker med 3 % fra 1.1.2026. Garasjeleie øker fra kr 200 til kr 210, og fra kr 460 til kr 480.
Garasje følger ikke leilighet ved salg. Kontakt styreleder, dersom du ønsker å stå på venteliste. Garasjeleie og administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.
Ista foretar fjernavlesning. Andelseier betaler et akontobeløp pr. mnd. Dette avregnes mot forbruk pr. 30.05.
Dyrehold: Det er generelt forbud mot å holde hund og katt. Søknad må eventuelt sendes borettslagets styre. Jfr. Husordensreglene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207972525
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	16 364 635,00
Innfrielsesdato:	30.11.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 314,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	522,00	
Felleskostnader	4 792,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	536,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 000,-
Annen formue:	22 809,-
Gjeld:	184 692,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207972525
Restsaldo:	181 468,26
Kapitalkostnader:	1 089,74
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 181 468,26,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Svein Erik Høyem, e-post: knaggen@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	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

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

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

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

AS/wk

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Hamar Bolig- og Byggelag,
Hamar.

Journalnr.
494/1965.
Dato, avsluttende synsforr.
28/11-1968.

Arbeidssted	Oluf Kolvoldsgate 76 - 78, Fr. Harderesgate 42.
Arbeidets art	Nybygging.
Bygningens art	3 etk boligblokker i 4 etasjer.
Byggherre	Hamar Bolig- og Byggelag.
Byggemelder	Arkitekt MNAL Finn Poppe, Hamar.
Ansvarshavende	Ingeniør John Opstad, Hamar.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
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).

Hamar Bygningssjef, den 29. november 1968.

Gebyr kr. 10.-.

0/0

Nr. 2253 Emerati: Sem & Stenersen A/S Oslo 9-66.

Anne Nilsen

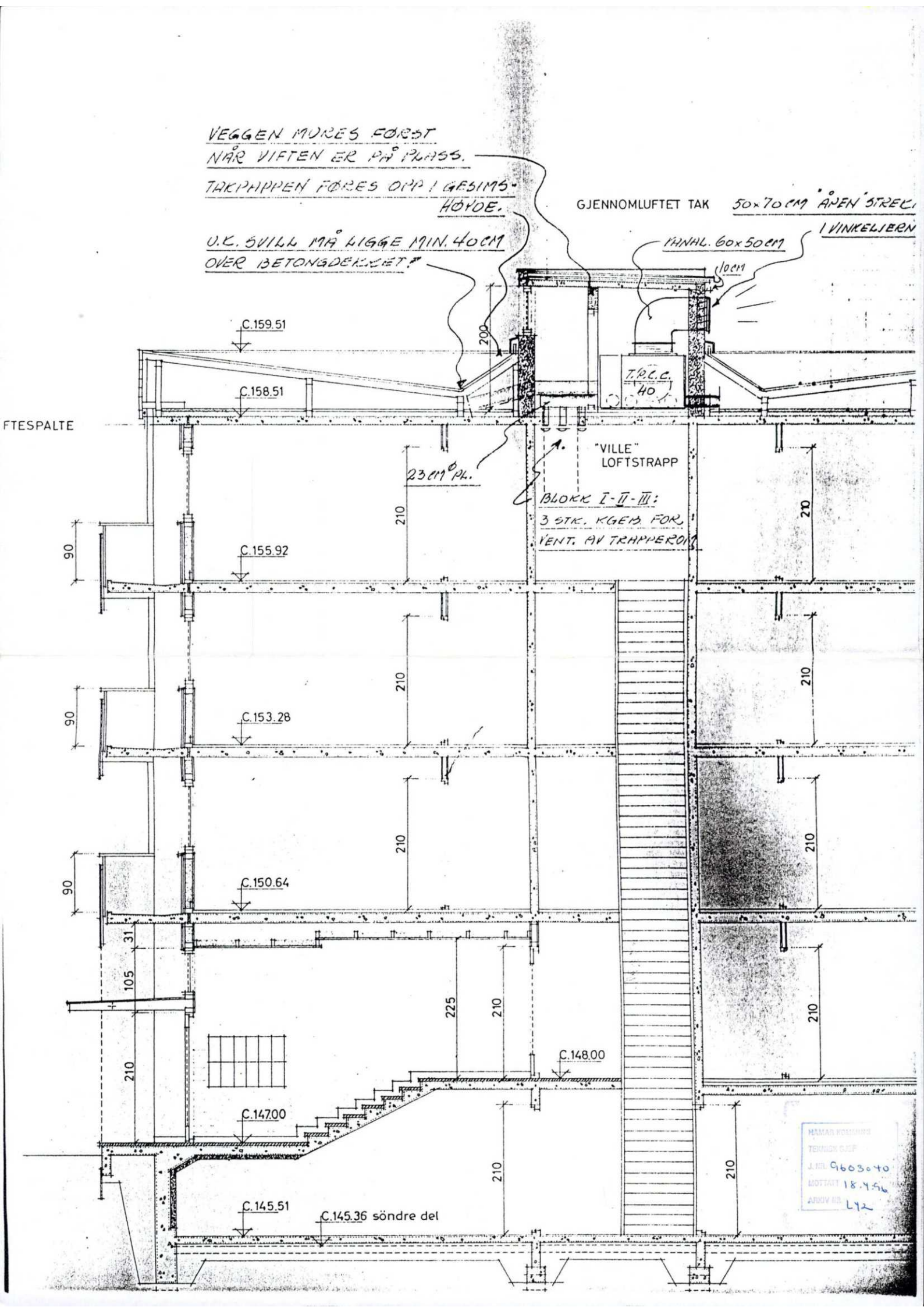
AN/wk

Går til Hamar Likningskontor, Hamar, til underretning.

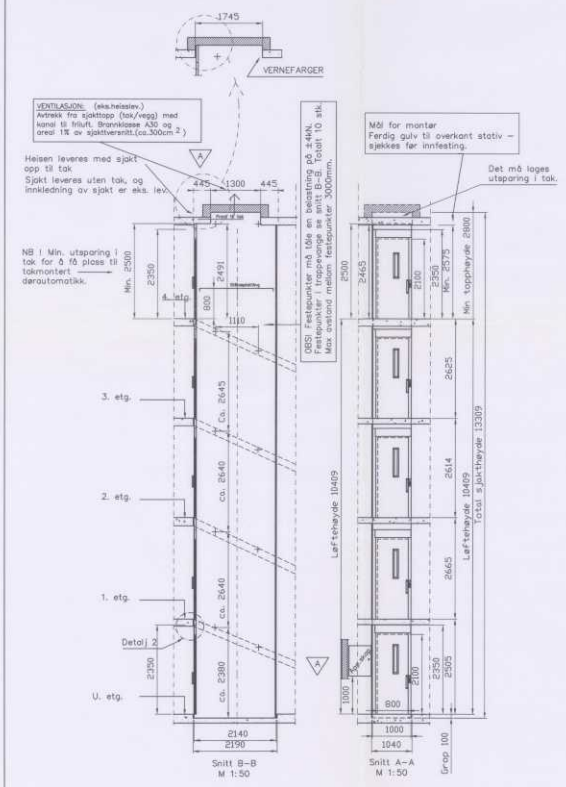
Hamar Bygningssjef, den 29.november 1968.

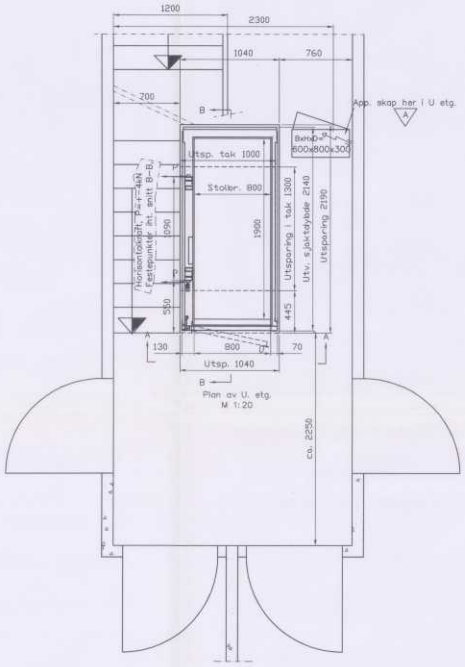
Sig Eriksrud

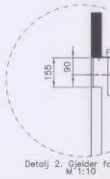
Arne Nilsen

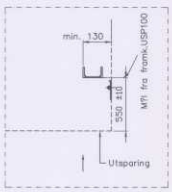

VEGGEN MURES FØRST
NÅR VIFTEN ER PÅ PLASS.
TAKHIPPEN FØRES OPP I GESIMS-
HØYDE.
U.K. SVILL MÅ LIGGE MIN. 40CM
OVER BETONGDEKKET.*
GJENNOMLUFTET TAK
50×70 CM ÅPEN STREK.
I VINKELJERN
MINAL. 60×50 CM
10CM
C.159.51
C.158.51
200
T.R.C.C.
40
FTESPALTE
"VILLE"
LOFTSTRAPP
23CM Ø PL.
BLOKK I-II-III:
3 STK. KGEN FOR.
VENT. AV TRAPPEROM
210
90
C.155.92
C.153.28
C.150.64
31
105
225
C.148.00
C.147.00
C.145.51
C.145.36 söndre del

NB ! VISS MULIG BØR UTSPARING LAGES
PÅ 1745 MM P.G.A DØRAUTOMATIKK, OG AT
NHK VIL HA STØRST MULIG UTSPARING !
NHK KREVER AT DET MALES MED VERNEFARGER
PÅ BETONGKANTER I TAKUTSPARING.

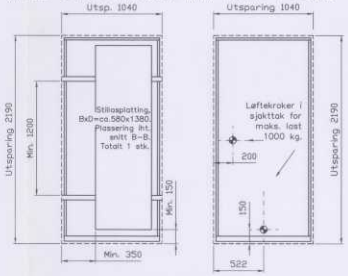








ALLE UTSPARINGER MÅ VÆRE I LODD



DET MÅ I BYGGET VÆRE MULIG Å INNTRANSPORTERE FØRINGSSTATIV. DIMENSJONER BxDxH = 1050x150x4000

REVISJONER

Rev.:	Dato:	Sign.:	Endringsbeskrivelse
A	06.01.96	EE	Endret utsparing i topp. Byttet apperatskap.

PROJEKTERING OG UTFØRELSE
Byggmannsarbeid: Ventilasjon: Sjakt må ventileres i.h.t. byggeforskr. kap. 45 og 47.(M.h.t. tilstøtende bygn.konstr.) og NS3801
Det anordnes løftekrok for maks. last 1000 kg før montasjen skal starte, som vist på tegning.
All belastning inn mot sjakt er ekskludert vår leveranse.
Alle mål er oppgitt i henhold til NS 3420 toleranseklasse 2 med maks. tverrsnittsavvik på +-15mm, og maks. stedsavvik på +-7,5mm med referanse i sjaktkjørner.
Rom for plassering av apparatskap må oppfylle krav i.h.t. byggeforskr. kap. 45.
Det henvises ellers generelt til byggeforskr. kap. 45, og norsk standard NS 3801.
Det installeres belysning 0,5m over sjaktbunn og under sjakttak (etter heismontørs anv.), og med maks. 7m avstand.
Kabler til apparatskap: Dimensjoneres av el.konsulent
Kabler til apparatskap skal være brannsikret iht. BF1987 30:8

Leveranse: 3x230V/50 HZ (motor), 230V/50HZ(Lys og stikkontakt)

TEKNISK SPESIFIKASJON

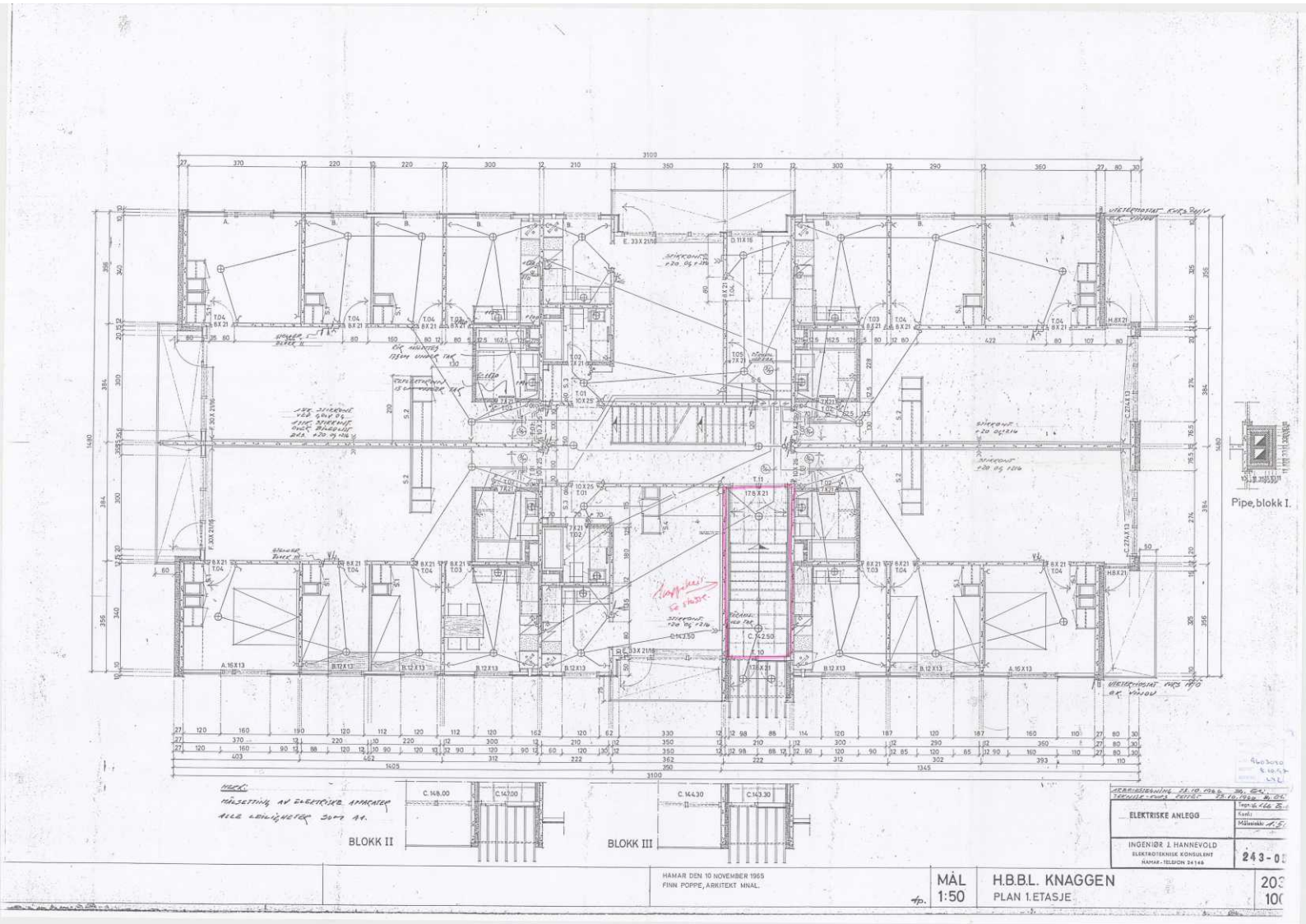
Motoreffekt/driftsstrøm:	6,0 kW /30 A
Type:	Skrue/Elektrisk drevet mutter
Automatiske døråpnere:	Takmontert
Antall/Lysmål:	5/800x2100
Type:	NTD
Dørbelegg:	Tarkett T8382
Takkledning (std. hvit):	Std. hvitlakkert
Veggkledning:	Dobel Lamin 1166
Bevegelig terskel/fotocelle(r):	3 stk. fotoceller
Stolrør, BxDxH:	800x1900x2100
Antall stopp/dører:	5/5
Sjakthøyde: /–bredde/–dybde:	13309/1000/2140
Topphøyde:	2800
Gropdybde:	100
Løftehøyde:	10409
Hastighet:	0,30 m/sek.
Losteevne:	325 kg/4 personer
Manøversystem:	Vanlig trykknapp
Heistype:	Person-/skrueheis

Dato:	Konstr.:	Godkjent:	M'lestokk
29.11.96	EE		1:25 1:20/1:10

Anleggsnavn og –adresse:
Oluf Melvoldsgate 75
2300 Hamar
Kunde:
Knaggen Borettslag, Furnesveien 67
2300 Hamar

ACCESS Vidar og Platforms
Postboks 430, 2301 Hamar. Tlf.: 62 53 01 44

Ordrenr./tegningsnr.: 1367 | Revisjon: A



ELEKTRISKE ANLEGG

INGENIØR J. HANNEVOLD
ELEKTROTEKNISK KONSULENT
HAMAR - TELEFON 24146

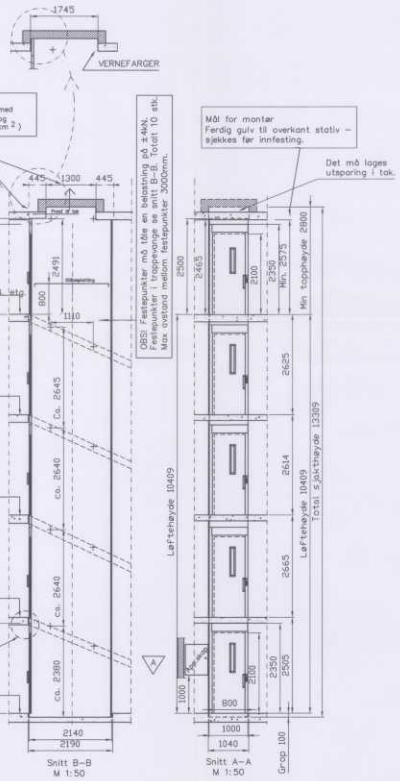
243-0

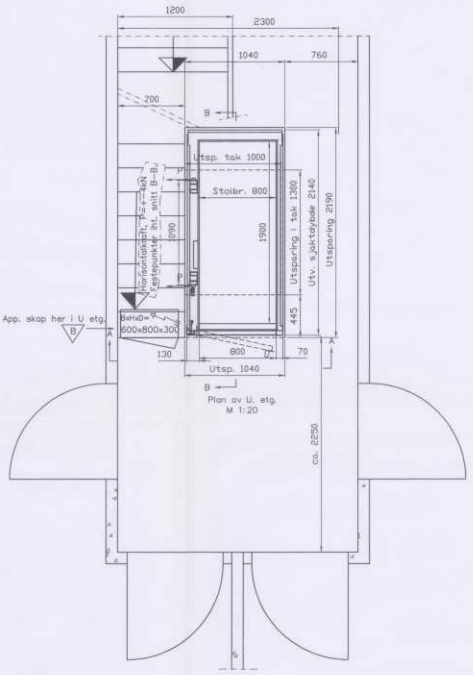
HAMAR DEN 10 NOVEMBER 1965
FINN POPPE, ARKITEKT MNAL.

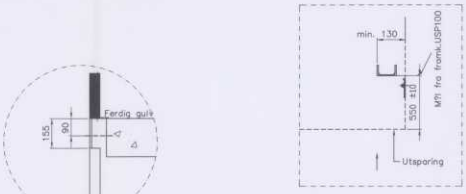
MÅL 1:50

H.B.B.L. KNAGGEN
PLAN 1. ETASJE

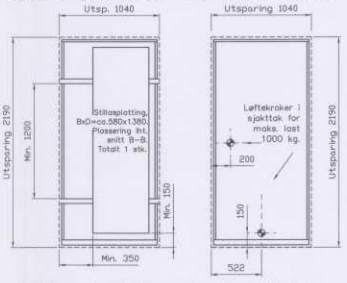
NB ! VISS MULIG BØR UTSPARING LAGES
PÅ 1745 MM P.G.A DØRAUTOMATIKK, OG AT
NHK VIL HA STØRST MULIG UTSPARING !
NHK KREVER AT DET MALES MED VERNEFARGER
PÅ BETONGKANTER I TAKUTSPARING.







ALLE UTSPARINGER MÅ VÆRE I LODD



DET MÅ I BYGGET VÆRE MULIG Å INNTRANSPORTERE FØRINGSSTATIV. DIMENSJONER BxDxH = 1050x150x4000

REVISJONER

Rev.:	Dato:	Sign:	Endringsbeskrivelse
B	15.01.97	EE	Plassert apperatskap riktig på plan.
A	06.01.96	EE	Endret utsparing i topp, flyttet apperatskap.

BYGGEANVISNING OG EL.TILKOPLING

Ventilasjon: Sjakt må ventileres i.h.t. byggeforskr. kap. 45 og 47 (M.h.t. tilstøtende bygn.konstr.) og NS3801
Det anordnes løftekrok for maks. last 1000 kg før montasjen skal starte, som vist på tegning.
All belastning inn mot sjakt er ekskludert vår leveranse.
Alle mål er oppgitt i henhold til NS 3420 toleranseklasse 2 med maks. tverrsnittsavvik på +–15mm, og maks. stedsavvik på +–7,5mm med referanse i sjakthjørner.
Rom for plassering av apparatskap må oppfylle krav i.h.t. byggeforskr. kap. 45.
Det henvises ellers generelt til byggeforskr. kap. 45, og norsk standard NS 3801.
Det installeres belysning 0,5m over sjaktbunn og under sjakttak (etter heismontørs anv.), og med maks. 7m avstand.
Kabler til apparatskap: Dimensjoneres av el.konsulent
Kabler til apparatskap skal være brannsikret iht. BF1987 30:8

3x230V/50 HZ (motor), 230V/50HZ(Lys og stikkontakt)

Heisen leveres med Comtel CeCe410

TEKNISK SPESIFIKASJON

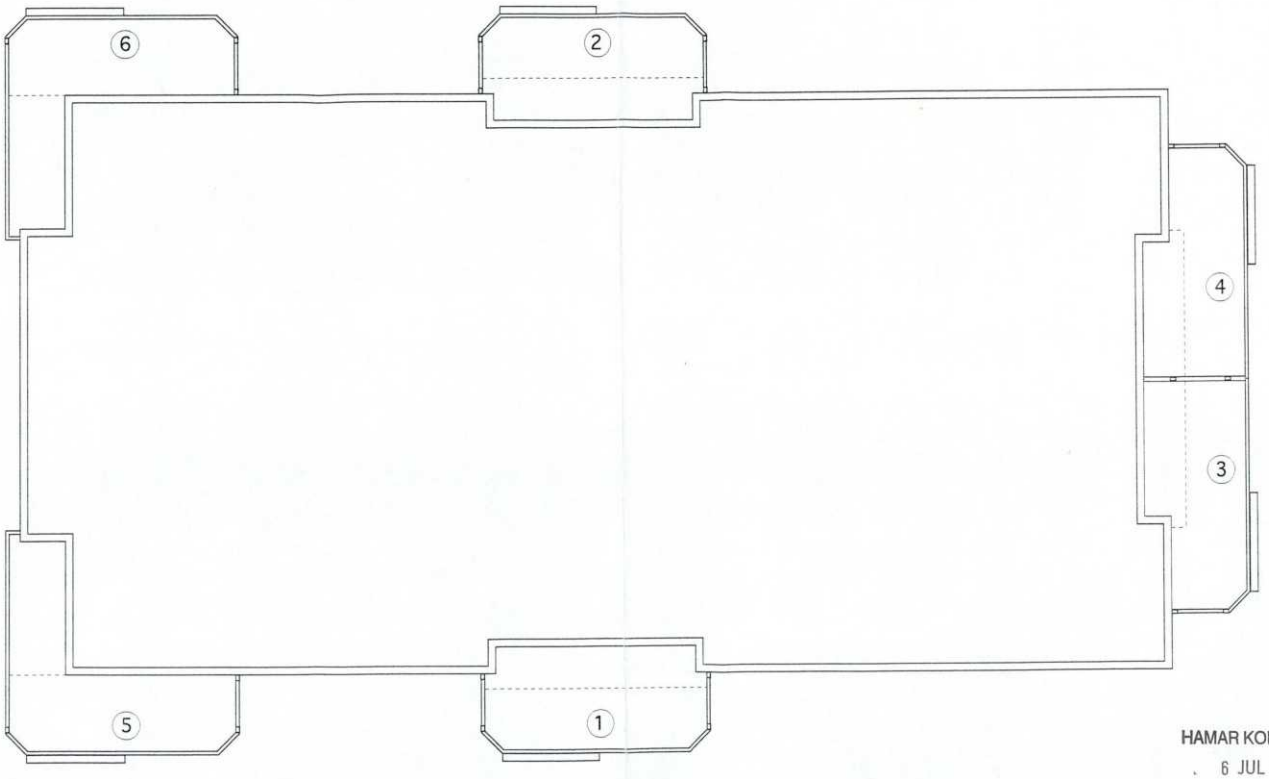
Motoreffekt/driftsstrøm:	6,0 kW /30 A
Type:	Skrue/Elektrisk drevet mutter
Automatiske døråpnere:	Takmontert
Antall/lysmål:	5/800x2100
Type:	NTD
Gulvbelegg:	Tarkett 18382
Takkledning (std. hvit):	Std. hvitlakkert
Veggkledning:	Dobel Lamin 1166
Beveglig terskel/fotocelle(r):	1 stk. fotoceller
Stolmål, BxDxH:	800x1900x2100
Antall stopp/dører:	5/5
Sjakthøyde: /–bredde/–dybde:	13309/1000/2140
Topphøyde:	2800
Gropdybde:	100
Løftehøyde:	10409
Hastighet:	0,30 m/sek.
Lasteevne:	325 kg/4 personer
Manøversystem:	Vanlig trykknapp
Heistype:	Person–/skruetheis

Dato:	Konstr.:	Godkjent:	M°lestokk
29.11.96	EE		1:25 1:20/1:10

Anleggsnavn og –adresse:
Oluf Melvoldsgate 76
2300 Hamar
Kunde:
Knaggen Borettslag, Furnesveien 67
2300 Hamar

ACCESS Heiser og Personlifter
Postboks 430, 2381 Hamar Tlf.: 62 53 01 44

Ordrenr./tegningsnr.: 1367
Revisjon: B



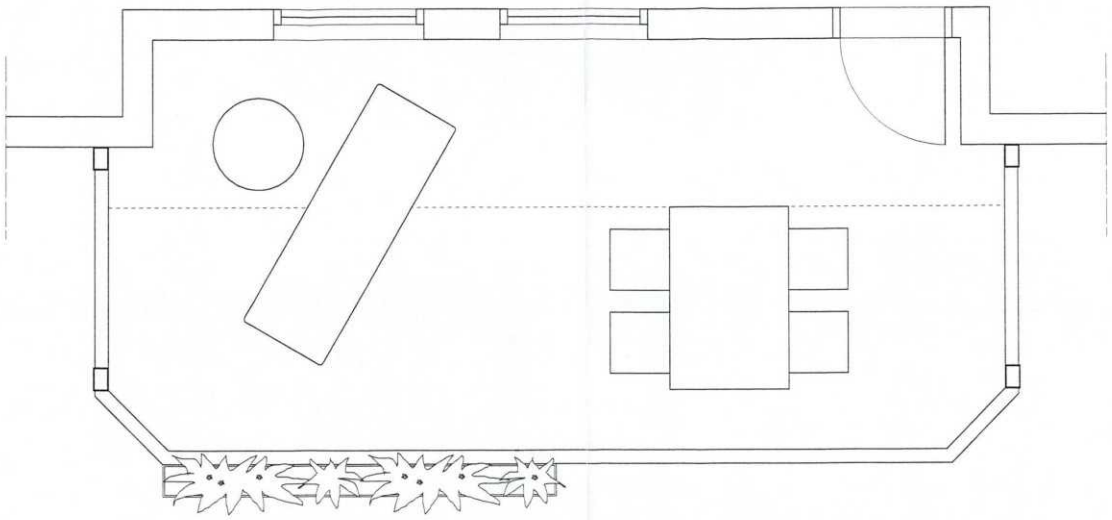
HAMAR KOMMUNE
6 JUL 2001

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

KNAGGEN BORETTSLAG, HAMAR
NYE BALKONGER
PLAN - BLOKK 1, 2 OG 3

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 02.04.2001
TEGNET AV: ERS
KONTROLLERT AV:
TEGNINGS NR: 01

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 3, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35



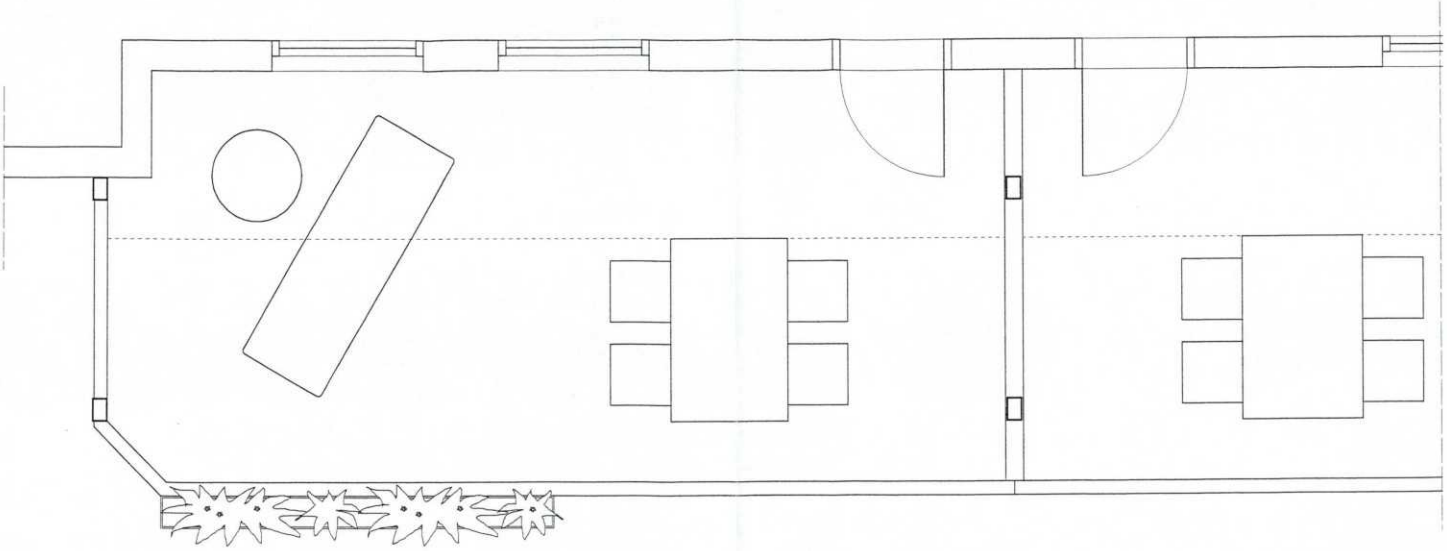
HAMAR KOMMUNE
6 JUL 2001

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

KNAGGEN BORETTSLAG, HAMAR
NYE BALKONGER
PLAN BALKONG TYPE 1

MÅLESTOKK: 1:25
DATO: 02.04.00
TEGNET AV: ERS
KONTROLLERT AV:
TEGNINGS NR: 02

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35



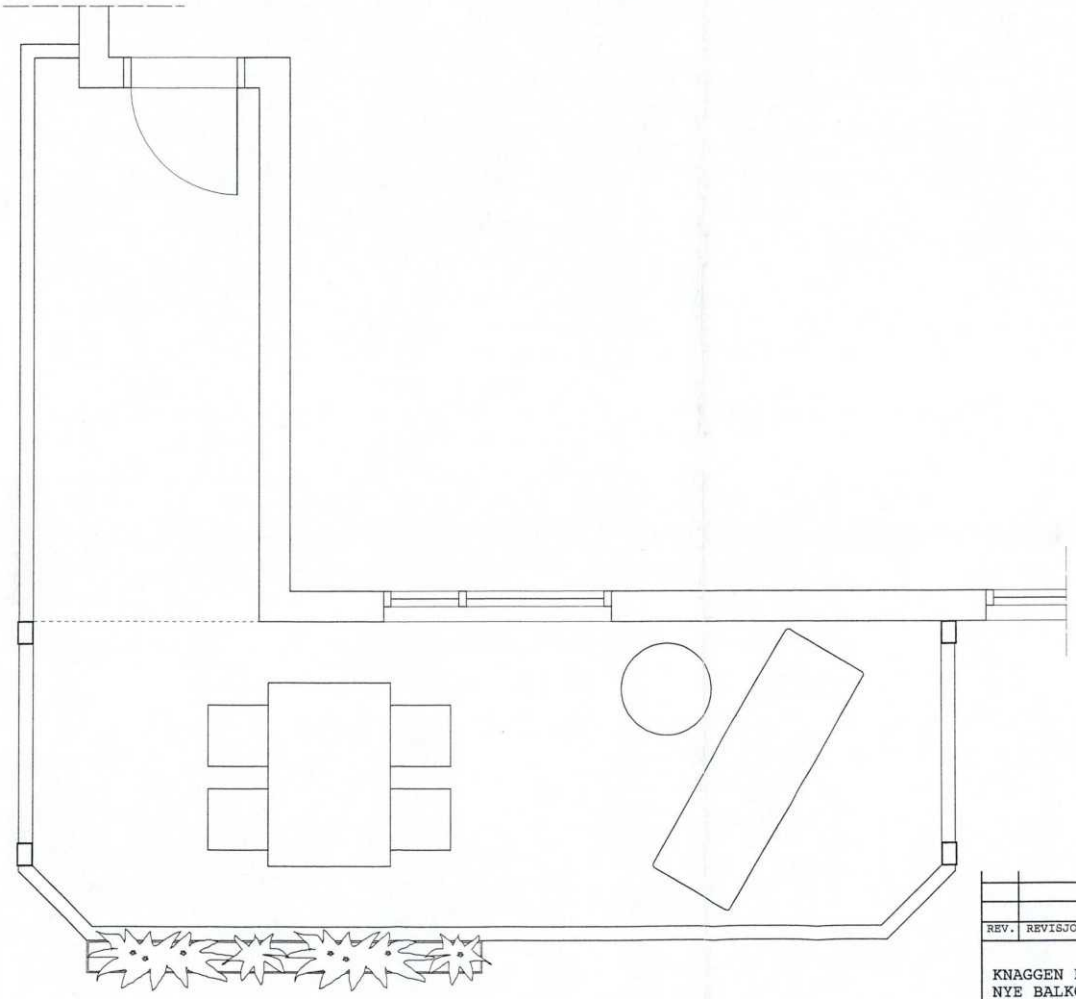
HAMAR KOMMUNE
6 JUL 2001

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

KNAGGEN BORETTSLAG, HAMAR
NYE BALKONGER
PLAN BALKONG TYPE 3

MÅLESTOKK: 1:25
DATO: 02.04.00
TEGNET AV: ERS
KONTROLLERT AV:
TEGNINGS NR: 03

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35



HAMAR KOMMUNE
6 JUL 2001

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

KNAGGEN BORETTSLAG, HAMAR
NYE BALKONGER
PLAN BALKONG TYPE 5

MÅLESTOKK:	1:25
DATO:	02.04.00
TEGNET AV:	ERS
KONTROLLERT AV:	
TEGNINGS NR:	04

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35



HAMAR KOMMUNE
6 JUL 2001

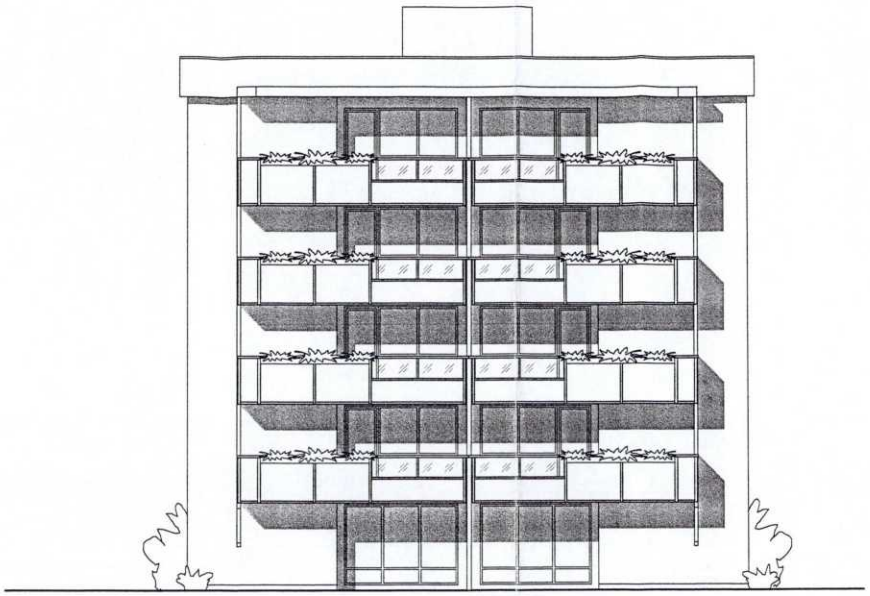
REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

KNAGGEN BORETTSLAG, HAMAR
NYE BALKONGER
FASADE - BLOKK 1

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 10.04.2001
TEGNET AV: ERS
KONTROLLERT AV:

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35

TEGNINGS NR: 06



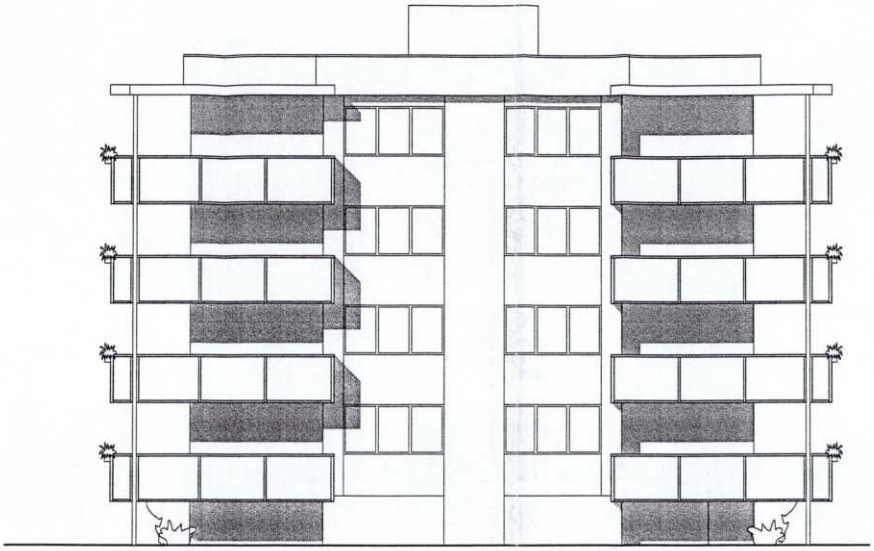
HAMAR KOMMUNE
6 JUL 2001

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

KNAGGEN BORETTSLAG, HAMAR
NYE BALKONGER
FASADE GAVEL - BLOKK 1

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 10.04.2001
TEGNET AV: ERS
KONTROLLERT AV:
TEGNINGS NR: 07

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35



HAMAR KOMMUNE
6 JUL 2001

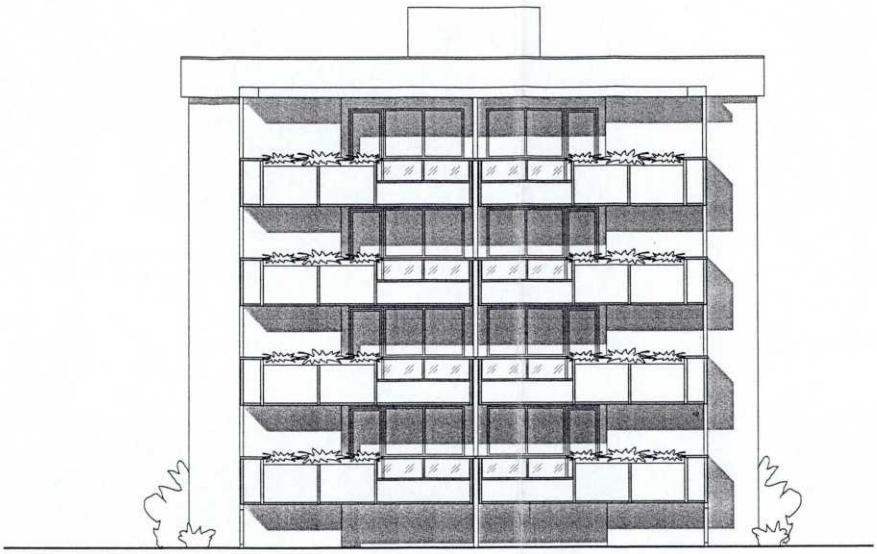
REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

KNAGGEN BORETTSLAG, HAMAR
NYE BALKONGER
FASADE GAVEL - BLOKK 1 OG 2

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 10.04.2001
TEGNET AV: ERS
KONTROLLERT AV:

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35

TEGNINGS NR: 08



HAMAR KOMMUNE
6 JUL 2001

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

KNAGGEN BORETTSLAG, HAMAR
NYE BALKONGER
FASADE GAVEL - BLOKK 2 OG 3

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 10.04.2001
TEGNET AV: ERS
KONTROLLERT AV:
TEGNINGS NR: 09

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35



HAMAR KOMMUNE
6 JUL 2001

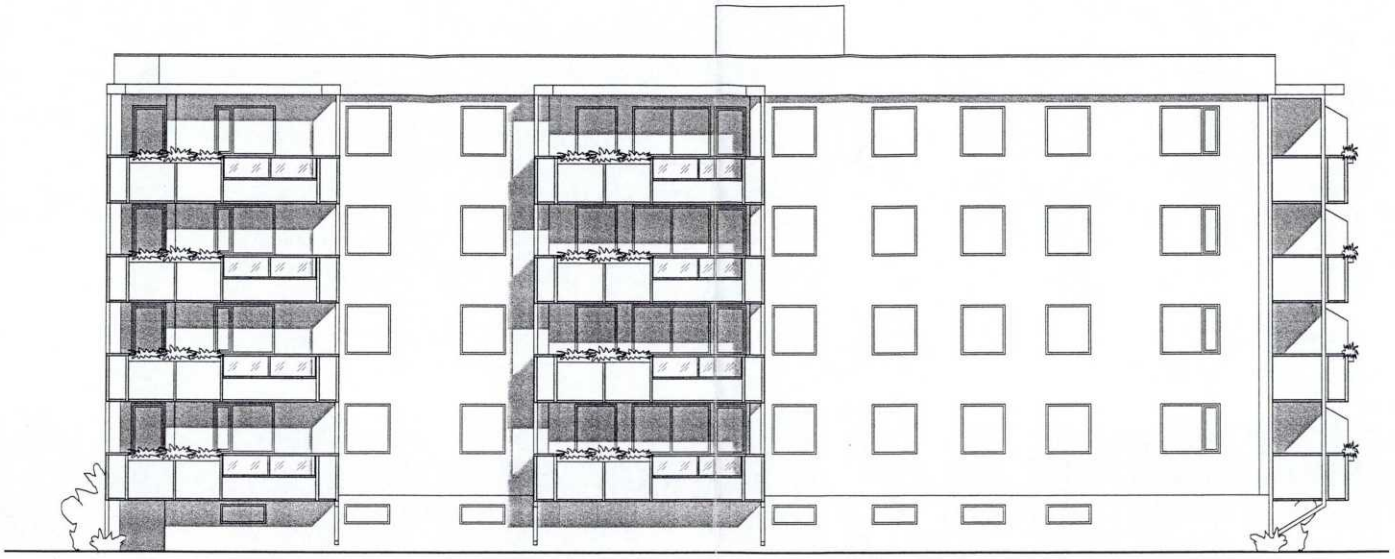
REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

KNAGGEN BORETTSLAG, HAMAR
NYE BALKONGER
FASADE - BLOKK 2 OG 3

MALESTOKK: 1:100
DATO: 10.04.2001
TEGNET AV: ERS
KONTROLLERT AV:

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35

TEGNINGS NR: 10



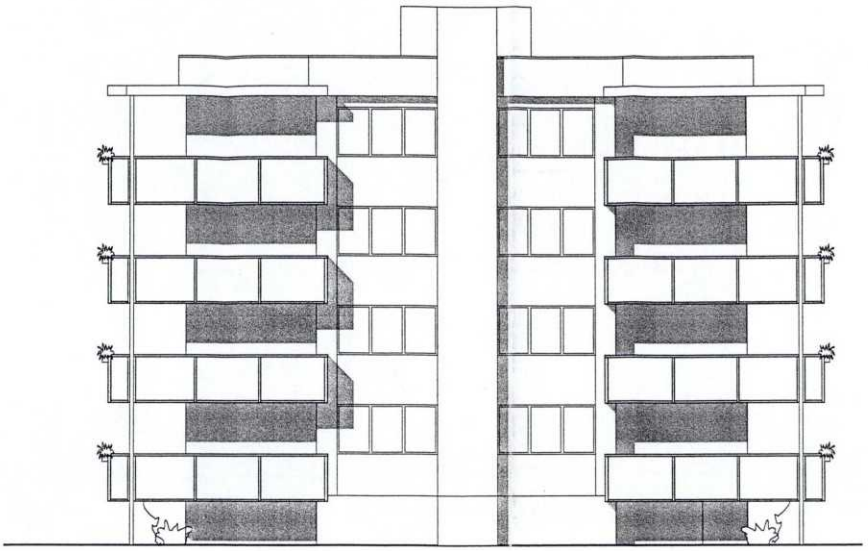
HAMAR KOMMUNE
6 JUL 2001

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

KNAGGEN BORETTSLAG, HAMAR
NYE BALKONGER
FASADE - BLOKK 2 OG 3

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 10.04.2001
TEGNET AV: ERS
KONTROLLERT AV:
TEGNINGS NR: 11

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35



HAMAR KOMMUNE
6 JUL 2001

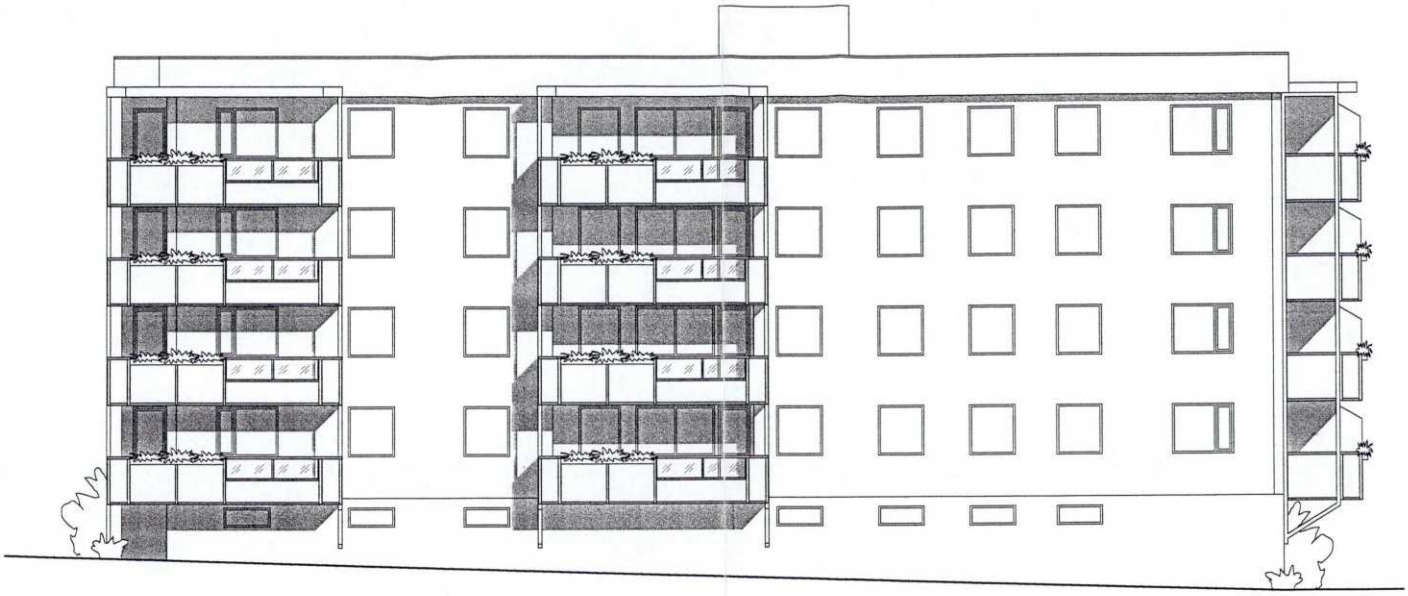
REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

KNAGGEN BORETTSLAG, HAMAR
NYE BALKONGER
FASADE GAVEL - BLOKK 3

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 10.04.2001
TEGNET AV: ERS
KONTROLLERT AV:

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35

TEGNINGS NR: 12



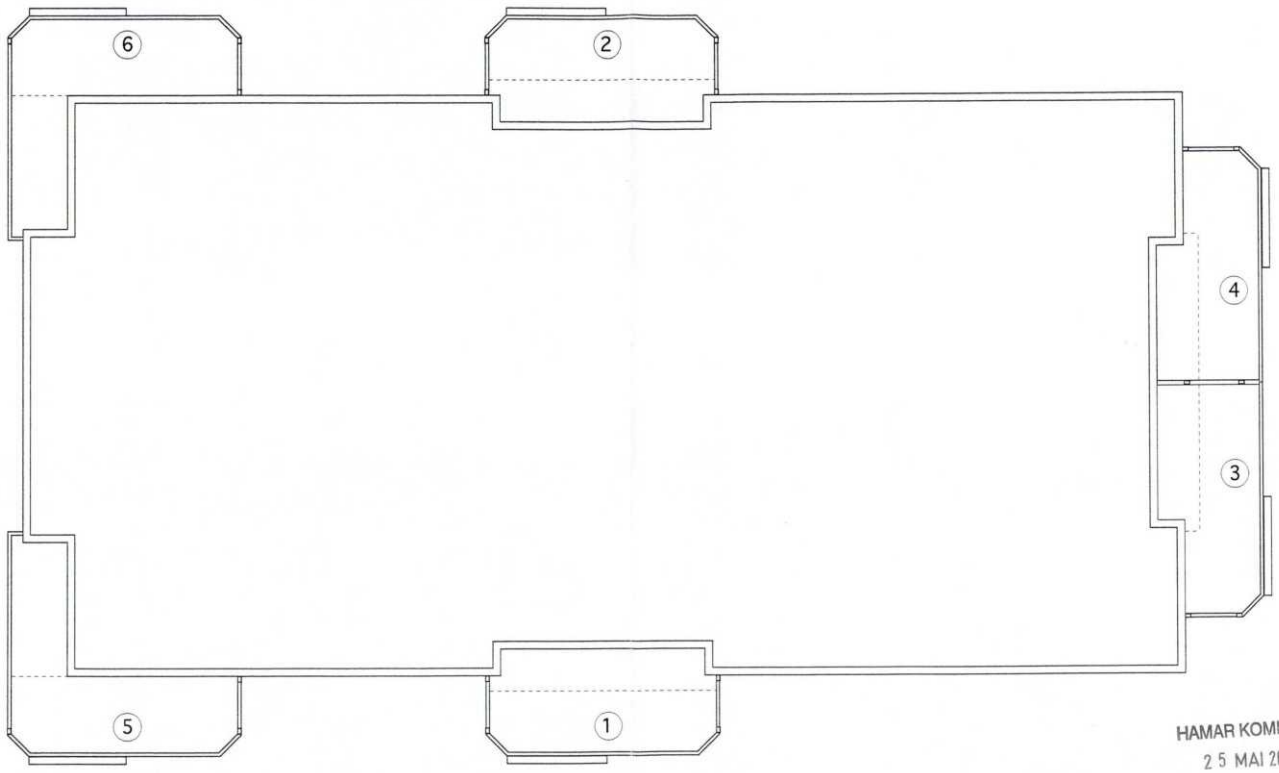
HAMAR KOMMUNE
6 JUL 2001

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

KNAGGEN BORETTSLAG, HAMAR
NYE BALKONGER
FASADE - BLOKK 1

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 10.04.2001
TEGNET AV: ERS
KONTROLLERT AV:
TEGNINGS NR: 05

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35



HAMAR KOMMUNE
25 MAI 2001

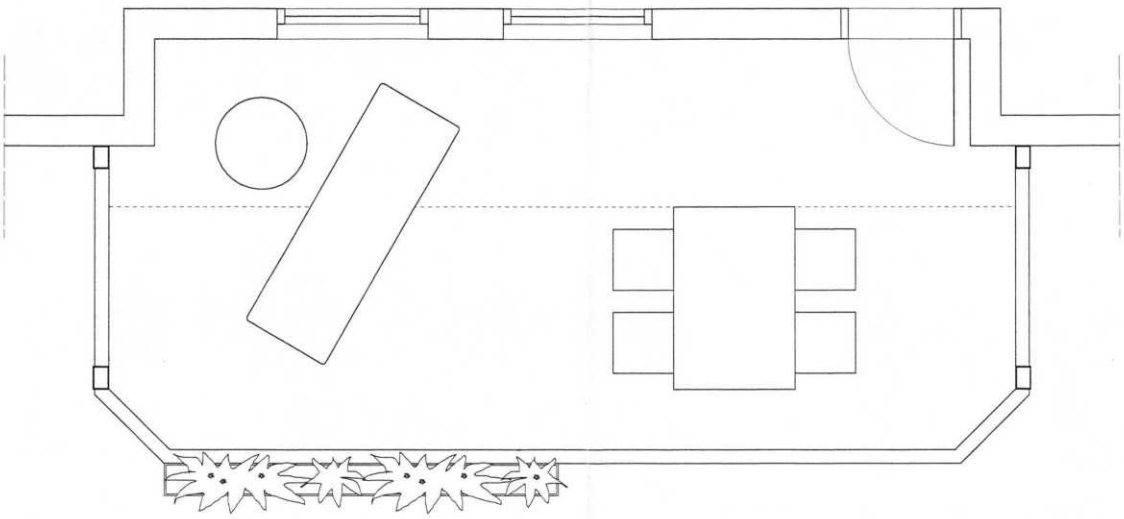
REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

KNAGGEN BORETTSLAG, HAMAR
NYE BALKONGER
PLAN - BLOKK 1, 2 OG 3

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 02.04.2001
TEGNET AV: ERS
KONTROLLERT AV:

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35

TEGNINGS NR: 01

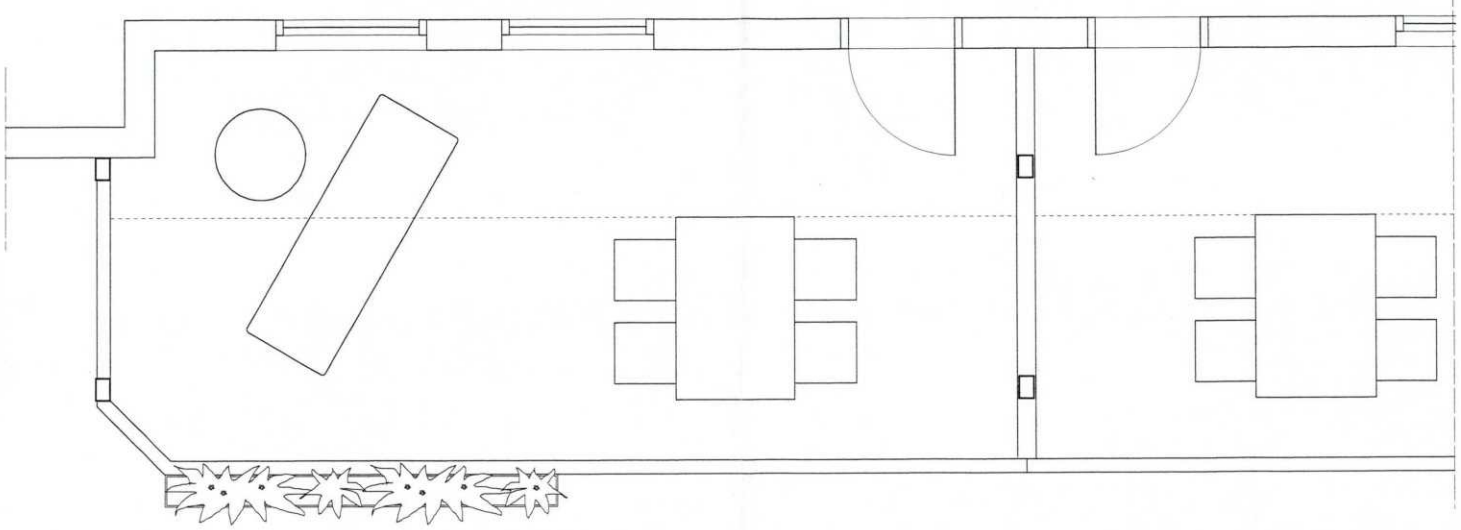


HAMAR KOMMUNE
25 MAI 2001

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.
		MÅLESTOKK:	1:25
		DATO:	02.04.00
		TEGNET AV:	ERS
		KONTROLLERT AV:	
		TEGNINGS NR:	02

KNAGGEN BORETTSLAG, HAMAR
NYE BALKONGER
PLAN BALKONG TYPE 1

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35



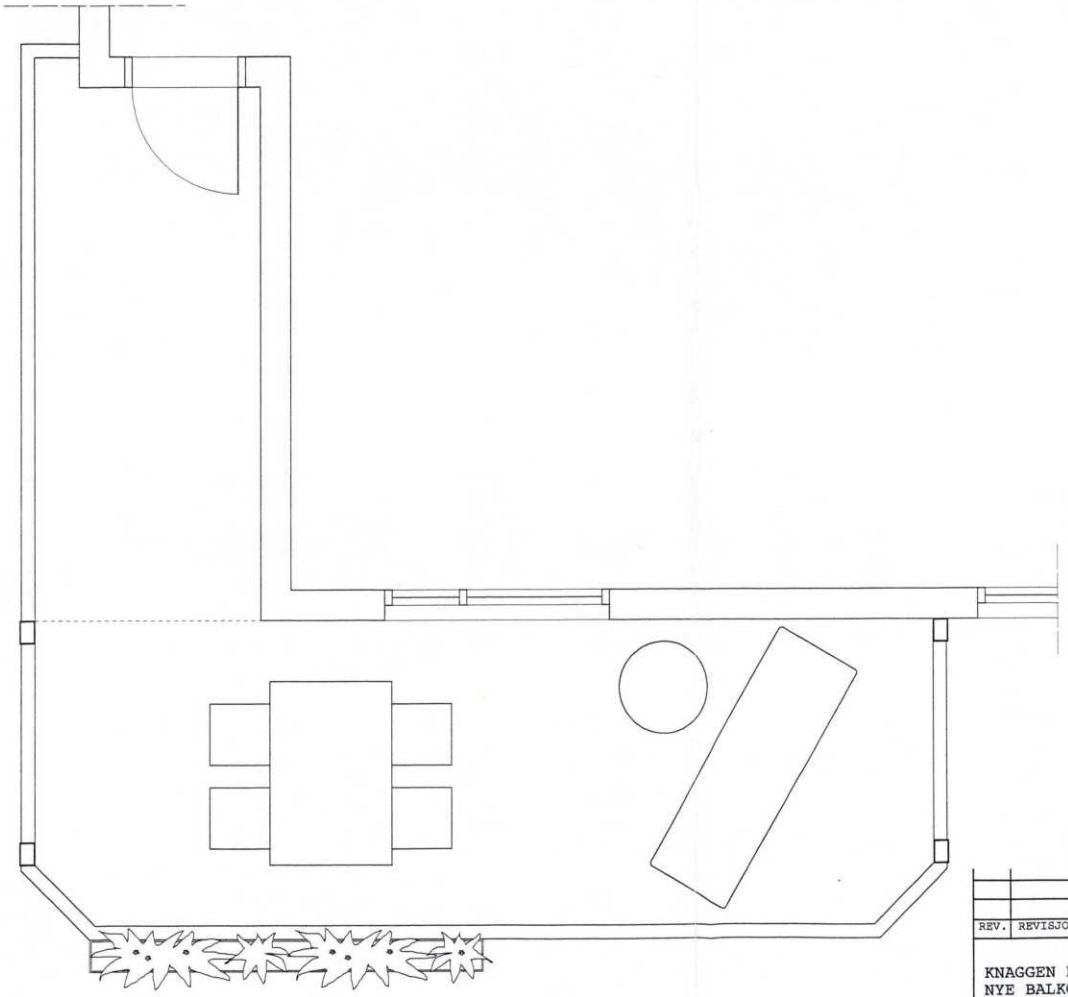
HAMAR KOMMUNE
25 MAI 2001

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

KNAGGEN BORETTSLAG, HAMAR
NYE BALKONGER
PLAN BALKONG TYPE 3

MÅLESTOKK:	1:25
DATO:	02.04.00
TEGNET AV:	ERS
KONTROLLERT AV:	
TEGNINGS NR:	03

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35



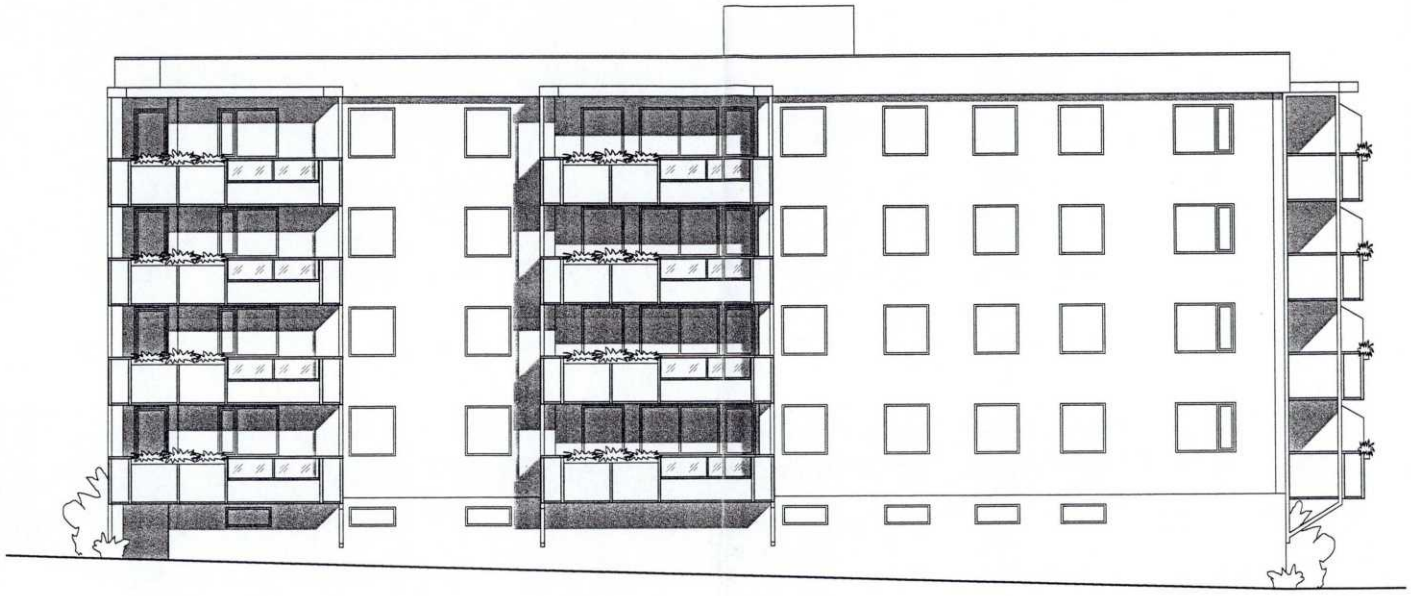
HAMAR KOMMUNE
25 MAI 2001

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

KNAGGEN BORETTSLAG, HAMAR
NYE BALKONGER
PLAN BALKONG TYPE 5

MÅLESTOKK: 1:25
DATO: 02.04.00
TEGNET AV: ERS
KONTROLLERT AV:
TEGNINGS NR: 04

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35



HAMAR KOMMUNE
25 MAI 2001

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

KNAGGEN BORETTSLAG, HAMAR
NYE BALKONGER
FASADE - BLOKK 1

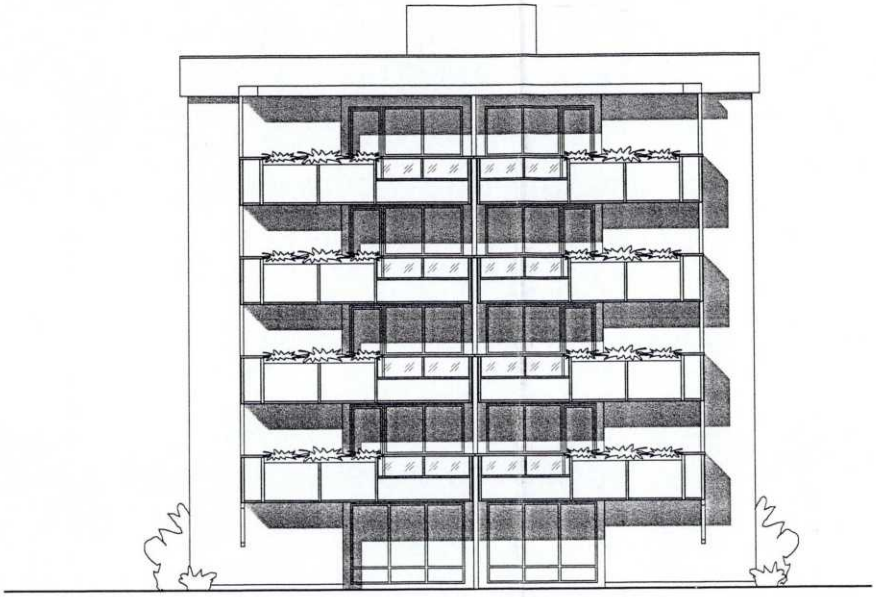
MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 10.04.2001
TEGNET AV: ERS
KONTROLLERT AV:
TEGNINGS NR: 05

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35



HAMAR KOMMUNE
25 MAI 2001

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.
		MÅLESTOKK:	1:100
KNAGGEN BORETTSLAG, HAMAR NYE BALKONGER FASADE - BLOKK 1		DATO:	10.04.2001
		TEGNET AV:	ERS
		KONTROLLERT AV:	
LARSEN OG PAULSEN AS rådgivende ingeniører i byggeteknikk Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35		TEGNINGS NR:	06



HAMAR KOMMUNE
25 MAI 2001

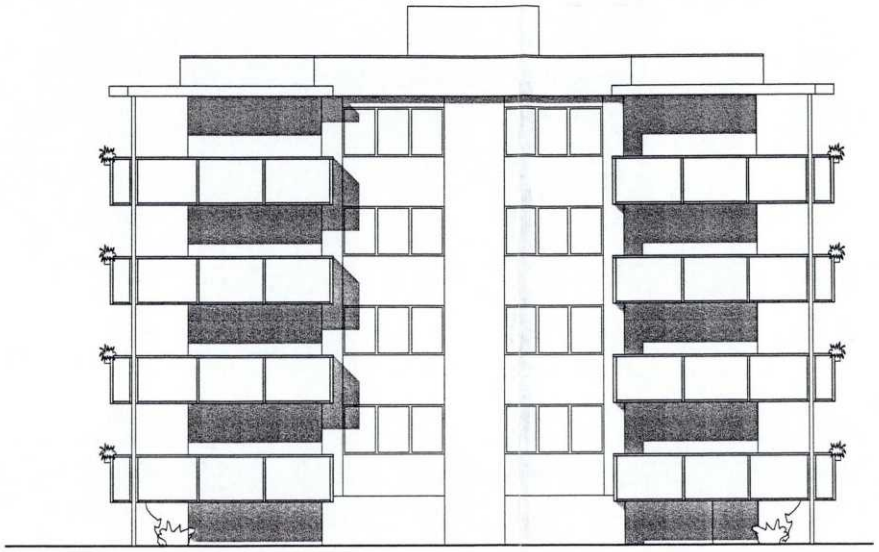
REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

KNAGGEN BORETTSLAG, HAMAR
NYE BALKONGER
FASADE GAVEL - BLOKK 1

MALESTOKK: 1:100
DATO: 10.04.2001
TEGNET AV: ERS
KONTROLLERT AV:

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35

TEGNINGS NR: 07



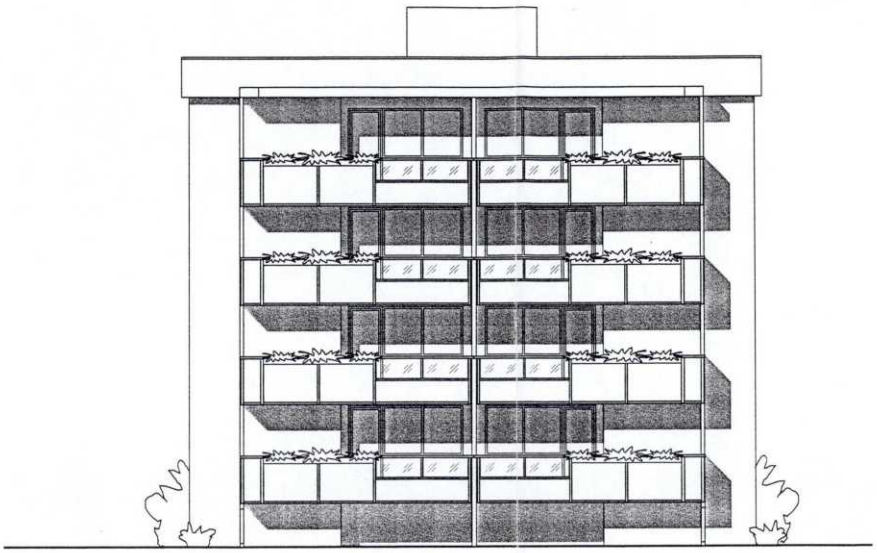
HAMAR KOMMUNE
25 MAI 2001

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

KNAGGEN BORETTSLAG, HAMAR
NYE BALKONGER
FASADE GAVEL - BLOKK 1 OG 2

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 10.04.2001
TEGNET AV: ERS
KONTROLLERT AV:
TEGNINGS NR: 08

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35



HAMAR KOMMUNE
25 MAI 2001

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

KNAGGEN BORETTSLAG, HAMAR
NYE BALKONGER
FASADE GAVEL - BLOKK 2 OG 3

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 10.04.2001
TEGNET AV: ERS
KONTROLLERT AV:

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35

TEGNINGS NR: 09



HAMAR KOMMUNE
25 MAI 2001

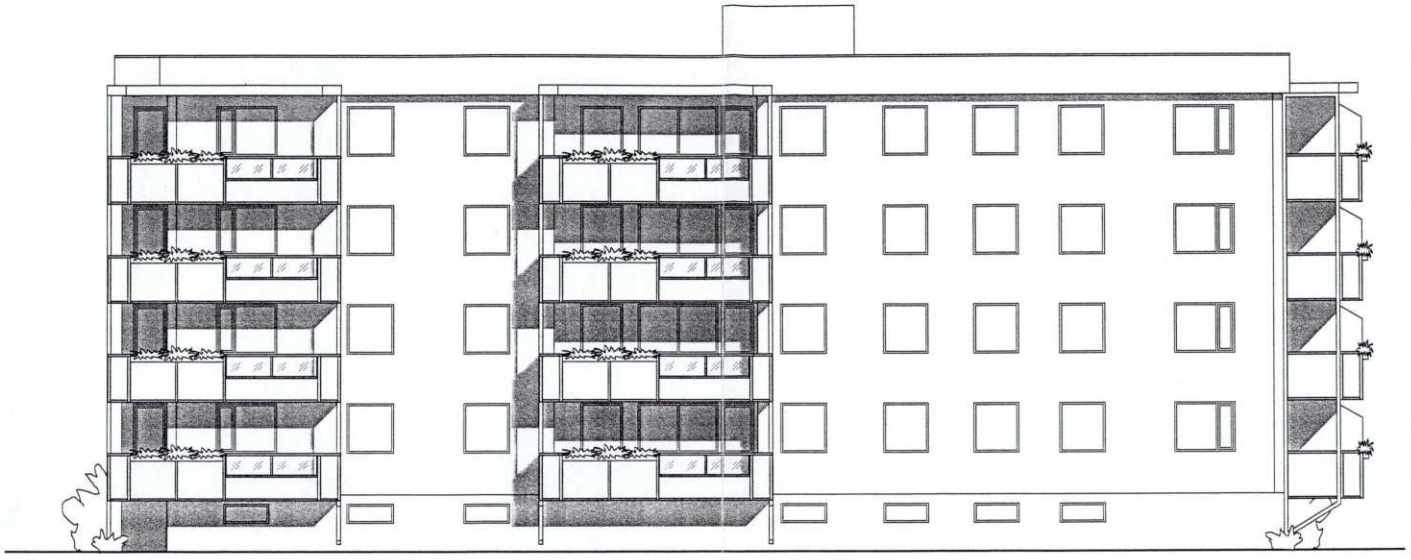
REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

KNAGGEN BORETTSLAG, HAMAR
NYE BALKONGER
FASADE - BLOKK 2 OG 3

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 10.04.2001
TEGNET AV: ERS
KONTROLLERT AV:

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35

TEGNINGS NR: 10



HAMAR KOMMUNE
25 MAI 2001

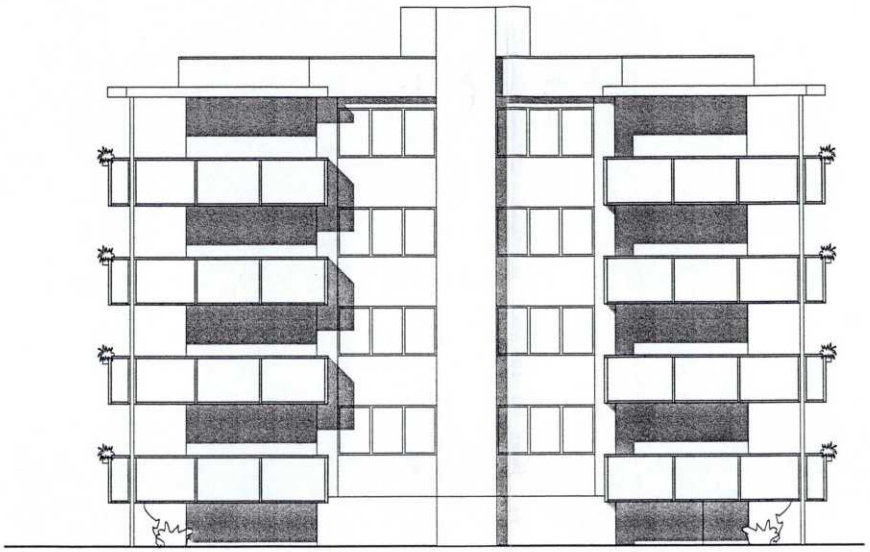
REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

KNAGGEN BORETTSLAG, HAMAR
NYE BALKONGER
FASADE - BLOKK 2 OG 3

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 10.04.2001
TEGNET AV: ERS
KONTROLLERT AV:

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35

TEGNINGS NR: 11



HAMAR KOMMUNE
25 MAI 2001

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

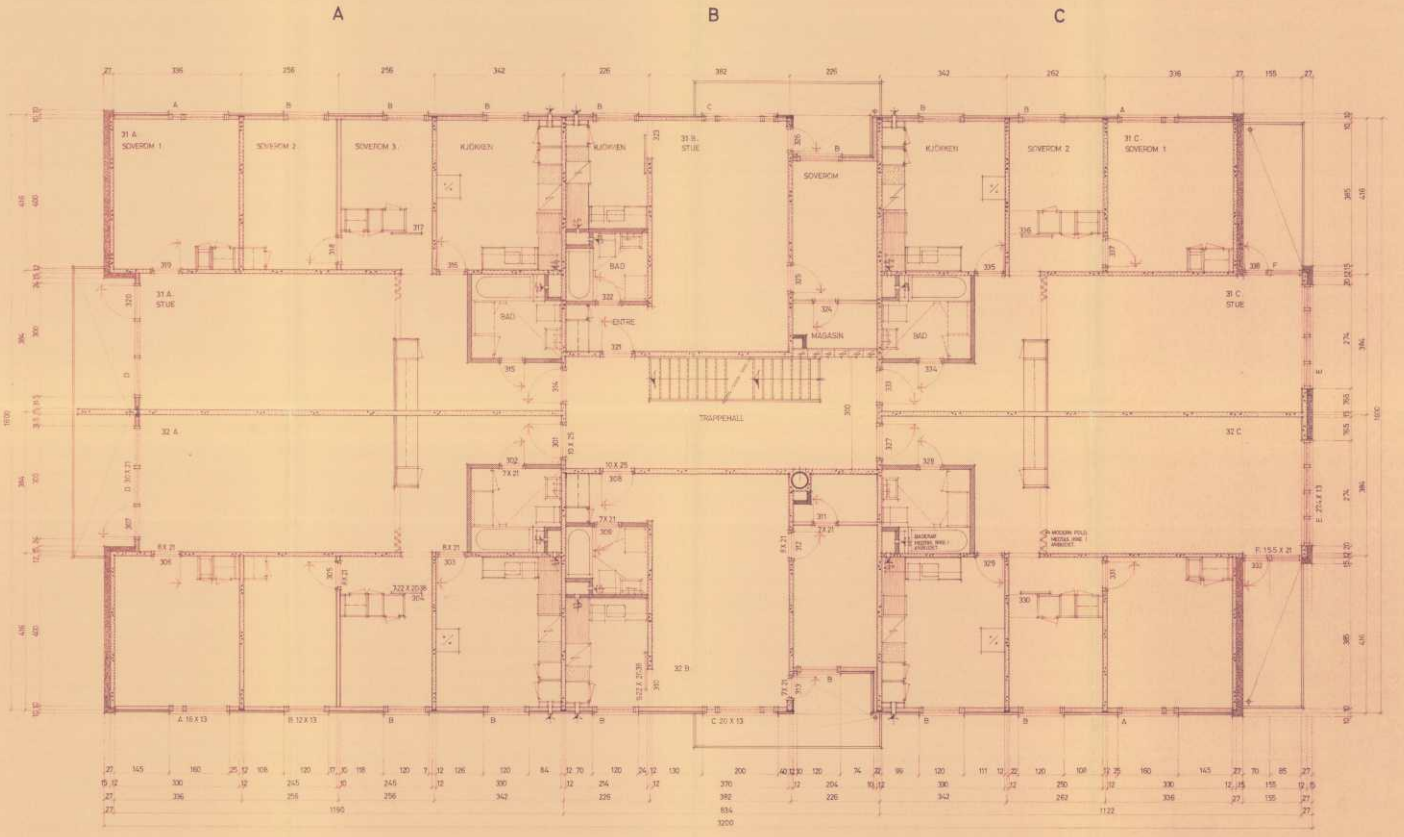
KNAGGEN BORETTSLAG, HAMAR
NYE BALKONGER
FASADE GAVEL - BLOKK 3

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 10.04.2001
TEGNET AV: ERS
KONTROLLERT AV:
TEGNINGS NR: 12

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35



HAMAR KOMMUNE
25 MAI 2001



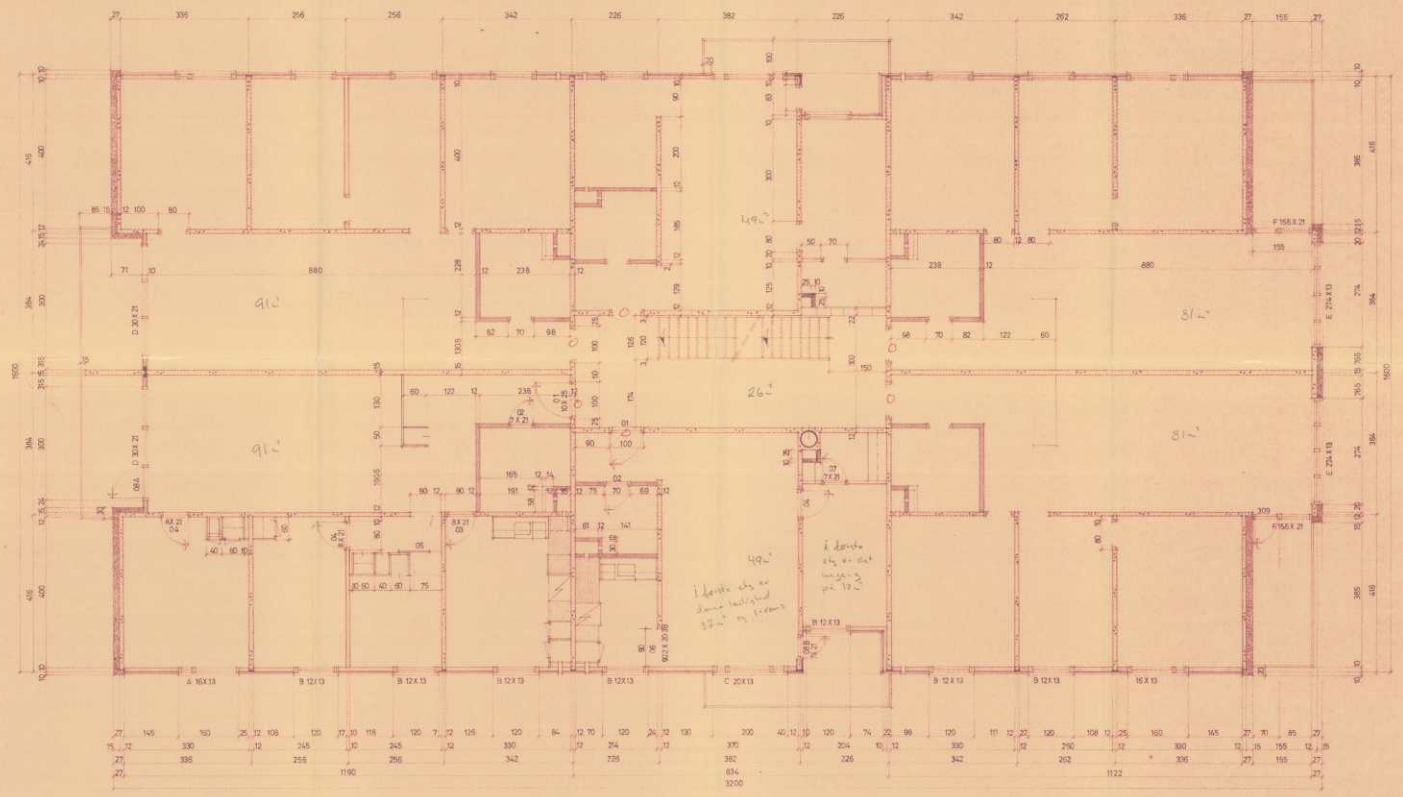
HAMAR DEN 16 AUGUST 1965
FINN POPPE, ARKITEKT MNAL

MÅL 1:50

H.B.B.L. "Knaggen".
TYPISK ETASJEPLAN.

2030
300

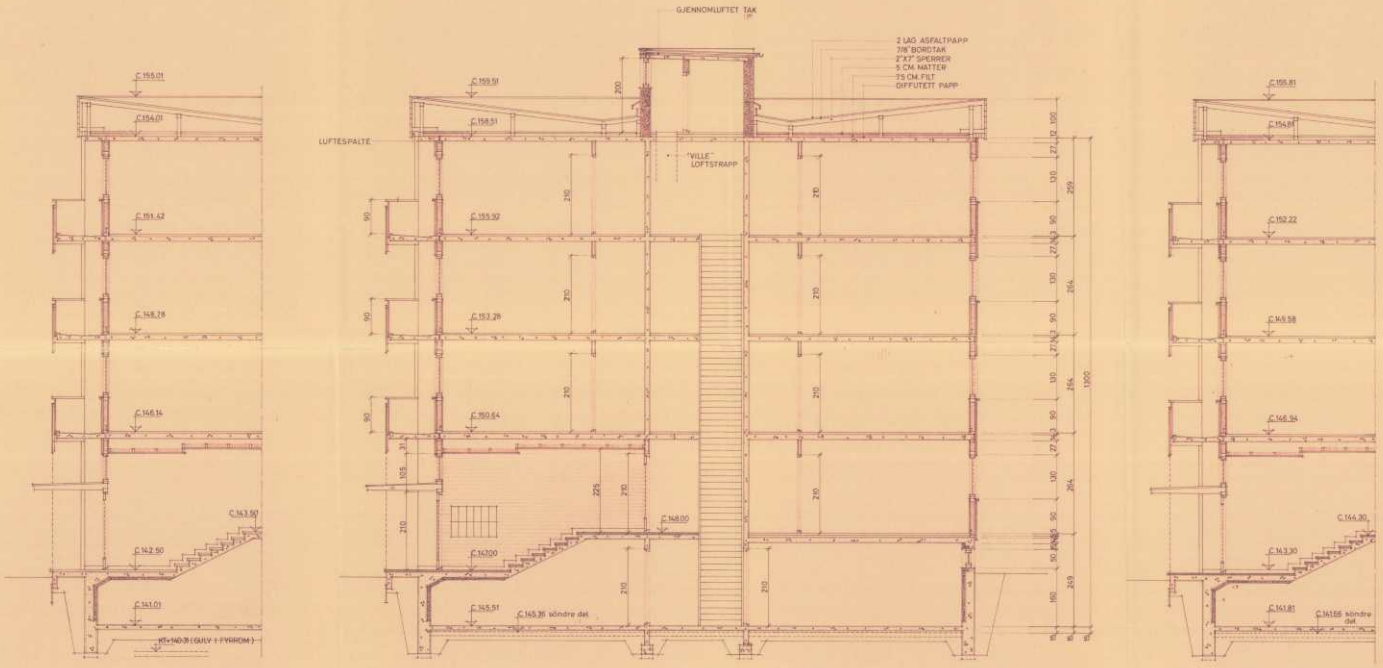
Hamar bygningsråd 3.nr. 424/65



HAMAR DEN 16 AUGUST 1965.
FINN HOPPE, ARKITEKT MNAL.

MÅL	H.B.B.L. "Knaggen".	2030
1:50	MÅLSETTING TYPISK ETASJEPLAN.	200

Hamar bygningsråd 1.sc.



BLOKK I

BLOKK II

BLOKK III

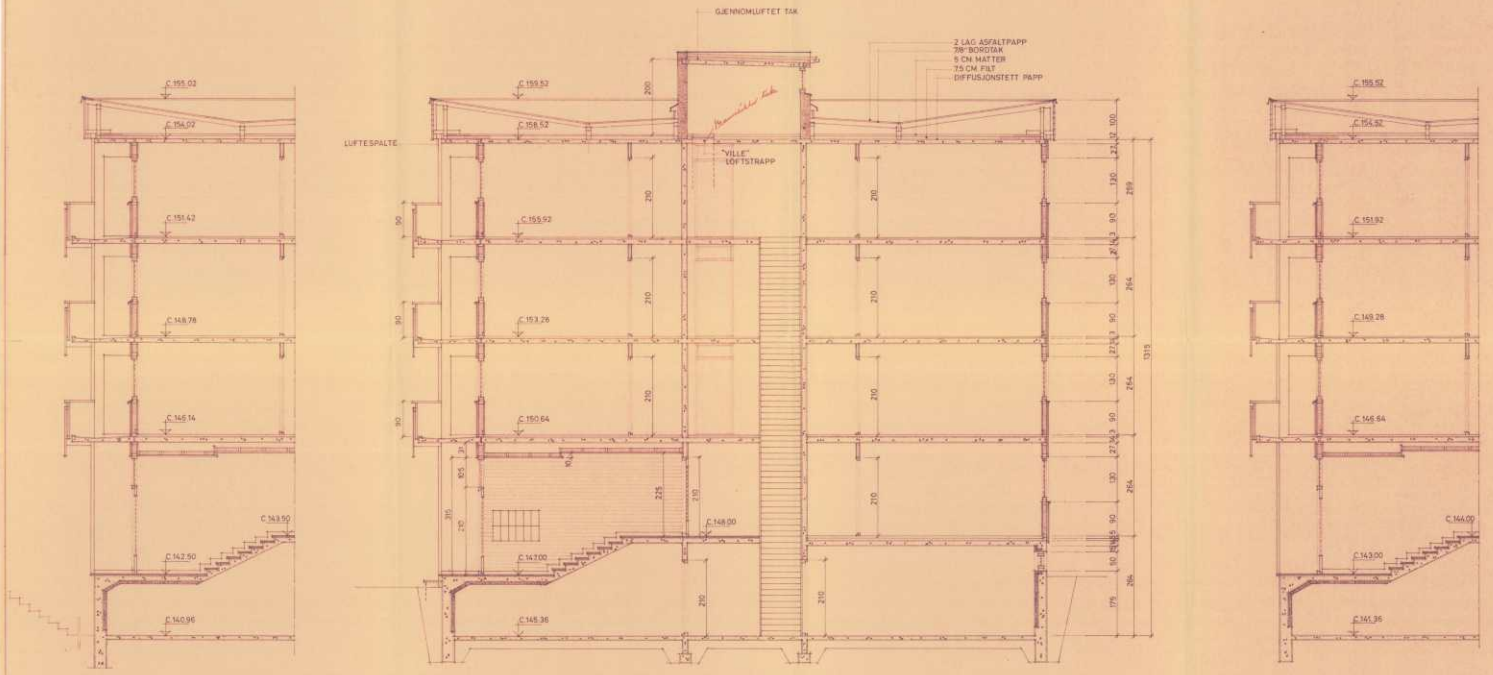
Hamar byggingsråd 1.nr. 194/63

HAMAR DEN 10 NOVEMBER 1965
FINN POPPE, ARKITEKT MNAL

MÅL 1:50

H.B.B.L. KNAGGEN
SNITT

2030
600



BLOKK I

BLOKK III

BLOKK II

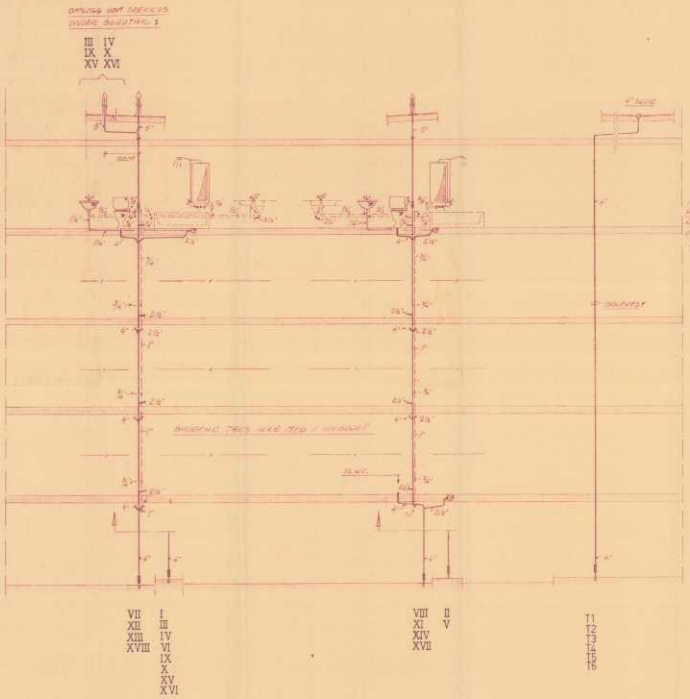
Hamar bygningsråd J.nr. 424/55

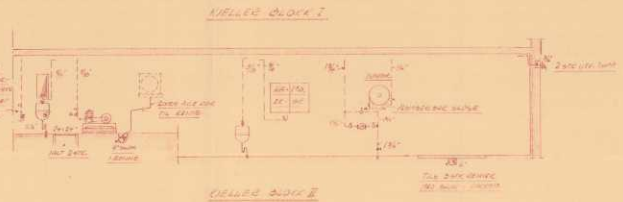
HAMAR DEN 15 AUGUST 1955
FINN POPPE, ARKITEKT MNAL

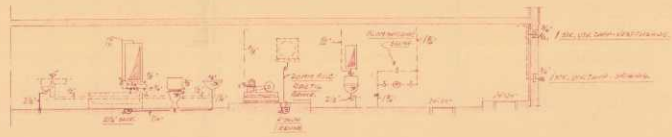
MÅL 1:50

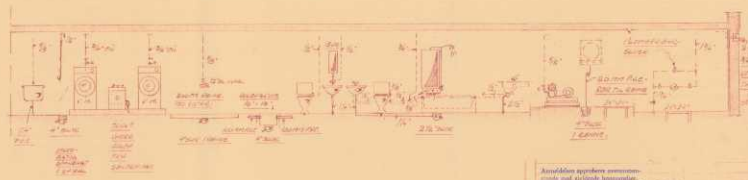
H.B.B.L. "KNAGGEN"
SNITT GJENNOM AKSE B.

2030
600



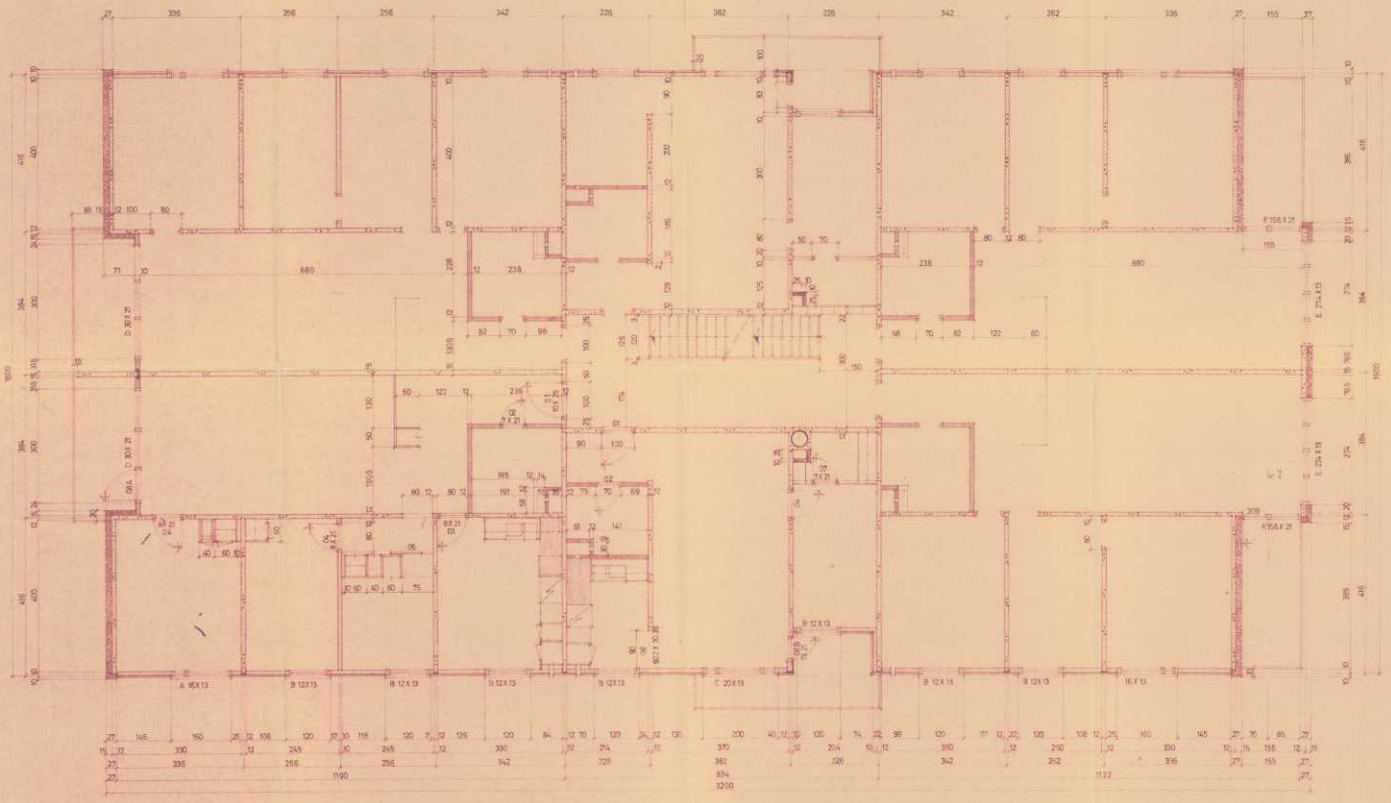






ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!

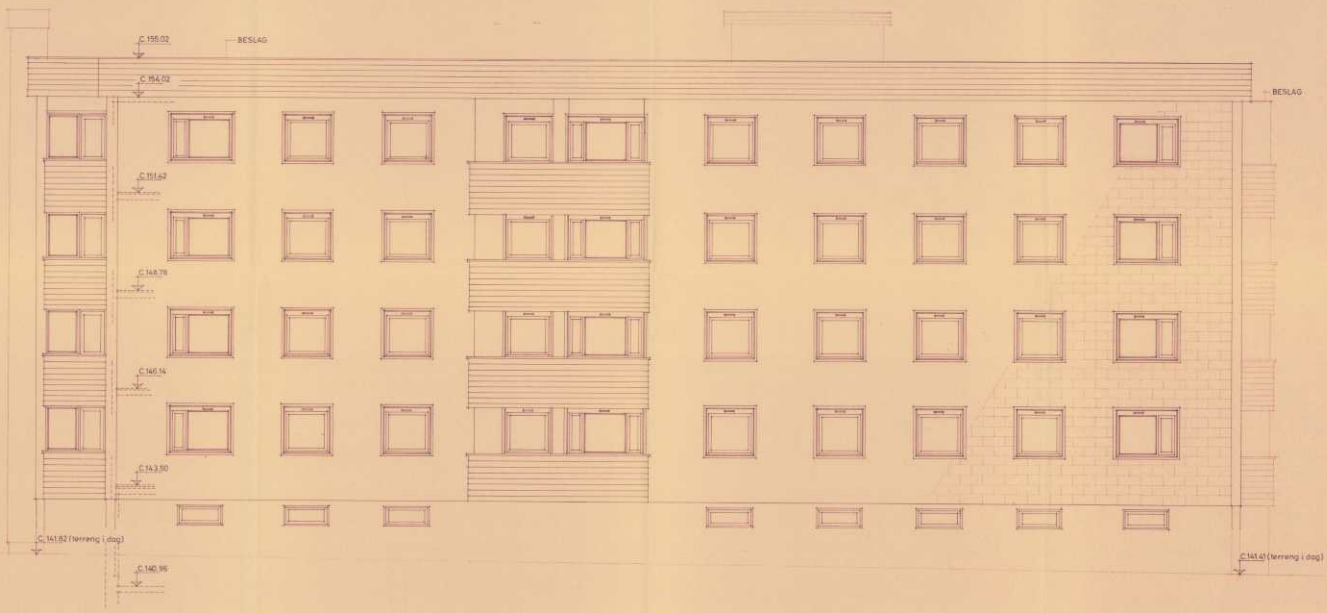
561 - 35



Hamar byggingsråd J.nr.

HAMAR DEN 16 AUGUST 1965
FINN POPPE, ARKITEKT MNAL

MÅL 1:50	H.B.B.L. "Knaggen". MALSETTING TYPISK ETASJEPLAN.	2030 200



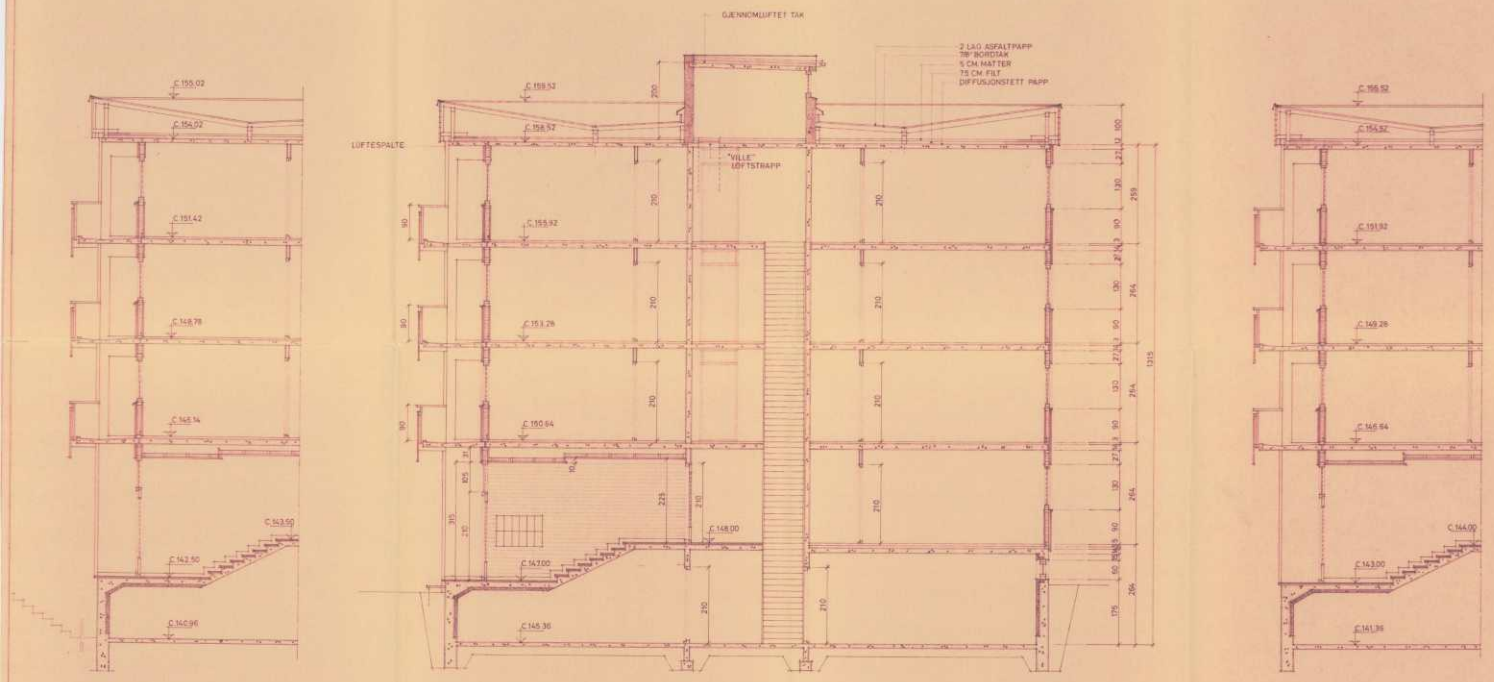
Hamar bygningsråd A.s.

HAMAR DEN 16 AUGUST 1965
FINN POPPE, ARKITEKT MNAL

MÅL 1:50

H.B.B.L. "KNAGGEN."
FASADE VEST · BLOKK I.

2030
700



BLOKK I

BLOKK II

BLOKK III

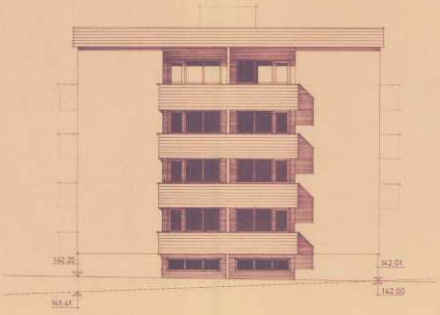
Hamar bygningsråd J.nr. 55/65

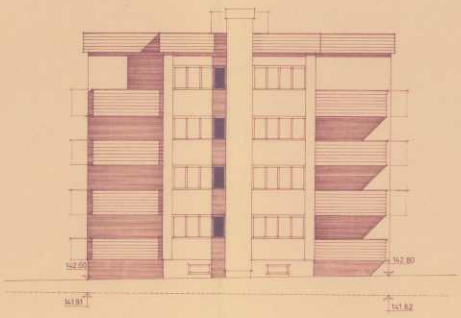
HAMAR DEN 16 AUGUST 1965
FINN POPPE, ARKITEKT MNAL.

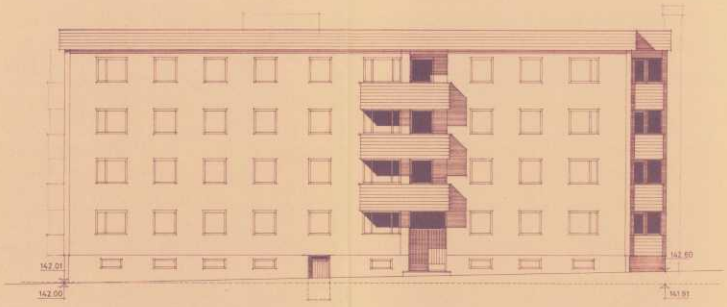
MÅL 1:50

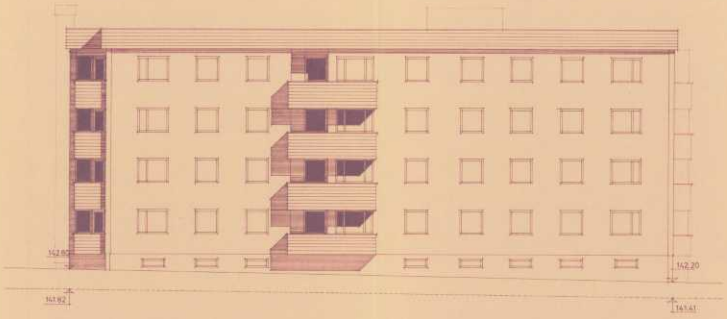
H.B.B.L. "KNAGGEN"
SNITT GJENNOM AKSE B.

2030
600









Hamar bygningsråd 3.no.

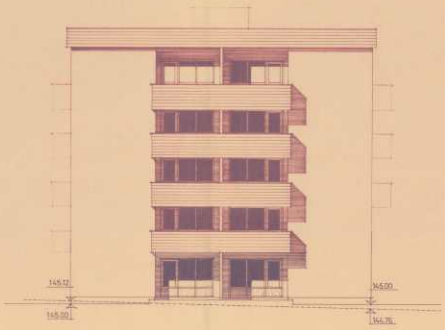
REVIDERT 31.8.1965

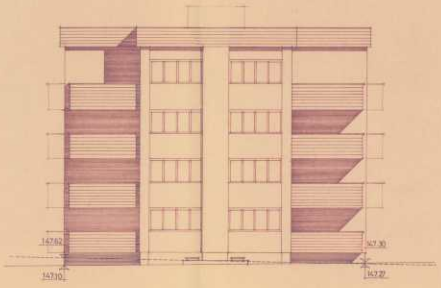
HAMAR DEN 16 AUGUST 1965
FINN POPPE, ARKITEKT MNAL

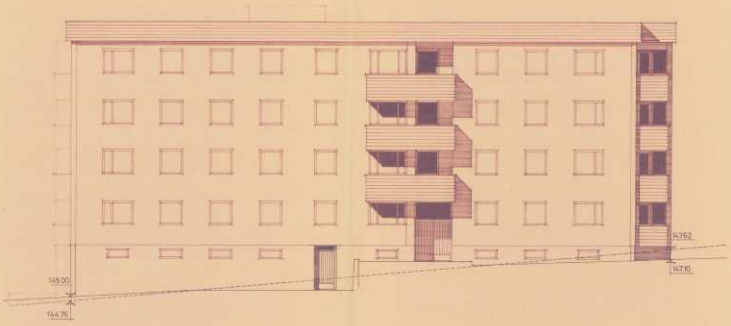
MÅL 1:100

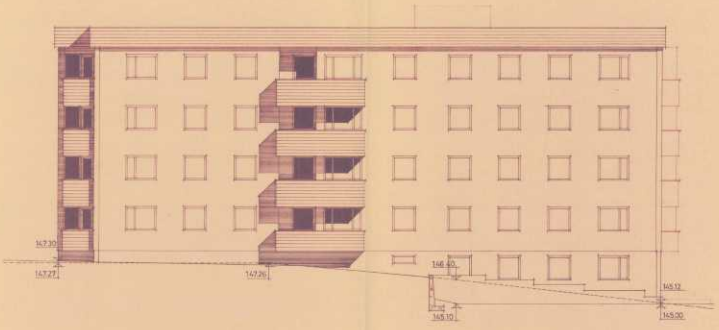
H.B.B.L. "KNAGGEN"
FASADER BLOKK I · O.MELVOLDSGATE 76.

2030
701









Hamar bygningsråd

REVIDERT 31.8.1965

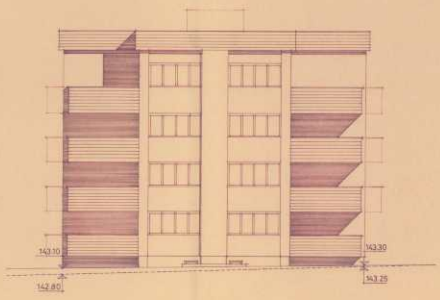
HAMAR DEN 16 AUGUST 1965
FINN POPPE, ARKITEKT MNAL

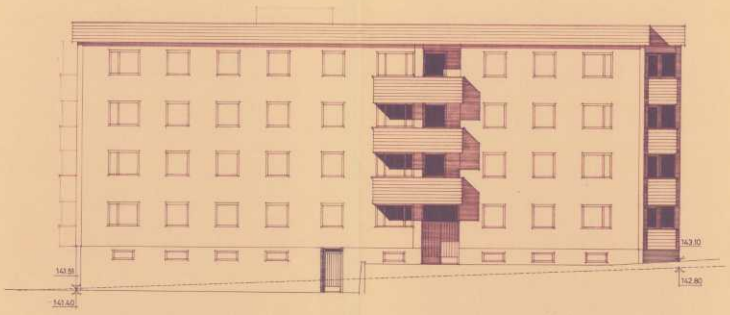
MÅL 1:100

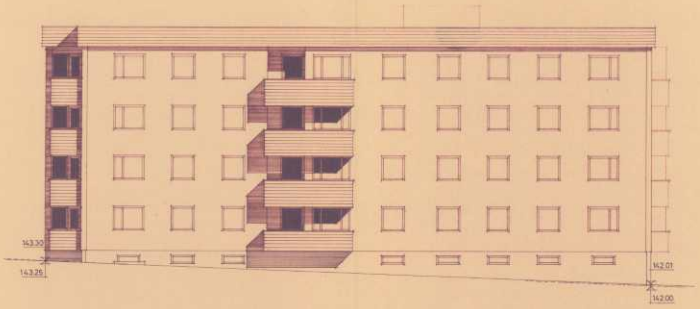
H.B.B.L. "KNAGGEN"
FASADER BLOKK II · FR. RANDERSGATE 46.

2030
702









Hamar bygningsråd J.nr. 424/65

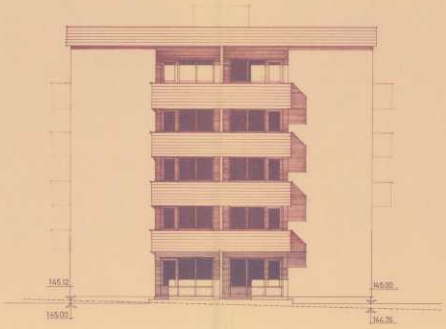
REVIDERT 31.8.1965

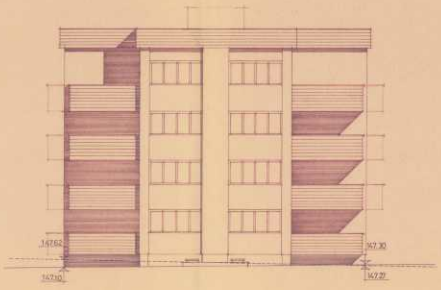
HAMAR DEN 15 AUGUST 1965
FINN POPPE, ARKITEKT MNAL

MÅL 1:100

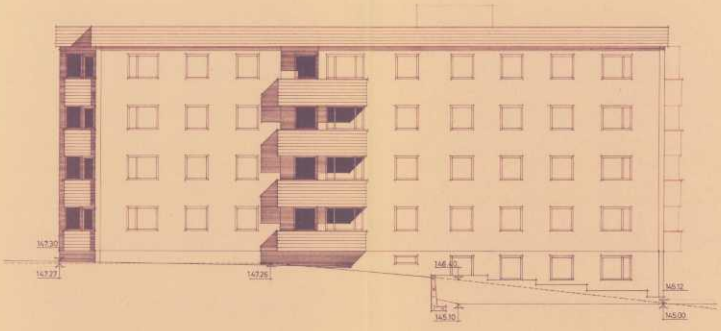
H.B.B.L. "KNAGGEN"
FASADER BLOKK III · FR. RANDERSGATE 42.

2030
703









Hamar bygningsråd I.m.

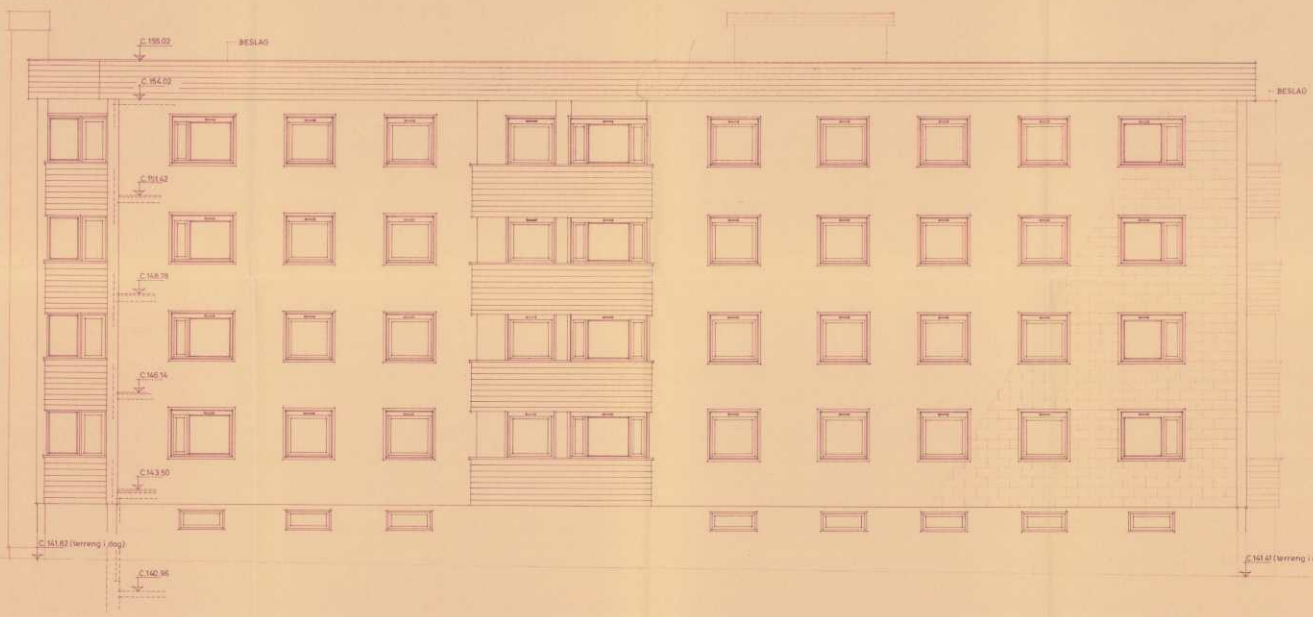
REVIDERT 31.8.1965

HAMAR DEN 15 AUGUST 1965
FINN POPPE, ARKITEKT MNAL

MÅL 1:100

H.B.B.L. "KNAGGEN" Olaf Helvigsgt 78
FASADER BLOKK II · ~~FR. RANDERSGATE 46.~~

2030
702



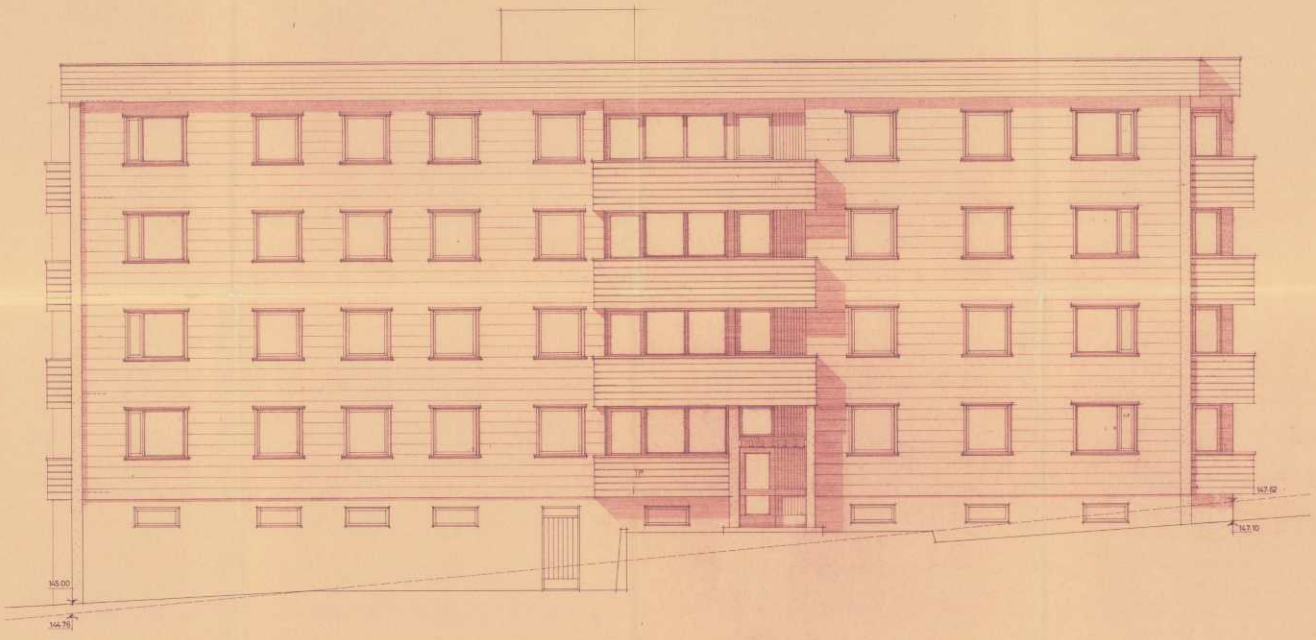
Hamar bygningsråd J.nr. 425/65

HAMAR DEN 16 AUGUST 1965
FINN POPPE, ARKITEKT MNAL.

MÅL 1:50

H.B.B.L. "KNAGGEN."
FASADE VEST · BLOKK I.

2030
700



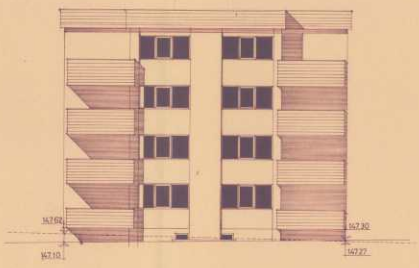
Hamar bygningsråd 1. nr. 574/63

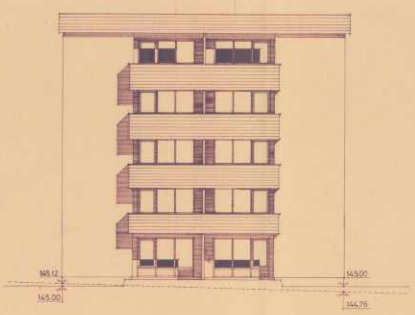
HAMAR DEN 10 NOVEMBER 1955.
FINN POPPE, ARKITEKT, MNAL.

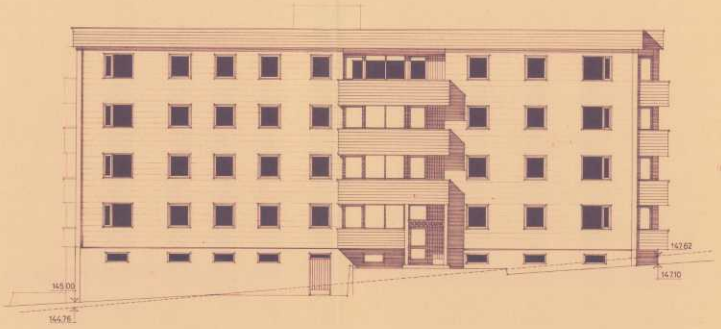
MÅL
1:50

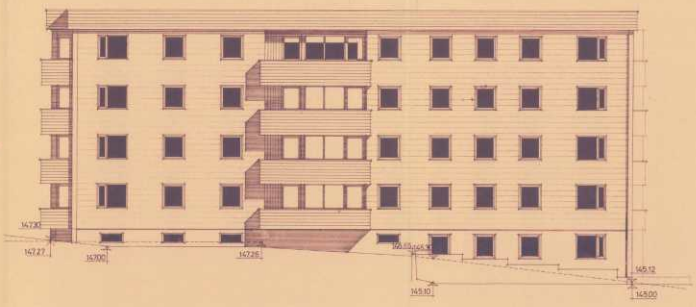
H.B.B.L. KNAGGEN
FASADE M/INNGANGSPARTI, BLOKK II.

2030
704









Hamar bygningsråd J.nr. 574/65

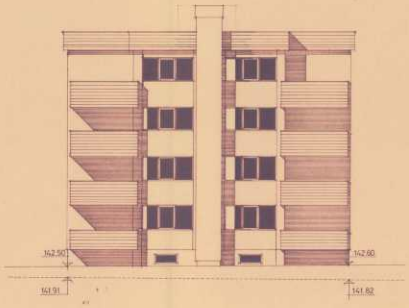
HAMAR DEN 10 NOVEMBER 1965.
FINN POPPE, ARKITEKT, MNAL

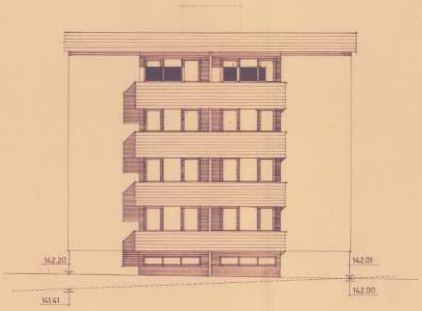
hp.

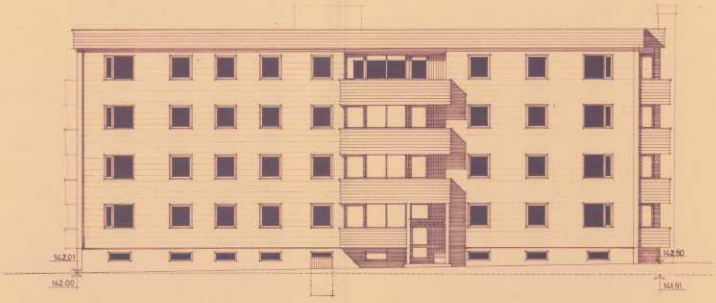
MÅL 1:100

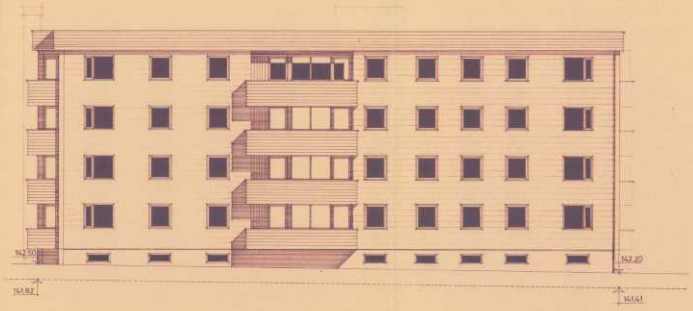
H.BBL. KNAGGEN
FASADER. BLØKK II. F.RANDERSGATE 46

2030
702









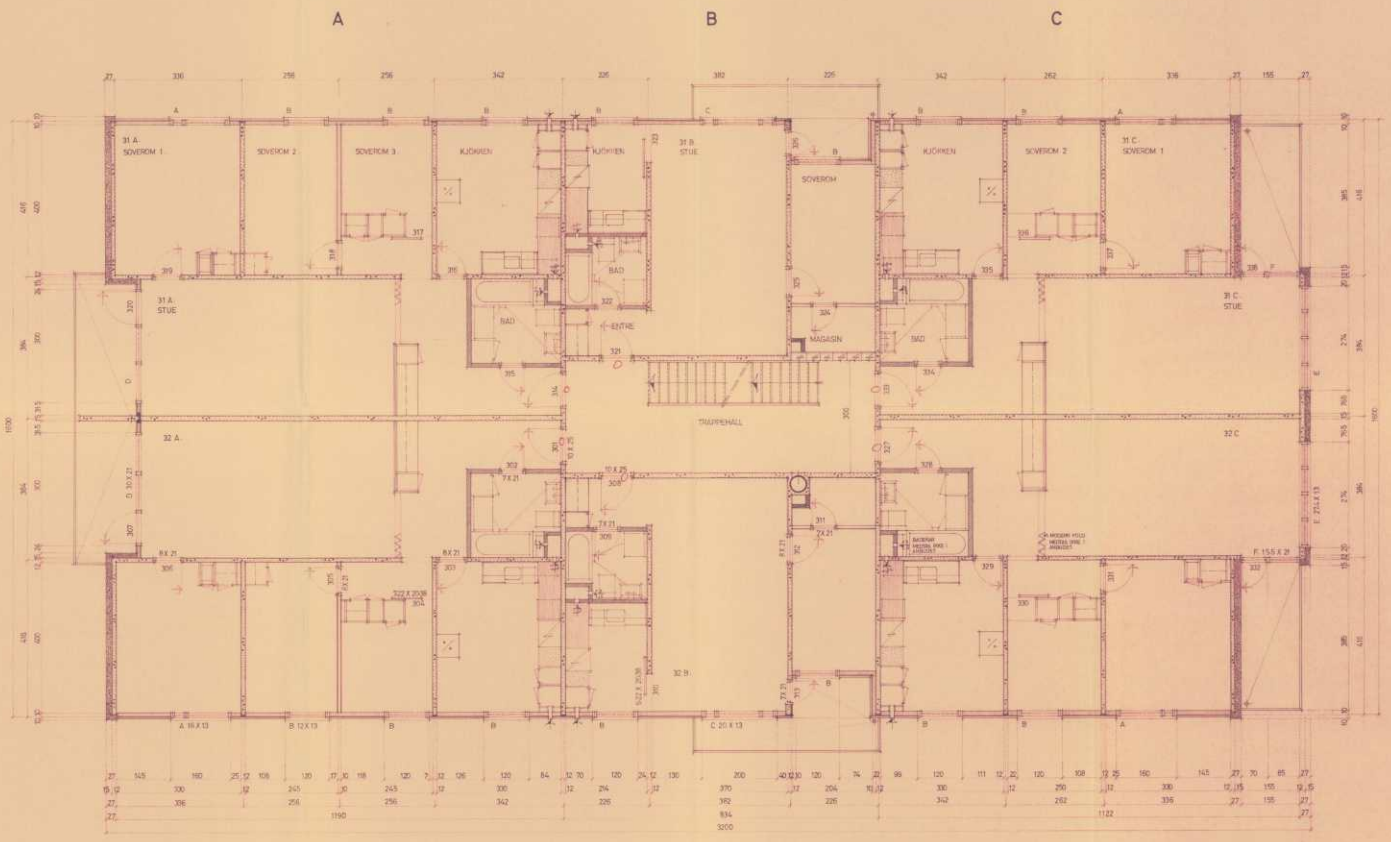
Hamar bygningsråd 3.nov. 1966

HAMAR DEN 10 NOVEMBER 1965.
FINN POPPE, ARKITEKT, MNAL

MÅL 1:100

H.B.B.L. KNAGGEN
FASADER. BLOKK I. O.MELVOLDSGATE 76

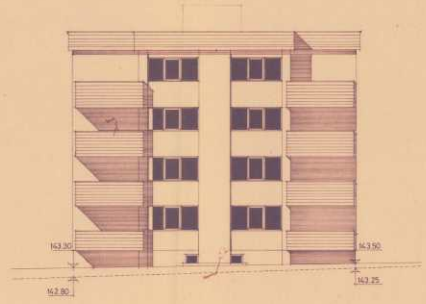
2030
701

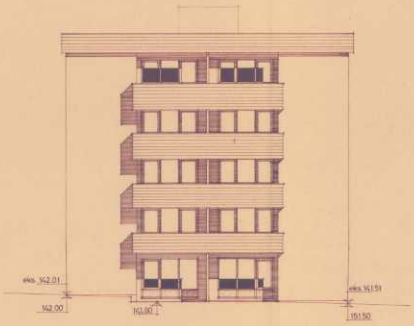


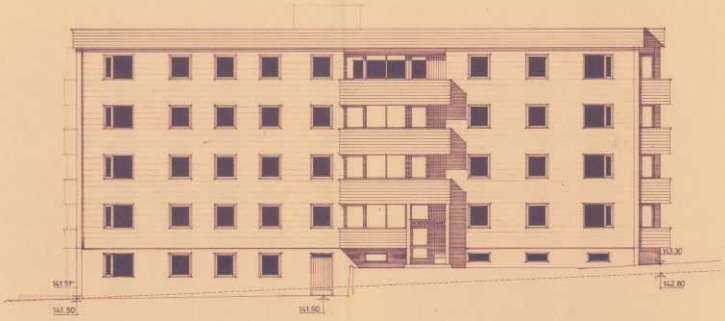
HAMAR DEN 16 AUGUST 1965
PINN POFFE, ARKITEKT MNAL.
EE. HANSEN.

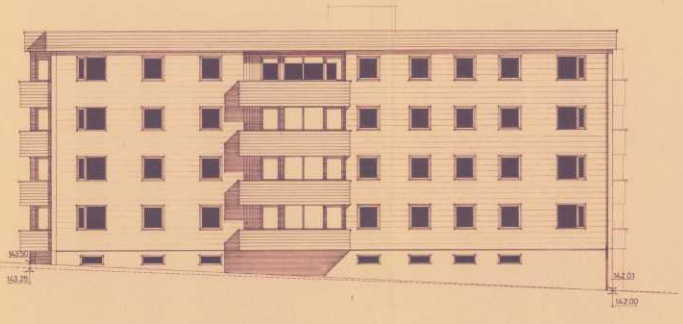
MÅL	H.B.B.L. "Knaggen".	2030
1:50	TYPISK ETASJEPLAN.	300

Hamar bygningsråd 1.sm. 4/X 65









Hamar bygningsråd 3.nr.

HAMAR DEN 10 NOVEMBER 1965.
FINN POPPE, ARKITEKT, MNAL.

MÅL 1:100

H.B.B.L. KNAGGEN
FASADER. BLOKK III. F. RANDERSGATE 42

2030
703

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4732

Knaggen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Knaggen 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.

Dato for årsmøtet:
2. april 2025 kl. 18:00, i Fr. Harders gate 42.

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vibbo-appen
8. Aviser
9. Utskifting av innhold i heiser
10. Knaggen BRL - generalforsamling
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Knaggen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kirsten Aune er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kirsten Aune foreslås som fører av protokollen. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4732 - årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000.

Sak 7

Vibbo-appen

Forslag fremmet av:
Marianne Dahl Sørensen Dimitrova

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kanskje ikke akkurat en årsmøtesak. Men kunne ønske at oppslag på tavler også publiseres i Vibbo-appen.

Tenker også at det kan legges ut informasjon/reklame om bruk av fellesarealer i Vibbo. Som feks: Hva finnes av fellesarealer? Hvem kan bruke det? Hvor mye koster det å leie møterommet? Hvor mange bord/stoler er der-størrelse på bord etc. Hvordan brukes vaskerommet? Utendørs arealer? Osv osv. Alle sånne informasjoner er ganske selvfølgelige for "gamle" beboere, men nyttige for nye beboere.

Forslag til vedtak
Styret undersøker muligheter for bruk av Vibbo-appen, og utarbeider nødvendig informasjonsmatetiell.

Sak 8

Aviser

Forslag fremmet av:
Åge Vangen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Avisbudet legger avisene i gangen.

Det hender at det mangler aviser.....Kan det være at noen forsyner seg?

Dette er kanskje ikke noen sak for årsmøtet.....

Kan vel tas opp på styremøte.

Forslag til vedtak
Mitt forslag er å sette opp en stor postkasse i nærheten av eksisterende postkasser. Dette til aviser og store postpakker.

Da er det sannsynligvis høyere terskel for å forsyne seg.

Det kan også skrives på navn under lokket, hvem som abonnerer på avisene.

Sak 9

Utskifting av innhold i heiser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud på utskifting av innmaten i heisene i blokkene. Tilbudet som styret anser som mest hensiktsmessig kommer fra Orona, ved Erik Kristiansen som også var med å montere de opprinnelige heisene. Foreløpig tilbud innebærer en anslagsvis kostnad på NOK 990 000 inkl. MVA per heis. På grunn av store omveltninger i verden har ikke Orona anledning til å komme med et nøyaktig tilbud før Generalforsamlingen, men styret vil forhandle frem en avtale når tilbudet foreligger. Variasjoner i materialkostnader fremover påvirker ikke den første heisen, som foreslås montert i andre halvdel av 2025. Det påvirker heller ikke kostnaden på selve heisen eller de automatiske døråpnerne. Styret vil ta opp lån på omtrent halvparten av den totale summen, og bruke av egne midler til resten.

Forslag til vedtak
Styret foreslår at Generalforsamlingen tar saken til etterretning.

Sak 10

Knaggen BRL - generalforsamling

Forslag fremmet av:
Jon Ivar Harildstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til styremedlem

Forslag til vedtak
Steinar Iversen velges til styremedlem

Forslagsstiller Jon Harildstad

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

STYRETS ÅRSRAPPORT

Styret har i perioden bestått av tre faste medlemmer og én møtende vara. Styret har avholdt tolv møter i perioden, inkludert dugnad, sommerfest, rakfisklag og regnskapsmøte. Av disse møtene er det lagt ut felles informasjon til beboerne der det er saker som er av felles interesse.

I perioden har styret jobbet med å innhente tilbud på modernisering av heisene i blokkene etter en rekke hendelser med heisene i perioden. Styret har gjennomført befaringer med leverandører og vurdert alternative løsninger. I perioden har det vært behov for en rekke reparasjoner av heisene, hvor en kom på over NOK 120 000. Det er ingen grunn til å anta at frekvensen på disse reparasjonene vil avta fremover, eller at kostnadene på reparasjonene vil synke.

Styret har forhandlet forsikring for sameiet for perioden og fremover. Obos kontaktet styret om en mottatt faktura på NOK 373 000 fra Tryg forsikring. Styret byttet etter forhandlinger forsikringsselskap til Fremtind, og har jobbet frem en avtale på NOK 197 000.

Styret har bygget nytt rekkverk i leilighet på bakkeplan i FH 42, og har revet gammelt rekkverk og kjørt bort materialer. Det skal også bygges nytt i OM 78 med resterende materialer.

Styret har ellers fulgt opp utskiftning av motorer i garasjene, fulgt opp drift av vaskeriet, og har svart på generelle henvendelser fra beboerne.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot 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.

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

KNAGGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 142 937, KUNDENR. 4732

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 983 865**	**1 850 950**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		472 534	598 797
Tilbakeføring av avskrivning	14	39 550	9 595
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-187 449
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-457 866	-285 877
Innsk. øremerk. bankkto		-690	-2 151
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**53 528**	**132 915**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 037 393**	**1 983 865**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 390 109	2 608 334
Kortsiktig gjeld	-352 716	-624 469
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 037 393**	**1 983 865**

KNAGGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 142 937, KUNDENR. 4732

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 960 828	4 406 594	4 978 000	5 197 000
Andre inntekter	3	70 548	544 762	508 428	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 031 376**	**4 951 356**	**5 486 428**	**5 227 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 842	-24 999	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-150 000	-165 300	-170 000	-170 000
Avskrivninger	14	-39 550	-9 595	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 788	-9 330	-9 900	-10 000
Andre honorarer		-12 000	-12 000	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-170 970	-162 365	-172 000	-181 000
Konsulenthonorar	7	-20 550	-26 782	-50 000	-50 000
Kontingenter		-14 800	-14 800	-14 800	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-520 008	-310 310	-490 000	-503 000
Forsikringer		-197 062	-138 654	-153 000	-217 000
Kommunale avgifter	9	-1 316 479	-1 123 655	-1 234 000	-1 400 000
Ladekostnader EL-bil		0	-7 240	0	0
Energi/fyring		-57 012	-493 762	-608 428	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-488 318	-458 849	-485 000	-520 000
Andre driftskostnader	10	-595 759	-571 407	-573 000	-625 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 615 137**	**-3 529 047**	**-4 002 128**	**-3 793 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 416 239**	**1 422 309**	**1 484 300**	**1 434 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	48 286	37 333	0	40 000
Finanskostnader	12	-991 991	-860 845	-969 600	-1 020 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-943 705**	**-823 512**	**-969 600**	**-980 000**
ÅRSRESULTAT		**472 534**	**598 797**	**514 700**	**454 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		472 534	598 797		

KNAGGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 142 937, KUNDENR. 4732

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	19 505 071	19 505 071
Tomt		203 860	203 860
Andre varige driftsmidler	14	138 304	177 854
Miljøbankkonto, øremerket		34 477	18 018
SUM ANLEGGSMIDLER		**19 881 712**	**19 904 803**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		126 719	118 147
Andre kortsiktige fordringer	15	1 973	0
Driftskonto OBOS-banken		1 036 552	1 372 515
Sparekonto OBOS-banken		1 224 864	1 117 671
SUM OMLØPSMIDLER		**2 390 109**	**2 608 334**
SUM EIENDELER		**22 271 821**	**22 513 137**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 74 * 100		7 400	7 400
Opptjent egenkapital		4 072 273	3 599 738
SUM EGENKAPITAL		**4 079 673**	**3 607 138**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 655 193	17 113 059
Borettsinnskudd	17	1 153 000	1 153 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	31 239	15 470
SUM LANGSIKTIG GJELD		**17 839 432**	**18 281 529**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		192 756	197 172
Påløpte renter		5 325	85 617
Påløpte avdrag		0	21 231
Energiavregning	19	154 635	316 260
Annen kortsiktig gjeld		0	4 189
SUM KORTSIKTIG GJELD		**352 716**	**624 469**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 271 821**	**22 513 137**
Pantstillelse	20	19 153 000	19 153 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 04.03.2025
Styret i Knaggen Borettslag

Svein Erik Høyem /s/ Jan Foss /s/ Vidar Granseth /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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 verdi-fallet 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.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

PRINSIPPENDRING
Selskapet har avregning av fjernvarme som tidligere har blitt ført via resultat-regnskapet Fra og med i år blir dette kun ført i balansen. Som følge av dette blir inntekter og kostnader på energi/fyring lavere.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 792 968
Garasjeleie	184 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 977 768**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-16 940
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 960 828**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vaskeri	67 327
Utleie	3 221
SUM ANDRE INNTEKTER	**70 548**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 842
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 842**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 788.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 550
SUM KONSULENTHONORAR	**-20 550**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-10 455
Drift/vedlikehold VVS	-131 432
Drift/vedlikehold elektro	-608
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 447
Drift/vedlikehold heisanlegg	-299 795
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-29 907
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 100
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 312
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-13 067
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 554
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 331
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-520 008**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-473 048
Vann- og avløpsavgift	-601 620
Renovasjonsavgift	-241 811
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 316 479**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 056
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 468
Diverse leiekostnader/leasing	-1 016
Driftsmateriell	-9 342
Lyspærer og sikringer	-6 339
Vaktmestertjenester	-313 505
Renhold ved firmaer	-93 993
Snørydding	-83 888
Gressklipping	-58 119
Andre fremmede tjenester	-1 169
Kontor- og datarekvisita	-580
Trykksaker	-3 885
Andre kontorkostnader	-332
Porto	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-2 425
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-595 759**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 757
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 529
SUM FINANSINNTEKTER	**48 286**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-991 991
SUM FINANSKOSTNADER	**-991 991**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1967	3 892 806
Heis/garasjer	3 475 811
Tilgang 2002	7 727 089
Tilgang 1988	4 135 143
Tilgang 1991	96 551
Tilgang 1998	177 671
SUM BYGNINGER	**19 505 071**

Tomten ble kjøpt i 1967.
Gnr.1/bnr.3604
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	172 000	
Avskrevet tidligere	-5 733	
Avskrevet i år	-34 400	
		131 867
TRENINGSUTSTYR		
Tilgang 2023	15 449	
Avskrevet tidligere	-3 862	
Avskrevet i år	-5 150	
		6 437
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**138 304**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-39 550**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Vaskeri for desember	1 973
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 973**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-17 955 795	
Nedbetalt tidligere	842 736	
Nedbetalt i år	457 866	
		-16 655 193
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-16 655 193**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1967	-1 153 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 153 000**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-31 239
	-31 239

NOTE: 19
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-299 983
SUM INNTEKTER	**-299 983**

KOSTNADER	
Fjernvarme	145 348
SUM KOSTNADER	**145 348**

SUM ENERGIAVREGNING	**-154 635**

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 via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

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

Borettsinnskudd	1 153 000
Pantelån	16 655 193
TOTALT	**17 808 193**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	19 505 071
Tomt	203 860
TOTALT	**19 708 931**

Til generalforsamlingen i Knaggen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Knaggen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

revisjon utført i samsvar med ISA-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, 5. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Olsen
Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Ladestasjon for elbil
2022	Oppgradering av vaskeriet
2021	Nytt gulv i møterom
2021	Rehabilitering av avløpsrør Fra alle leiligheter, hovedledninger og avløp fra tak til bunnledninger. Utført av TT-Teknikk AS.
2018	Ny takluke i Fr. Harders gate 42 Utført av Byggeservice Przygocki
2018	Utbedring og vedl.hold tak alle blokker. Montert 6 sikringspunkter på hvert tak. Utført av Nortak.
2018	Opparbeidet ny park.plass i Fr.H. gt.42. Utført av Nydahl Anlegg AS.
2018	Nytt skur for våt - og restavfall i Fr. Harders gate 42. Utført av Geir P. Myrland.
2018	Kontrollert og utbedret alle strømskap. Utført av Elmontasje AS.
2017	Rehabilitert alle bunnledninger. Utført av Flagstad AS
2017	Malt vegger/tak, alle etasjer og avfallsrom. Utført av Løten Malerverksted AS
2017	Nye vedlikeholdsfrie 3-lags vinduer og nye terrassedører. Utført av Mesterbygg AS.
2017	Nye gulvbelegg, alle etasjer og heisene. Utført av Løten Malerverksted AS
2017	Lagt fliser i alle kjellerinnganger. Utført av Th. Johansen & Sønner AS
2017	Vasket og malt garasjene med 2 strøk. Utført av Bygg og Malersenter Geir P. Myrland
2016	Spyling av avløpsrør og bunnledninger. Utført av Flagstad AS
2016	Lagt nytt tak på garasjer. Utført av Bygg og Malersenter Geir P. Myrland
2016	Utført av Vedlikeholdspartner AS
2015	Nytt låssystem i alle dører. Leverandør: Hedmark Låsservice.
2015	Automatisk avlesning av radiatorer. Utført av ista
2015	Vedlikehold av møterommet Montert oppvaskmaskin og kjøkkenbenk med plass til dekketøy
2015	Mer lys ved kjellerbodene Gjelder O. Melvolds gate 78 og Fr. Harders gate 42
2014	Nye porttelefoner Leverandør: Hedmark Låsservice
2014	Vannsjekk i alle leiligheter Utført av OBOS Prosjekt
2009	Kjellernedgang i O. Melvolds gate 76
2007	Nye sikringsskap, fellesmåling strøm
2002	Garasjer
2001 - 2002	Balkonger
1998	Nye dører inngangspartier, porttelefon
1997	Heis
1991	Fellesrom
1987 - 1988	Rehabilitering Etterisolering, ny fasade og vinduer

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25
Selskapsnummer: 4732 **Selskapsnavn:** Knaggen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS 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

for Knaggen borettslag org nr 948 142 937

Vedtatt i ordinær generalforsamling den 19. mars 2013.
Revidert i ordinær generalforsamling den 16. mars 2017.
Revidert i ordinær generalforsamling den 16. mars 2023.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER
FOR KNAGGEN BORETTSLAG

Generelt:
Husordensreglene er ment å sikre et godt bomiljø for de som bor i laget vårt. Det å bo i borettslag betyr at vi bor tett innpå hverandre, og at enhver andelseier/beboer må ta hensyn til sine naboer.

Viktig:
Det er ikke lov å feste dørskilt med spiker, må kun festes med dobbeltsidig tape. Dette er veldig viktig fordi dørene er brannsikre og blir betydelig svekket hvis det blir slått hull i dem.

Vi ønsker ikke "kjøreregler" for alt og alle, men hver enkelt borettshaver plikter å forholde seg til følgende husordensregler:

Ro og orden:
Bestemmelser vedrørende ro og orden er ikke regulert i noen vedtekter eller i borettslagsloven.

Det henstilles til andelseier/beboer å ta hensyn til hverandre. Det skal derfor være ro i leilighetene fra kl. 2300 til kl. 0600 (fra kl. 2400 til kl. 0800 på fredag og lørdag, samt helligdager). Vaskemaskiner o.l. skal ikke brukes på søn. og helligdager.
Fjernsyn og musikkanlegg skal være på et normalt nivå, slik at det ikke forstyrrer andre beboere. Også på dagtid.
Dersom det skal iverksettes støyende arbeider eller aktiviteter skal naboer varsles på forhånd.
Støyende arbeid som boring, hamring eller lignende må ikke forekomme etter kl. 20.30 mandag til fredag, og etter kl. 18.00 på lørdag. Søndag skal det være stille.
Hensetting av sykler, barnevogner og lignende i kjellergangen er forbudt. Disse er det egnede boder for.
Fottøy skal ikke settes ut i gangen. Mattene foran entredørene skal tas inn før rengjøring på fredag.
Kjellerdørene skal være låst. Lyset slukkes i boder og fellesrom.
Tøy tillates ikke hengt over balkongrekkverk for lufting/tørking. Risting av matter fra balkong er ikke tillatt.
Tømming av vaskevann i balkongsluk er ikke tillatt.
Blomsterkasser og blomsterpotter må ikke stå ufestet på balkongene.
Det er ikke lov å sette opp utvendige blomsterkasser på balkongen.
Utvendige persienner på vinduene er ikke tillatt.
Markiser skal være ensfarget lys grå.

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

Ingen andelseier kan disponere mer enn en garasje.
Det er ikke tillatt å lade el/hybrid biler på borettslagets eiendom. Nåværende el.anlegg har ikke kapasitet.

Dyrehold:
Det er generelt forbud mot å holde hund og katt. Søknad må eventuelt sendes borettslagets styre.
Det er ikke tillatt å ha reptiler (slanger og øgler) som kjæledyr i borettslaget.

Mating av fugler:
Det er generelt forbud mot mating av fugler.

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

Vedlikehold:
Plikter i forbindelse med å holde boligen og borettslagets eiendom vedlike er fordelt mellom andelseieren og borettslaget. Andelseieren skal sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor boligen og i tilhørende ytre rom. Det vises til vedtektenes pkt. 5 som regulerer dette.
Borettslaget har ansvar for det ytre vedlikeholdet av selve boligen. Utgifter til ytre vedlikehold dekkes gjennom fellesutgiftene.
Ved flytting/pigging av sluk på bad dekker borettslaget inntil kr. 12.000,-

Kildesortering:
Avfall av glass, metall, aviser, papp og drikkekartonger legges i egnede beholdere til dette bruk.

Husk rengjøring.
Restavfallet skal kastes i beholdere ute. (ikke treverk).
Egnede poser til matrester finnes i kjelleren.

Forsikring:
Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget. Forsikring av innbo og løsøre må andelseier/beboer selv tegne.

Brannvernutstyr:
Det er borettslagets ansvar å anskaffe og vedlikeholde røykvarslere og brannslukningsapparater. Utstyret skal være fastmontert. Det er ikke tillatt å fjerne dette fra boligen under boperioden eller ved utflytting. Andelseier plikter å melde fra til styret dersom det oppstår feil på brannvernutstyret.

Grilling på balkong: Kun elektrisk eller gassgrill uten stener er tillatt.

Det er ikke tillatt med lagring av propanapparater i kjellerbodene. Kan lagres i garasjene.
På grunn av eventuell brannfare skal ekstra tilkoblinger i strømskap være utført av godkjent installatør og kopi av samsvarsærklæring leveres til styret.
Oppskyting av fyrverkeri fra balkong er forbudt.

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.

Vedtatt i generalforsamling den 6. mars 2000.
Revidert i generalforsamling 28.03.2006.
Revidert i generalforsamling 15.03.2018.

RUTINE FOR GENERALNØKKEL – KNAGGEN BORETTSLAG.

OPPBEVARING AV GENERALNØKKEL:

Generalnøkkel oppbevares i safe hos Vaktmester 1. Generalnøkkelen rekvireres ved å kontakte Vaktmester 1 over vakttelefon 90 53 99 99

BENYTTELSE AV GENERALNØKKEL:

Generalnøkkel kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke fra beboer eller eier. Skriftlig samtykke gjelder kun for det enkelte tilfelle.

Generalnøkkelen kan KUN benyttes av ansatte ved Vaktmester 1 og styremedlemmer av Knaggen Borettslag. Ved benyttelse av nøkkelen skal det alltid være to personer til stede, uten tilknytning til samme organisasjon.

Bruk av generalnøkkel skal dokumenteres og protokollføres. Protokoll skal oppbevares sammen med generalnøkkel.

Teksten ble vedtatt i styremøte 21.10.20

Styret i Knaggen Borettslag

21.10.20

Protokoll til årsmøte 2025 for Knaggen Borettslag

Organisasjonsnummer: 948142937
Møtet ble avholdt 2. april kl. 18:00, i Fr. Harders gate 42.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kirsten Aune er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kirsten Aune velges som protokollfører. Kristine Kvam velges som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vibbo-appen

Fremmet av: Marianne Dahl Sørensen Dimitrova

Kanskje ikke akkurat en årsmøtesak. Men kunne ønske at oppslag på tavler også publiseres i Vibbo-appen.

Tenker også at det kan legges ut informasjon/reklame om bruk av fellesarealer i Vibbo. Som feks: Hva finnes av fellesarealer? Hvem kan bruke det? Hvor mye koster det å leie møterommet? Hvor mange bord/stoler er der-størrelse på bord etc. Hvordan brukes vaskerommet? Utendørs arealer? Osv osv. Alle sånne informasjoner er ganske selvfølgelige for "gamle" beboere, men nyttige for nye beboere.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret undersøker muligheter for bruk av Vibbo-appen, og utarbeider nødvendig informasjonsmatetiell.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Aviser

Fremmet av: Åge Vangen

Avisbudet legger avisene i gangen.

Det hender at det mangler aviser.....Kan det være at noen forsyner seg?

Dette er kanskje ikke noen sak for årsmøtet.....

Kan vel tas opp på styremøte.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

9. Utskifting av innhold i heiser

Styret har innhentet tilbud på utskifting av innmaten i heisene i blokkene. Tilbudet som styret anser som mest hensiktsmessig kommer fra Orona, ved Erik Kristiansen som også var med å montere de opprinnelige heisene. Foreløpig tilbud innebærer en anslagsvis kostnad på NOK 990 000 inkl. MVA per heis. På grunn av store omveltninger i verden har ikke Orona anledning til å komme med et nøyaktig tilbud før Generalforsamlingen, men styret vil forhandle frem en avtale når tilbudet foreligger. Variasjoner i materialkostnader fremover påvirker ikke den første heisen, som foreslås montert i andre halvdel av 2025. Det påvirker heller ikke kostnaden på selve heisen eller de automatiske døråpnerne. Styret vil ta opp lån på omtrent halvparten av den totale summen, og bruke av egne midler til resten.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår at Generalforsamlingen tar saken til etterretning.

✓ **Vedtatt.**

10. Knaggen BRL - generalforsamling

Fremmet av: Jon Ivar Harildstad

Forslag til styremedlem

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Steinar Iversen ønsker ikke å stille til valg som styremedlem.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jan Foss

Følgende stilte til valg:
Jan Foss

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Kvam

Følgende stilte til valg:
Kristine Kvam

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:
Svein Erik Høyem

Følgende stilte til valg:
Svein Erik Høyem

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Vidar Granseth

Følgende stilte til valg:
Vidar Granseth

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fr.Harders gate 42, 2318 Hamar
Gnr. 1, Bnr. 3604, andelsnr. 42221 i KNAGGEN BORETTSLAG, Hamar kommune.

Oppdragsnummer:
320260009

Meglerforetak: PrivatMegleren Hamar

Saksbehandler: Arbresh Vitija

Telefon / Mobil: 24 02 22 77 / 992 52 301

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.
