PRIVATMEGLEREN

KRISTIAN BAKKENS VEG 14A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Matrikkel

Energiattest

Ferdigattest

Byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

4- roms andelsleilighet

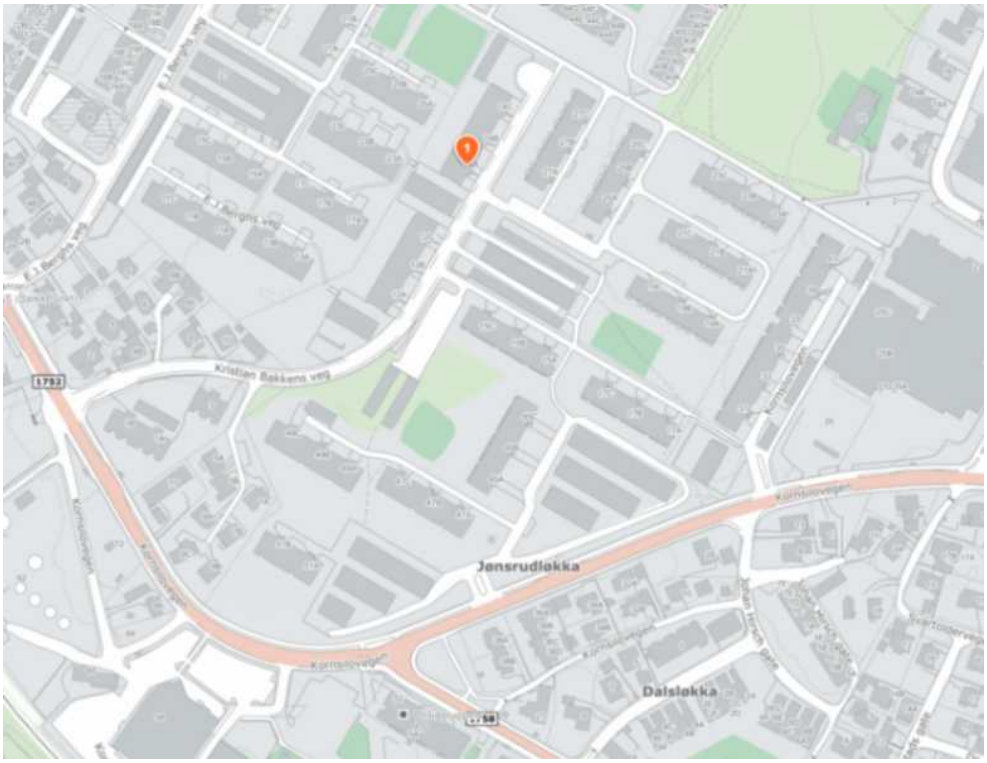
Kristian Bakkens veg 14A , 2316 HAMAR

HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 4114

Andelsnummer 14441

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18332-2104 **Eiendomsverdi ref nr:** LY8074

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

Hamar Takst
og byggvurdering

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hamar Takst og Byggvurdering

Rapportansvarlig

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

4- roms andelsleilighet - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

3 soveroms vinduer med 2- lags isolerglass, hvitmalte karmer.
3 stuevinduer med 2- lags isolerglass, hvitmalte karmer.
Lakkert/ hvitmalt tredør. Brann og- lydklassifisert B30/ Db40.
Terrassedør med 2- lags isolerglass, hvitlakkert karm.
Utgang fra stue til takoverbygd balkong på 14 m2. Spaltegulv med impregnerte terrassebord. Rekkverk av stål/ glass.
2024: Nytt spaltegulv.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har gulvflater med parkett, laminat og vinylbelegg.
Veggflater med malte plater, malt mur og våtromstapet(vinyl). Malte murhimlinger.

Etasjeskille er utført med støpt betong.
Støpt trapp i felles trappegang.
Formpressa innerdører i hvitlakkert utførelse.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Våtromstapet(vinyl) på vegger. Malt murhimling.
Vinylbelegg på gulv. Fall på gulv mot sluk. Oppkant under dørterskel.
Termostatstyrt varmekabel i gulv.
Baderommet har støpejernssluk. Tettesjikt med vinylbelegg på gulv og våtromstapet (vinyl)på vegger.
Sluk fra byggeår.
Baderomsinnredning med servant og ett- greps blandebatteri.
Utslagsvask av stål, med ett- greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,2.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med oppvaskkum av stål og ett- greps blandebatteri. Over og- underskap med profilerte fronter i hvitlakkert utførelse. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp. Plass for frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser i benkerygg.
Skapmontert kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Laminat på gulv. Vinyltapet på vegger. Malt murhimling.
2024: Nytt laminatgulv.
Servant med 2- grepa blandebatteri. Veggmontert wc. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber og rør i- rør vannrør.
Plast avløpsrør.
Avtrekk fra bad og toalettrom. Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Varmtvannsbereder på 115 liter.
Leiligheten har porttelefon.
Leiligheten har vannbårene radiatorer.
230- volts anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. 40A hovedsikring. 5 kurser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

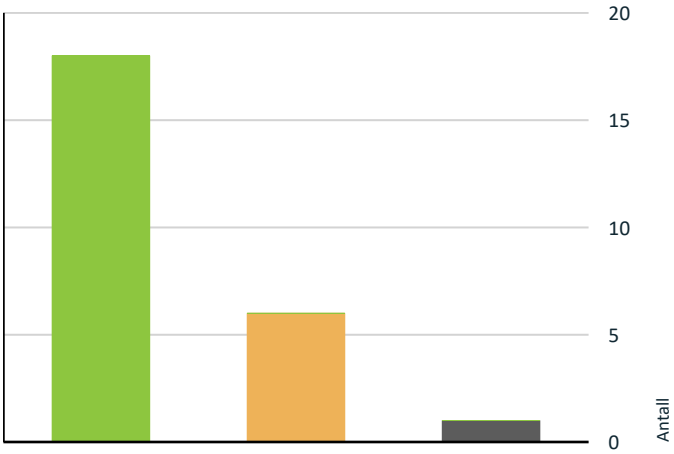
Lovlighet Gå til side

4- roms andelsleilighet

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

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.

4- roms andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Det er avvik:

Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer/ isolerglass er passert.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 15 mm gjennom hele rommet på stue/ gang.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på varmtvannsbereder er passert.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Det er støpejernssluk på badet.

Tilstandsrapport

4- ROMS ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1970

Kommentar

Anvendelse

Standard
4- roms andelsleilighet i 4. etasje. Leiligheten har en god areal og-planløsning. Leiligheten er oppgradert med nytt kjøkken, baderom og overflater i 2011, og fremstår som normalt vedlikeholdt, med en normalt god standard. Egen kjellerbod, samt fellesarealer i kjeller. Venteliste på garasjeplass.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
3 soveroms vinduer med 2- lags isolerglass, hvitmalte karmer.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse
3 stuevinduer med 2- lags isolerglass, hvitmalte karmer.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer/ isolerglass er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader/ punktering av isolerglass plutselig oppstå.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Lakkert/ hvitmalt tredør. Brann og- lydklassifisert B30/ Db40.

TG 1 Terrassedør

Beskrivelse
Terrassedør med 2- lags isolerglass, hvitlakkert karm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Utgang fra stue til takoverbygd balkong på 14 m2. Spaltegulv med impregnerte terrassebord. Rekkverk av stål/ glass.
2024: Nytt spaltegulv.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Leiligheten har gulvflater med parkett, laminat og vinylbelegg. Veggflater med malte plater, malt mur og våtromstapet(vinyl). Malte murhimlinger.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskille er utført med støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 15 mm gjennom hele rommet på stue/ gang.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige trapper**

Beskrivelse

Støpt trapp i felles trappegang.

TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Formpressa innerdører i hvitlakkert utførelse.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Våtromstapet(vinyl) på vegger. Malt murhimling.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv. Fall på gulv mot sluk. Oppkant under dørterskel.
Termostatstyrt varmekabel i gulv.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Høyde gulv ved dør



Høyde sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Baderommet har støpejernssluk. Tettesjikt med vinylbelegg på gulv og våtromstapet (vinyl)på vegger.
Sluk fra byggeår.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er støpejernssluk på badet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gamle støpejernssluk har en stor risiko for skader/ lekkasjer. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluket skiftes.



4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Baderomsinnredning med servant og ett- greps blandebatteri. Utslagsvask av stål, med ett- greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,2.

Årstall: 2026



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med oppvaskkum av stål og ett- greps blandebatteri. Over og- underskap med profilerte fronter i hvitlakkert utførelse. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp. Plass for frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser i benkerygg.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Skapmontert kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilter kan medføre økt fuktbelastning i rommet/boligen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminat på gulv. Vinyltapet på vegger. Malt murhimling.
2024: Nytt laminatgulv.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Servant med 2- grepa blandebatteri. Veggmontert wc. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Kobber og rør i- rør vannrør.

Årstall: 2011

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløpsrør.

Årstall: 2011

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk fra bad og toalettrom. Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator, på kjøkken. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 115 liter.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på varmtvannsbereder er passert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden berederen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skade plutselig oppstå.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten har porttelefon.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbårene radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230- volts anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. 40A hovedsikring. 5 kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

El- anlegget er godkjent etter tilsyn 27/10- 2023.



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

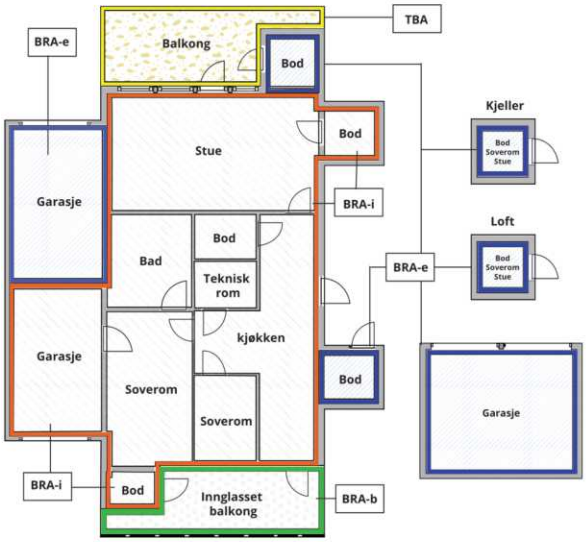
Hva er måleverdig areal?

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

4- roms andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	85		14	99	
Kjeller		7		7	
SUM	**85**	**7**	**14**		
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Gang, pc-rom, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Erik-André Brodersen	Takstingeniør
	Knut Erland A Strætkvern	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	4114		0	10546.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kristian Bakkens veg 14A

Hjemmelshaver
Langenga Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LANGENGA BORETTSLAG	950134321		OBOS	Strætkvern Knut Erland Austad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
14441	10 000	36 282	*01.03.2026*	204 381	*01.03.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2026		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	19 412 244
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		19 412 244

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

: Beliggende i etablert boligområdet på Hamar Vest ca. 2 km fra bysentrum. Gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg, butikker, kjøpesenter, bybussforbindelse mm. Bilfri skoleveg til Presterud barneskole. Det er ca 2 km til Hamar sentrum med alle fasiliteter og servicetilbud. Fine tur og friluftsmuligheter i nærområdet, med bla Mjøsa med bademuligheter og Furuberget turområde mm. Barnevennlig område.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vann

Tilknytning avløp

Offentlig avløp

Om tomten

Felles eiet tomt for Borettslaget. Tomten er opparbeidet med store plenarealer og noe beplantning, lekeplass på eiendommen. Asfalterte parkeringsarealer, interne gangveger og kjørearealer.
Gode lys og solforhold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	91672831			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	22.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	
2	24.03.2026	Korrektur

For gyldighet på rapporten se forside

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LY8074

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hamar

Oppdragsnr.
320260034

Selger 1 navn
Knut Erland A Strætkvern

Gateadresse
Kristian Bakkens veg 14A

Poststed	Postnr
HAMAR	2316

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 320260034

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

Beskrivelse: Borettslaget har informert om registrert fukt i fasaden. Det skal utføres utbedringer på fasaden i regi av borettslaget. Etter det jeg har fått opplyst på generalforsamlingen i borettslaget, antas arbeidene å starte høsten 2026, men endelig tidspunkt og varighet er ikke avklart, da anbud ennå ikke er sendt ut.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg er utdannet elektroingeniør og har utført følgende i egen bolig siden jeg flyttet inn: - Nytt LED lys over kjøkkenbenk. - Ny stikkontakt ved kjøkkenbenk. - Ny taklampe og tilhørende dimmer på kjøkken. - Ny taklampe ved spisebord. - Ny taklampe ved gang. - Nytt utelys og tilhørende bryter på balkong.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-kontroll utført av Elsikkerhet Norge i oktober 2023, ingen avvik.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget tilbyr elbillading.

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

Document reference: 320260034

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt tak på alle blokker i borettslaget. Arbeidene ble utført i regi av Borettslaget etter at jeg flyttet inn. Tror det var i 2022 eller 2023. Nevner også at jeg har lagt ny platting på balkong i 2023, da den gamle var slitt og i dårlig forfatning.
Arbeid utført av	-

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Som tidligere nevnt pågår det en prosess i Borettslaget knyttet til utbedring av fasaden grunnet funn av fukt.

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

Beskrivelse	Styret anslo på generalforsamlingen at det trolig vil bli en økning av felleskostnadene knyttet til tidligere nevnt fasade prosjekt. Jeg kjenner ikke til hvor mye eller når det trer i kraft.

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: 320260034

Tilleggskommentar

Litt treg PÅ/AV knapp på kjøkken vifte. Vært sånn siden jeg flyttet inn, men den fungerer, så jeg har ikke gjort noe med den.

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: 320260034

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Erland Austad Strætkvern	a3a281847fb8cfa9904799c285008e1544b04552	18.03.2026 13:47:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 320260034

- 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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 4114	**Kommune:**	3403	Hamar
Adresse:				
Veiadresse:	Kristian Bakkens veg 12 A, gatenr 3581 2316 Hamar	**Grunnkrets:**	108	Midtenga
		Valgkrets:	1	Hamar vest
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3010101	Hamar Domkirke
		Tettsted:	1001	Hamar
Veiadresse:	Kristian Bakkens veg 12 B, gatenr 3581 2316 Hamar			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Kristian Bakkens veg 12 C, gatenr 3581 2316 Hamar			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Kristian Bakkens veg 14 A, gatenr 3581 2316 Hamar			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Kristian Bakkens veg 14 B, gatenr 3581 2316 Hamar			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Kristian Bakkens veg 14 C, gatenr 3581 2316 Hamar			
Oppdatert:	28.09.2019			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.03.1970	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	10 546,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3403/1/4114	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	07.01.1992	Mottaker	3403/1/4114	0,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.03.1970	Avgiver	3403/1/3750	-12 280,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3403/1/4114	12 280,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kristian Bakkens veg 12 A	H0101	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 12 A	H0102	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Kristian Bakkens veg 12 A	H0103	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 12 A	H0201	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 12 A	H0202	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Kristian Bakkens veg 12 A	H0203	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 12 A	H0301	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 12 A	H0302	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Kristian Bakkens veg 12 A	H0303	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 12 A	H0401	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 12 A	H0402	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Kristian Bakkens veg 12 A	H0403	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 12 B	H0101	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 12 B	H0102	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Kristian Bakkens veg 12 B	H0103	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 12 B	H0201	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 12 B	H0202	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Kristian Bakkens veg 12 B	H0203	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 12 B	H0301	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 12 B	H0302	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Kristian Bakkens veg 12 B	H0303	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 12 B	H0401	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 12 B	H0402	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Kristian Bakkens veg 12 B	H0403	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 12 C	H0101	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 12 C	H0102	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Kristian Bakkens veg 12 C	H0103	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 12 C	H0201	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 12 C	H0202	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Kristian Bakkens veg 12 C	H0203	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 12 C	H0301	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 12 C	H0302	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Kristian Bakkens veg 12 C	H0303	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 12 C	H0401	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 12 C	H0402	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Kristian Bakkens veg 12 C	H0403	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 712,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	3 712,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	15.06.1970
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	36
Bygningsnr:	15458828			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			731,0		731,0				
H01	9		753,0		753,0				
H02	9		738,0		738,0				
H03	9		738,0		738,0				
H04	9		738,0		738,0				
H05			14,0		14,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kristian Bakkens veg 14 A	H0101	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 14 A	H0102	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Kristian Bakkens veg 14 A	H0103	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 14 A	H0201	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 14 A	H0202	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Kristian Bakkens veg 14 A	H0203	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 14 A	H0301	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 14 A	H0302	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Kristian Bakkens veg 14 A	H0303	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 14 A	H0401	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 14 A	H0402	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Kristian Bakkens veg 14 A	H0403	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 14 B	H0101	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 14 B	H0102	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Kristian Bakkens veg 14 B	H0103	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 14 B	H0201	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 14 B	H0202	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Kristian Bakkens veg 14 B	H0203	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 14 B	H0301	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 14 B	H0302	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Kristian Bakkens veg 14 B	H0303	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 14 B	H0401	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 14 B	H0402	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Kristian Bakkens veg 14 B	H0403	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 14 C	H0101	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 14 C	H0102	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Kristian Bakkens veg 14 C	H0103	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 14 C	H0201	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 14 C	H0202	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Kristian Bakkens veg 14 C	H0203	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 14 C	H0301	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 14 C	H0302	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Kristian Bakkens veg 14 C	H0303	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 14 C	H0401	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1
Kristian Bakkens veg 14 C	H0402	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Kristian Bakkens veg 14 C	H0403	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 712,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	3 712,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	15.06.1970
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	36
Bygningsnr:	15458836			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			731,0		731,0				
H01	9		753,0		753,0				
H02	9		738,0		738,0				
H03	9		738,0		738,0				
H04	9		738,0		738,0				
H05			14,0		14,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	15.09.2004

Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.09.2004
Energikilde:		BRA annet:	370,0	Ferdigattest:	30.04.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	370,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17818759			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			370,0	370,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	15.09.2004
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.09.2004
Energikilde:		BRA annet:	338,0	Ferdigattest:	30.04.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	338,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17818767			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			338,0	338,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	15.09.2004
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.09.2004
Energikilde:		BRA annet:	154,0	Ferdigattest:	30.04.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	154,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17818775			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			154,0	154,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

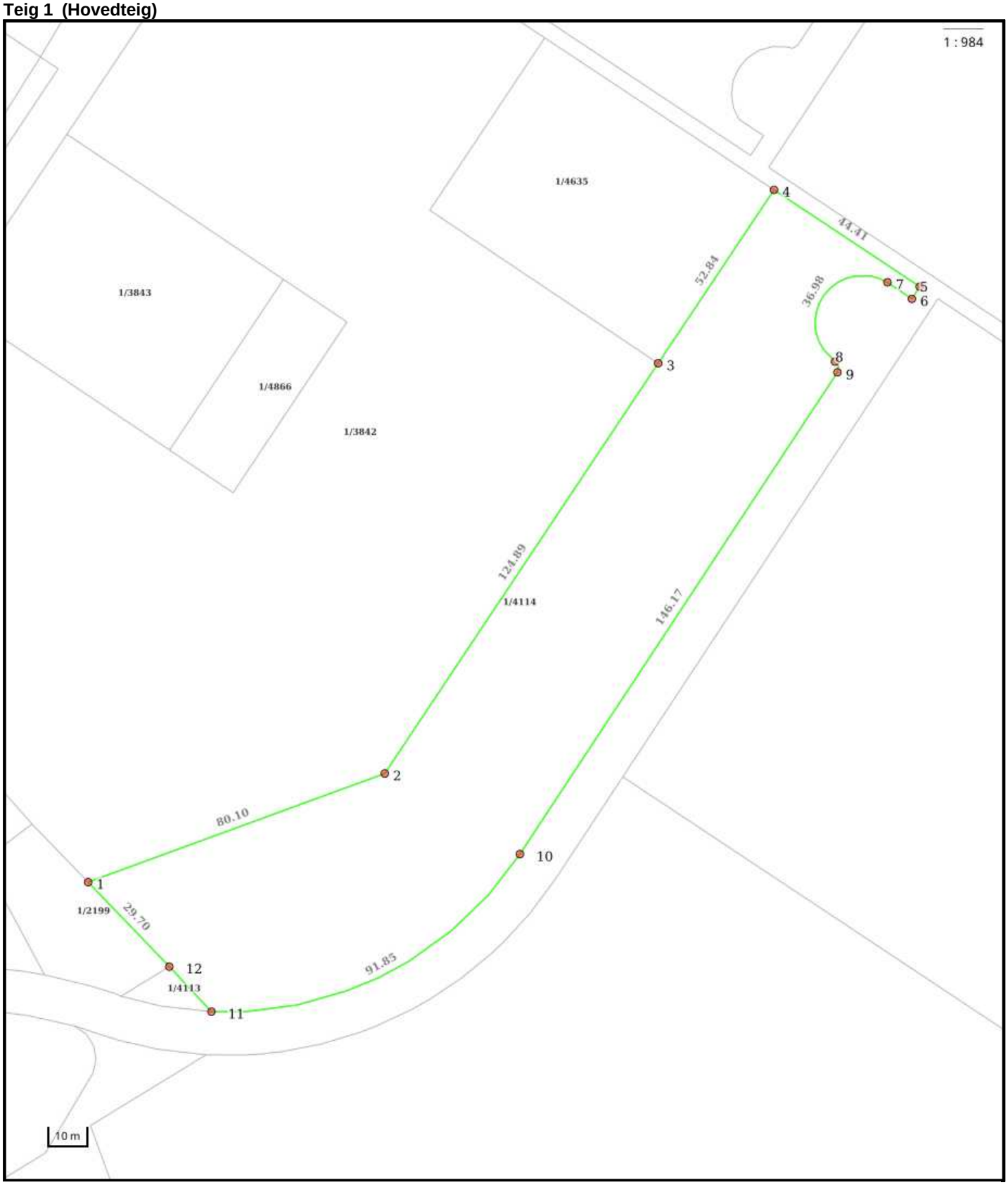
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 10 546,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 742 675,36	610 790,24	80,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 742 709,59	610 862,66	124,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 742 819,31	610 922,31	52,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 742 865,74	610 947,53	44,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 742 844,72	610 986,65	3,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 742 841,47	610 984,92	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 742 845,02	610 978,31	36,98m	Terrengmålt	10	-12,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 742 823,88	610 966,97	3,14m	Terrengmålt	10	2,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 742 821,17	610 967,78	146,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 742 692,37	610 898,68	91,85m	Terrengmålt	10	88,98	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 742 645,56	610 824,36	15,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 742 655,98	610 812,75	29,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Hamar Bolig og Byggelag

2300 HAMAR

Journalnr.	550/1969
Dato, avsluttende synsforr.	5.1.1971

Arbeidssted	Kr. Bakkens veg 14
Arbeidets art	Nybygging
Bygningens art	Boligblokk i 4 etasjer
Byggherre	Hamar Bolig og Byggelag
Byggemelder	Arkitekt MNAL Finn Poppe
Ansvarshavende	Martin Bakken

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).

Gebyr kr. 10,-.

HAMAR BYGNINGSSJEF den 5. JANUAR 1971

Leif Busterud

Leif Busterud

Ola L. Eide.

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.

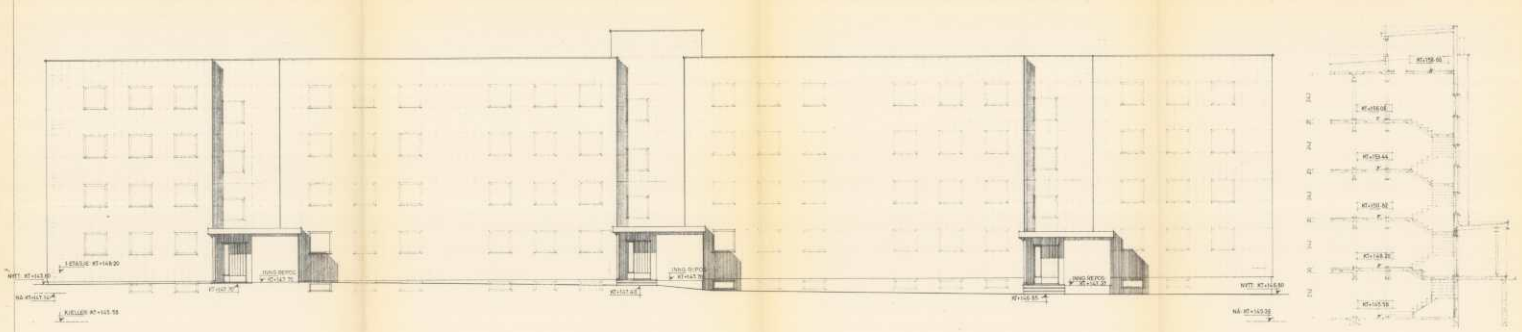
Går til Hamar Likningskontor, Hamar til underretning.

HAMAR BYGNINGSSJEF

Leif Busterud

Leif Busterud

Ola L.Eide.
Ole/aa



BLOKK 14

REVIDERT DEN 21.9.59

HAMAR DEN 24. JUNI 1959.
POPPES ARKITEKTKONTOR
POPPE - STAHLSEN - POPPE

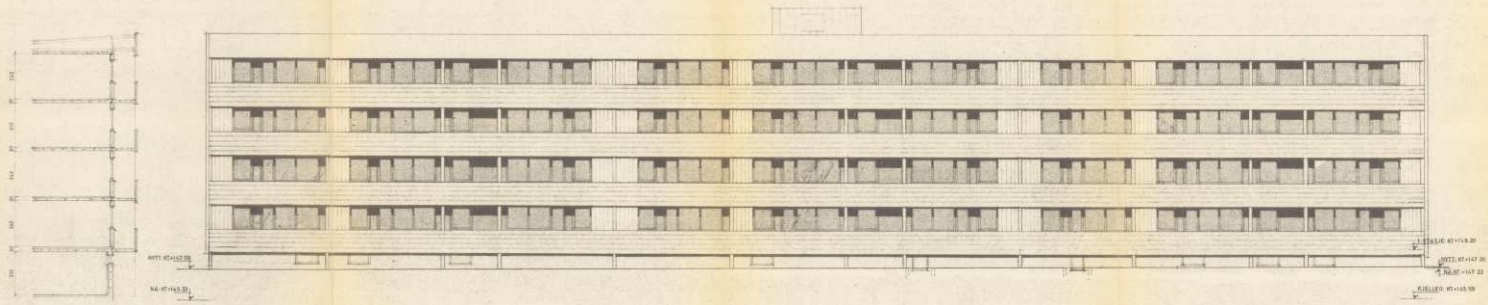
MÅL 1:100

H.B.B.L. LANGENGA

FASADE MOT ØST. BLOKK 14.

Hamar bygningsråd Lm.552
222 05
Hamar-mm. 59

2110
714



BLOKK 14

HAMAR DEN 24. JUNI 1960

FOPPES ARKITEKTKONTOR
FOPPE BORRESEN-FOPPE

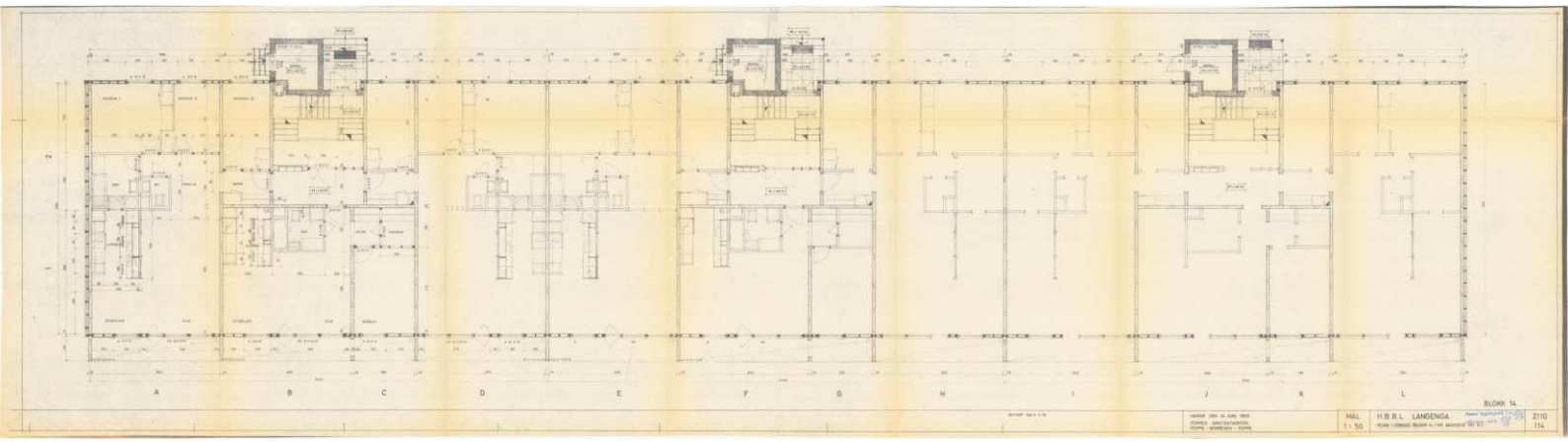
MÅL 1:100

H.B.B.L. LANGENGA

FASADE MOT VEST. BLOKK 14.

Hamar byggningsråd 3.m. 5/8 59
Rekon.-kont. 5/8 59

2110
715



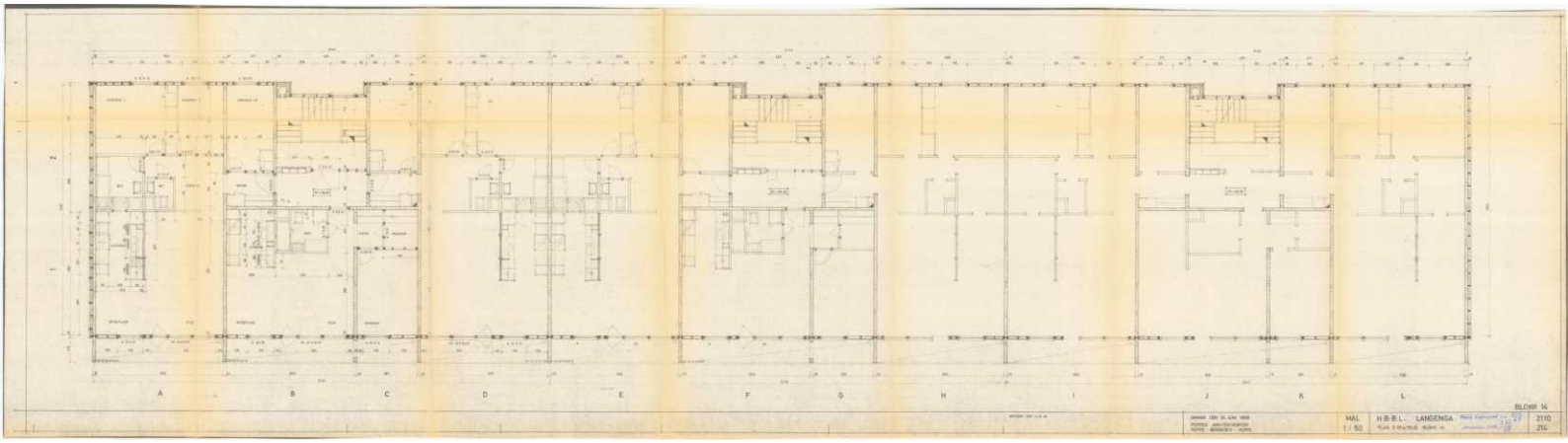
BLOKK 14

MÅL 1 : 50

H.B.B.L. LANGENGA.

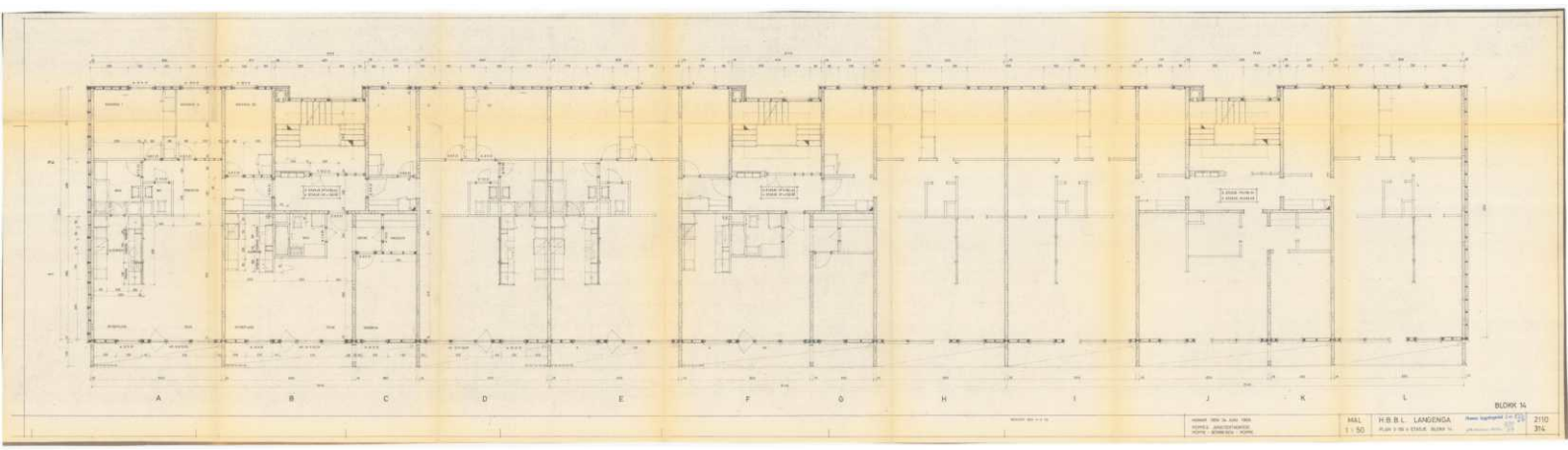
2110

114



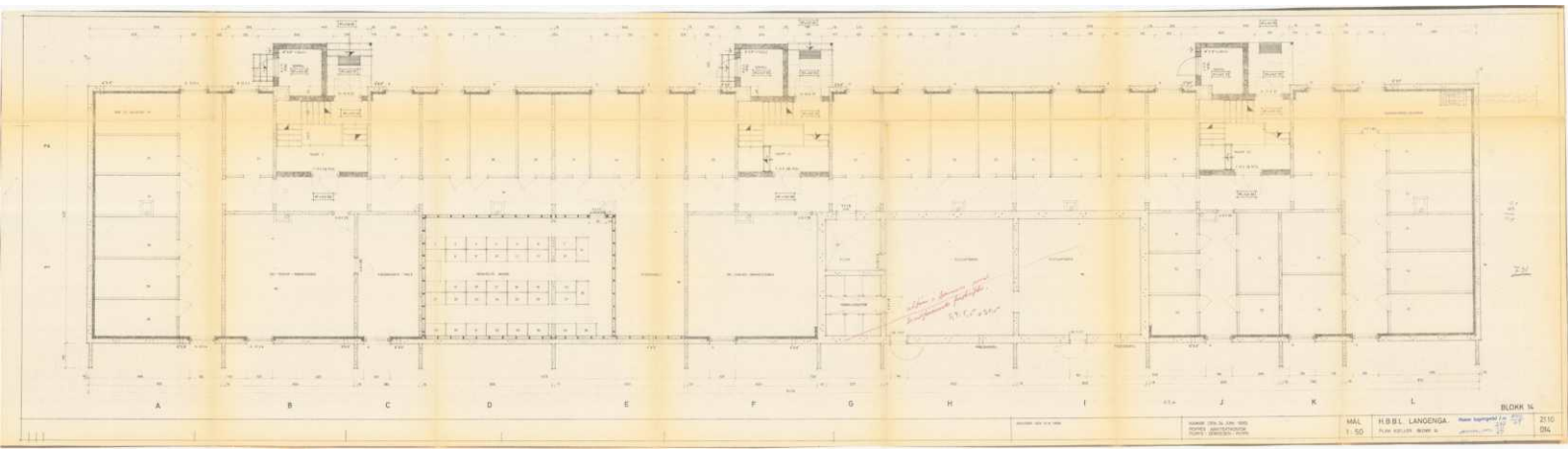
BLOKK 14

		MAL 1 : 50	H.B.B.L. LANGENGA. 2110 214



BLOKK 14

		MÅL 1 : 50	H.B.B.L. LANGENGA
			2110
			314



MAL 1:50

H.B.B.I. LANGENGA.

PLAN KOELEN BLOKK 14

BLOKK 14

2110

014

enova

Energiattest



Adresse **Kristian Bakkens veg 14A, 2316 HAMAR**	
Dato for energimerking **23.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273906**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **15458836**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **4114**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **99,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **158,92 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **188,71 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 570 kWh**

Kristian Bakkens veg 14A, 2316 HAMAR

Detaljering

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

Kristian Bakkens veg 14A, 2316 HAMAR

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

Deres ref.: 320260034 . Vår ref.: 4738-1-14441 Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	LANGENGA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950134321
Andelseier:	Strætkvern, Knut Erland Austad
Medeier:	
Leilighetsnummer:	14441
Adresse:	Kristian Bakkens Veg 14 A, 2316 HAMAR
Andelsnummer:	14441
Gnr.	1
Bnr.	4114

Borettsinnskudd: Kr. 10 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 91672831.
- 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.

Energiavregning - ja - Borettslaget har fjernvarme fra Eidsiva Bioenergi. Techem avregner forbruket pr 31.05. Målerne er fjernavlest. Har man kjøpt/solgt leilighet i perioden, må man betale et flyttegebyr til Techem i fbm. avregningen. Beboerne kan følge med på sitt forbruk i beboerportalen på techem.no. Selskapet har frittstående garasjer, der venteliste administreres av styret. Garasjene følger ikke leiligheten ved salg. Ved bestilling av nye nøkler må styret kontaktes Selskapet har fast avtale med Vaktmester 1 AS om renhold av trappeoppganger, gressklipping, brøyting, strøing og andre vaktmestertjenester. Dette gjelder også beboertjenester. Selskapet har Kabel-TV fra Telenor (tidl. Canal Digital). Wifi-ruter, dekoder og modem tilhører borettslaget, og skal stå igjen i leiligheten ved utflytting. Skilt til ringeklokke bestilles hos borettslaget. Skilt til postkasse kan bestilles hos Reklamare. Megler skal sende brev til borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Det er heis i alle oppganger Det er ikke IN-ordning i selskapet Kundekort til Sirkula tilhører borettslaget og skal overleveres til kjøper av leiligheten. Dersom kortet er borte, må styret varsles. Selger vil da bli fakturert for kostnaden med å anskaffe nytt kort. Det er el-billadere i borettslaget. Beboere som ønsker å lade bilen sin, må melde fra til styret. Gjerne via Vibbo (beboerportalen) eller på mail til langenga@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208195573
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,13%
Restsaldo	19 412 244,00
Innfrielsesdato:	30.09.2043

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 983,90,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	440,00	
Vask trapp/gang/heis	186,90	
Felleskostnader	6 237,00	
Internett-tilgang	120,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 344,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 381,-
Annen formue:	36 282,-
Gjeld:	205 595,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208195573
Restsaldo:	204 381,42
Kapitalkostnader:	1 472,90
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 204 381,42,-, 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 Margit Holten Sørlie pr. e-post: margit.holten.sorlie@obos.no eller telefon: 22 86 75 09.

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/Randi Irene Kleiven Solberg, e-post: langenga@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 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Protokoll til årsmøte 2026 for LANGENGA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950134321
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 12. mars kl. 18:00 til 15. mars kl. 18:00 og møtet ble avholdt 12. mars 2026, Hopen Servering AS, Torggata 91, Hamar (Tidl. Kjøkkenet AS).

Antall stemmeberettigede som deltok: 49.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Margit Holten Sørlie er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ida Brodal og Christian Nyborg Kristiansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Det ble vedtatt på ordinær generalforsamling i fjor at honoraret til styret for perioden 2025/2026 skulle være kr 280 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000,-, som vedtatt av generalforsamlingen i fjor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Andre honorarer - honorar til valgkomiteen

Valgkomiteen har utarbeidet informasjon om tillitsvalgte som er på valg. Informasjon ble satt opp i alle oppganger, lagt i postkasser og lagt ut på Vibbo. Valgkomiteen har hatt møte med sittende styre.

Styrets innstilling
Det foreslås at de tre medlemmene i valgkomiteen får kr 3 000,- hver for jobben de har gjord denne perioden. Til sammen kr 9 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteens medlemmer får kr 3 000,- hver. Til sammen kr 9 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Språkvask av husordensreglene

Forslag til språkvask av husordensreglement til generalforsamlingen 2026.
Husordensreglementet er gjennomgått og fått et enklere språk og noen rettelser. Innholdet/betydningen skal være den samme som før, men med en annen ordlyd enkelte steder.

Styrets innstilling
Styret foreslår at de reviderte husordensreglene vedtas.

Se vedlegg 4, sidene 25-29.

> **Forslag til vedtak:**
> De reviderte husordensreglene vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Endring av husordensreglene - dyrehold

Styret foreslår forslag nr 1 vedr. fornyelse av punktet DYREHOLD i husordensreglementet. Endringen er i tråd med gjeldende rett, og sikrer at ev. søkere forplikter seg til et ansvarlig dyrehold.

Andelseier Harald Solberg har også sendt inn en sak med forslag om endring av denne regelen. Den ligger som forslag nr. 2.

Vi har satt forslagene opp mot hverandre.

Styrets innstilling
Styret ber andelseierne vurdere om regelen skal endres og i så tilfelle, hvilken av reglene som skal tas inn i husordensreglene.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **25**
Antall stemmer mot saken: **16**
Antall blanke stemmer: **8**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styrets forslag: Forslag til endring av punktet DYREHOLD i husordensreglene: DYREHOLD I henhold til borettslagsloven § 5-11kan beboere holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Styret kan, etter søknad med ansvarserklæring, gi tillatelse til dyrehold. Søknadsskjema med tilhørende ansvarserklæring kan fås ved henvendelse til styret. Andelseiere som tidligere er gitt tillatelse til å holde hund/katt, kan ikke foreta nyanskaffelse uten ny søknad. Godkjent tjeneste-/førerhund er tillatt, og vi ber om at styret underrettes om dette.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Harald Solberg sitt forslag: Tjenestehunder, førerhunder og servicehunder skal ikke søkes om, de er velkommen med eier. Kjæledyr med så som hund, katt, kaniner osv. er tillatt, styret skal informeres ved

anskaffelse. Når disse luftes ute skal de være i bånd, ekskrementer skal tas opp og fjernes. En skal ikke lufte dyr på plen utenfor inngangsparti. Reptiler, krypdyr er ikke tillatt.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **23**
Antall stemmer for vedtak 2: **14**
Antall blanke stemmer: **8**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Garasjer

Fremmet av: Harald Solberg

Jeg vil med dette påpeke at det er urimelig at 3 andelshavere sitter med 2 garasjer hver, dette med tanke på at det i husordensreglene står beskrevet at hver andelseier kan kun leie en garasje pr leilighet. Eventuelt ledige garasjer leies med en mnd. oppsigelse.

Det at enkelte andelseiere skal kunne sitte med 2 garasjer finner jeg rimelig urettferdig når det står andelseiere på venteliste. Med dette vil jeg anbefale følgende til avstemning på generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret er enig i at dette er urimelig, men rent juridisk er det ikke anledning til å si opp avtalen i hht avtaleloven §36. Den må i så fall prøves rettslig.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Endring av husordensregler - forbud mot fyrverkeri

Fremmet av: Harald Solberg

Jeg har hørt at Midtenga borettslag har forbud mot fyrverkeri. I samsvar med Midtenga Borettslag foreslår jeg følgende:

Det er ikke lovt til å bruke noe form for fyrverkeri i Langenga borettslag. Det eneste som kan aksepteres er stjerneskudd.

Styrets innstilling
Styret er enig i forslaget fra Harald Solberg og at det tas inn som et eget punkt i husordensreglene. Styret har laget en egen formulering av regelen.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **32**
Antall stemmer mot saken: **9**
Antall blanke stemmer: **8**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets forslag: Det er ikke tillatt å bruke noe form for fyrverkeri på Langenga borettslag sin eiendom. Forbudet gjelder ikke stjerneskudd.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Harald Solberg sitt forslag: Det er ikke lov til å bruke noe form for fyrverkeri i Langenga borettslag. Det eneste som kan aksepteres er stjerneskudd.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **27**
Antall stemmer for vedtak 2: **9**
Antall blanke stemmer: **8**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlemmer velges for en periode på to år. Varamedlemmer velges hvert år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Randi Kleiven Solberg (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Randi Kleiven Solberg

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Gjermund Kvernbekk Galaaen (37 stemmer)
Kjersti Haakensveen (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gjermund Kvernbekk Galaaen
Kjersti Haakensveen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Nyborg Kristiansen (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

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:
Randi Kleiven Solberg (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Randi Kleiven Solberg

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Egil Holter (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Egil Holter

13. Valg av ett medlem til valgkomiteen for 3 år

I hht vedtektene § 9.9 Valgkomité, skal borettslaget ha en valgkomité med 3 medlemmer.

Det velges ett medlem hvert år som skal fungere i 3 år. Det 3. året er man leder av valgkomiteen.

medlem til valgkomiteen (3 år)

Følgende ble valgt:
Anne Marit Holter (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Marit Holter

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 4738

Langenga Borettslag

Velkommen til årsmøte i Langenga Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. august kl. 12:00 og lukker 8. august kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4738

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Levering av stemmesedler.

For dere som ønsker å avgi stemme med stemmeseddel, kan denne leveres i styrets postkasse som henger på garasjeveggen mellom blokk 12 og 14, innen 8. august kl 12:00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av styremedlem for ett år

Med vennlig hilsen,
Styret i Langenga 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

Margit Holten Sørlie er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Randi Irene Kleiven Solberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av styremedlem for ett år

Valgkomiteen har etter oppdrag fra styret i Langenga forespurt andelshavere i borettslaget om noen var villige til å stille som nytt styremedlem, etter at styremedlem Knut-Amund Rosenberg Hansen trakk seg som styremedlem etter eget ønske.

Valgkomiteen gikk ut med forespørsel til andelseiere 21. juni 2024 med svarfrist 15. juli. Etter svarfristens utløp har vi fått skriftlig svar fra Egil Holter i Kr Bakkens Veg 12 C. Han sier seg villig til og tiltrå vervet som styremedlem fram til neste generalforsamling 2025.

Med hilsen

Valgkomiteen

Leder Kjell Olsen, Medlem Christian Kristiansen, Medlem Harald Solberg

Innstilling
Selv om våre vedtekter gir rom for å ha færre enn fire styremedlemmer, er det Generalforsamlingen som bestemmer antallet under punktet valg på hver Generalforsamling. På årets Generalforsamling ble det valgt styreleder og fire styremedlemmer, og da må vi velge inn nye styremedlemmer dersom noen trekker seg i løpet av perioden.

Dette er et krav både fra Brønnøysundregistrene og fra revisor.

Roller og kandidater

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

- Egil Holter

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 5.08.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.08.24
Selskapsnummer: 4738 **Selskapsnavn:** Langenga Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Margit Holten Sørlie er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Randi Irene Kleiven Solberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av styremedlem for ett år

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Egil Holter

**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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4738
LANGENGA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LANGENGA BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 12. mars kl. 18:00 og lukker 15. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4738

Det holdes også et frivillig møte 12. mars kl. 09:00 , Hopen Servering AS, Torggata 91, Hamar (Tidl. Kjøkkenet AS).

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Dersom du benytter analog stemmeseddel, må denne leveres i styrets postkasse som henger på garasjen mellom nr 12 og 14, innen fristen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Andre honorarer - honorar til valgkomiteen
7. Språkvask av husordensreglene
8. Endring av husordensreglene - dyrehold
9. Garasjer

10. Endring av husordensregler - forbud mot fyrverkeri

11. Valg av tillitsvalgte

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

13. Valg av ett medlem til valgkomiteen for 3 år

Med vennlig hilsen,
Styret i LANGENGA 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 generalforsamlingen velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Margit Holten Sørlie er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Ida Brodal og Christian Nyborg Kristiansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

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. 4738 Årsregnskap 2025.pdf
2. 4738 Langenga Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
3. Rehabiliteringsregnskap hittil.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble vedtatt på ordinær generalforsamling i fjor at honoraret til styret for perioden 2025/2026 skulle være kr 280 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000,-, som vedtatt av generalforsamlingen i fjor.

Sak 6

Andre honorarer - honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen har utarbeidet informasjon om tillitsvalgte som er på valg. Informasjon ble satt opp i alle oppganger, lagt i postkasser og lagt ut på Vibbo. Valgkomiteen har hatt møte med sittende styre.

Styrets innstilling

Det foreslås at de tre medlemmene i valgkomiteen får kr 3 000,- hver for jobben de har gjord denne perioden. Til sammen kr 9 000,-.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens medlemmer får kr 3 000,- hver. Til sammen kr 9 000,-.

Sak 7

Språkvask av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til språkvask av husordensreglement til generalforsamlingen 2026.
Husordensreglementet er gjennomgått og fått et enklere språk og noen rettelser. Innholdet/betydningen skal være den samme som før, men med en annen ordlyd enkelte steder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at de reviderte husordensreglene vedtas.

Se vedlegg 4, sidene 25-29.

Forslag til vedtak

De reviderte husordensreglene vedtas.

Vedlegg

4. Revidert husordensreglement - språkvask.pdf

Sak 8

Endring av husordensreglene - dyrehold

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår forslag nr 1 vedr. fornyelse av punktet DYREHOLD i husordensreglementet. Endringen er i tråd med gjeldende rett, og sikrer at ev. søkere forplikter seg til et ansvarlig dyrehold.

Andelseier Harald Solberg har også sendt inn en sak med forslag om endring av denne regelen. Den ligger som forslag nr. 2.

Vi har satt forslagene opp mot hverandre.

Styrets innstilling

Styret ber andelseierne vurdere om regelen skal endres og i så tilfelle, hvilken av reglene som skal tas inn i husordensreglene.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endring av husordensreglene - dyrehold
- Mot Endring av husordensreglene - dyrehold

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets forslag: Forslag til endring av punktet DYREHOLD i husordensreglene: DYREHOLD I henhold til borettslagsloven § 5-11kan beboere holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Styret kan, etter søknad med ansvarserklæring, gi tillatelse til dyrehold. Søknadsskjema med tilhørende ansvarserklæring kan fås ved henvendelse til styret. Andelseiere som tidligere er gitt tillatelse til å holde hund/katt, kan ikke foreta nyanskaffelse uten ny søknad. Godkjent tjeneste-/førerhund er tillatt, og vi ber om at styret underrettes om dette.

2. Harald Solberg sitt forslag: Tjenestehunder, førerhunder og servicehunder skal ikke søkes om, de er velkommen med eier. Kjæledyr med så som hund, katt, kaniner osv. er tillatt, styret skal informeres ved anskaffelse. Når disse luftes ute skal de være i bånd, ekskrementer skal tas opp og fjernes. En skal ikke lufte dyr på plen utenfor inngangsparti. Reptiler, krypdyr er ikke tillatt.

Sak 9

Garasjer

Forslag fremmet av:
Harald Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg vil med dette påpeke at det er urimelig at 3 andelshavere sitter med 2 garasjer hver, dette med tanke på at det i husordensreglene står beskrevet at hver andelseier kan kun leie en garasje pr leilighet. Eventuelt ledige garasjer leies med en mnd. oppsigelse.

Det at enkelte andelseiere skal kunne sitte med 2 garasjer finner jeg rimelig urettferdig når det står andelseiere på venteliste. Med dette vil jeg anbefale følgende til avstemning på generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret er enig i at dette er urimelig, men rent juridisk er det ikke anledning til å si opp avtalen i hht avtaleloven §36. Den må i så fall prøves rettslig.

Forslag til vedtak
De andelseiere som har 2 garasjer må levere en av garasjene tilbake til borettslaget med en måneds oppsigelse. Dette i hht. husordensregler av 2018.

Sak 10

Endring av husordensregler - forbud mot fyrverkeri

Forslag fremmet av:
Harald Solberg

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Jeg har hørt at Midtenga borettslag har forbud mot fyrverkeri. I samsvar med Midtenga Borettslag foreslår jeg følgende:

Det er ikke lovt til å bruke noe form for fyrverkeri i Langenga borettslag. Det eneste som kan aksepteres er stjerneskudd.

Styrets innstilling
Styret er enig i forslaget fra Harald Solberg og at det tas inn som et eget punkt i husordensreglene. Styret har laget en egen formulering av regelen.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endring av husordensregler - forbud mot fyrverkeri
- Mot Endring av husordensregler - forbud mot fyrverkeri

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets forslag: Det er ikke tillatt å bruke noe form for fyrverkeri på Langenga borettslag sin eiendom. Forbudet gjelder ikke stjerneskudd.

2. Harald Solberg sitt forslag: Det er ikke lov til å bruke noe form for fyrverkeri i Langenga borettslag. Det eneste som kan aksepteres er stjerneskudd.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlemmer velges for en periode på to år. Varamedlemmer velges hvert år.

Roller og kandidater

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

- Randi Kleiven Solberg
  Kristian Bakkens Veg 12 B

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

- Gjermund Kvernbekk Galaaen
  Kristian Bakkens Veg 1 A
- Kjersti Haakensveen
  Kristian Bakkens Veg 12 A

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

- Christian Nyborg Kristiansen
  Kristian Bakkens Veg 1 B

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 12. mars 2026.pdf
2. Blank side.pdf

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
Følgende stiller til valg som delegat:

- Randi Kleiven Solberg
  Kristian Bakkens Veg 12 A

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

- Egil Holter
  Kristian Bakkens Veg 12 C

Sak 13

Valg av ett medlem til valgkomiteen for 3 år

I hht vedtektene § 9.9 Valgkomité, skal borettslaget ha en valgkomité med 3 medlemmer.

Det velges ett medlem hvert år som skal fungere i 3 år. Det 3. året er man leder av valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem til valgkomiteen Velges for 3 år
Følgende stiller til valg som medlem til valgkomiteen:

- Anne Marit Holter
  Kristian Bakkens Veg 12 C

Styrets årsrapport

Årsrapport 2025/2026

El-tavler (hovedtavler) i alle blokkene:

El-tavler i alle blokkene skal skiftes ut. Disse er fra byggeåret 1972. Det vil bli innhentet pris fra flere leverandører.

Heis:

Heisene begynner å bli gamle, men med godt vedlikehold og forsiktig bruk håper vi at disse vil fungere noen år til.

Ved heisstans, ta kontakt med styret, mobil Langenga Borettslag 97 68 84 98.

El-bil ladere:

Borettslaget har totalt 8 ladepunkter. En ladesstolpe (2 punkter) i nr 3 er midlertidig satt ut av drift. Priser reguleres etter samarbeid med Current.

Borettslaget har egen gruppe på Current som beboere kan melde seg inn i. Dette gir rabatt på lading. Ta kontakt med styret om du ønsker å bli med i gruppa.

Dugnader:

Trapp mellom Midtenga borettslag og Langenga borettslag (ved nr 12) er utbedret.

Det er ryddet i tilfluktsrom. Gamle møbler ble lagt ut på kjøp/salg i Hamar og hentet av folk i distriktet. Det står igjen noen møbler som vil bli kjørt bort senere.

Det ble gjennomført dugnad våren 2025, med kosting, maling, oljing, søppelplukking m.m.

Garasjer:

Det er lagt nytt vannbord på alle garasjeanleggene. Ødelagte takrenner og nedløp er skiftet. Utskiftning av råtne panelbord og overflatebehandling av garasjeanleggene utføres i 2026.

Timere i alle garasjer skal fjernes og nye doble stikkontakter vil bli montert.

Det utføres service av garasjeanlegg i oktober hvert år.

Kanalrens og fasadevask:

Det er utført kanalrens og fasadevask i alle blokker.

Vanninntrenging i inngangspartier nr 12 og 14:

Etter Amy (nedbør) i høst kom det inn vann i alle inngangspartier i nr 12 og 14. Styret har sammen med OBOS Prosjekt hatt flere befaringer og møter, og det vil bli informasjon om dette på generalforsamlingen.

Stikkprøvekontroll, vinduer og balkongdører:

OBOS Prosjekt og styreleder var på befaring i noen leiligheter i alle blokkene. Det vil bli informasjon om dette på generalforsamlingen.

HMS-modulen:

Borettslagets fellesområder er gjennomgått med hensyn til helse, miljø og sikkerhet.

Vibbo:

Styret ønsker å bruke Vibbo mest mulig i kommunikasjon med beboerne. Der det er informasjon som anses som svært viktig, legges det imidlertid papir i postkasser. Styret oppfordrer alle beboere til å bruke Vibbo.

Inngangsdører:

Alle inngangsdører har fått montert mobilnøkkel med systemet Unloc. Dette innebærer at beboere kan åpne utgangsdørene med mobil. Dette er et samarbeide mellom OBOS, Hamar kommune, hjemmesykepleien og borettslaget. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Røykvarslere / pulverapparat i fellesområder:

Det er montert nye røykvarslere og pulverapparat i fellesområder. Jobben er utført av Firesafe AS. Etter sluttkontroll med Firesafe vil det bli utarbeidet branninstruks, som henges opp i alle inngangspartier.

Diverse:

Det har vært rydding og bortkjøring av busker og gammel hekk mellom Kristian Bakkens veg 10 og 12. Dette ble utført av firma Gammel Nok AS.

Høsten 2025 ble alle hekker i nr 12 og 14 klippet ned. Dette var en stor jobb og ble utført av firma Gammel Nok AS.

Det har vært mye oppfølging fra styret vedrørende gravearbeider i Kristian Bakkens veg. Purring om asfaltering og belysning. Det mangler fortsatt en lysmast. Når den kommer har vi ikke fått svar på.

Hamar, 12.02.2026
Hilsen styret i Langenga Borettslag

LANGENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 950134321, KLIENTNR. 4738

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 077 807**	**3 015 432**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		488 724	670 593
Tilbakeføring av avskrivning	14	1	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-634 251	-590 448
Innsk. øremerk. bankkto		-17 926	-40 784
Uttak øremerk. bankkto		0	80 701
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-163 452**	**120 062**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 914 355**	**3 135 494**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 313 700	3 424 135
Kortsiktig gjeld		-399 345	-346 328
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 914 355**	**3 077 807**

Document ID 092221155557570275820 Signert RIKS, IB, EH, CNK, KO

LANGENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 950134321, KLIENTNR. 4738

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 474 686	7 265 636	7 476 000	7 826 744
Ladeinntekter elbil		44 251	13 847	30 000	30 000
Andre inntekter	3	650	84 091	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 519 587**	**7 363 574**	**7 506 000**	**7 856 744**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-59 630	-48 380	-49 000	-56 000
Styrehonorar	5	-280 000	-280 000	-280 000	-280 000
Avskrivninger	14	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 291	-11 016	-12 000	-11 800
Forretningsførerhonorar		-212 835	-204 650	-214 000	-222 000
Konsulenthonorar		-191 557	-80 213	-160 000	-210 000
Drift og vedlikehold	7	-1 201 690	-1 130 917	-807 000	-1 694 000
Forsikringer		-374 581	-301 382	-353 000	-416 000
Kommunale avgifter	8	-2 180 895	-2 115 467	-2 418 000	-2 489 000
Ladekostnader EL-bil		0	-2 283	-5 000	0
Energi/fyring	9	-181 287	-165 632	-235 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-639 605	-576 337	-640 000	-706 000
Andre driftskostnader	10	-744 240	-744 081	-788 000	-813 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 077 613**	**-5 660 358**	**-5 961 000**	**-7 078 400**
DRIFTSRESULTAT		**1 441 974**	**1 703 216**	**1 545 000**	**778 344**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	127 677	120 497	20 000	80 000
Finanskostnader	12	-1 080 927	-1 153 120	-1 145 000	-986 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-953 250**	**-1 032 623**	**-1 125 000**	**-906 000**
ÅRSRESULTAT		**488 724**	**670 593**	**420 000**	**-127 656**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		488 724	670 593		

Document ID 09222115557570275820 Signert RIKS, IB, EH, CNK, KO

LANGENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 950134321, KLIENTNR. 4738

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	40 556 502	40 556 502
Tomt		225 684	225 684
Andre varige driftsmidler	14	5 206 644	5 206 645
Øremerkede bankinnskudd		569 115	517 170
SUM ANLEGGSMIDLER		**46 557 944**	**46 506 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		605	0
Forskuddsbetalte kostnader		168 076	143 551
Andre kortsiktige fordringer	15	10 090	0
Driftskonto OBOS-banken		942 796	867 560
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 157	0
Sparekonto OBOS-banken		2 190 976	2 413 024
SUM OMLØPSMIDLER		**3 313 700**	**3 424 135**
SUM EIENDELER		**49 871 644**	**49 930 135**

Document ID 09222115557570275820 Signert RIKS, IB, EH, CNK, KO

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 108 * 100		10 800	10 800
Opptjent egenkapital		28 966 818	28 478 094
SUM EGENKAPITAL		**28 977 618**	**28 488 894**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	19 527 488	20 161 739
Borettsinnskudd	17	912 000	912 000
Annen langsiktig gjeld		55 193	21 174
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 494 681**	**21 094 913**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		337 124	279 384
Skyldige offentlige avgifter	18	1 955	0
Påløpte renter		5 489	6 214
Energiavregning	19	54 777	60 730
SUM KORTSIKTIG GJELD		**399 345**	**346 328**
.			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**49 871 644**	**49 930 135**
Pantstillelse	20	21 912 000	21 912 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 16.2.2026
Styret i Langenga Borettslag

Randi Irene Kleiven Solberg | Ida Brodal | Egil Holter

Christian Nyborg Kristiansen | Kjersti Olsen

Document ID 09222115557570275820 Signert RIKS, IB, EH, CNK, KO

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm el-kjøretøy	1 200
Strøm til fryser	5 650
Felleskostnader	6 771 024
Garasjeleie	1 200
Garasjeleie	310 000
Internett-tilgang	155 280
Vask trapp/gang/heis	230 332
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 474 686**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Håndsender	650
SUM ANDRE INNTEKTER	**650**

Document ID 09222115557570275820 Signert RIKS, IB, EH, CNK, KO

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-17 000
Fri bil, tlf etc.	-660
Arbeidsgiveravgift	-41 970
SUM PERSONALKOSTNADER	**-59 630**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-280 000
SUM STYREHONORAR	**-280 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 202

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 291
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 291**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-402 517
Drift/vedlikehold VVS	-89 067
Drift/vedlikehold elektro	-46 741
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-165 390
Drift/vedlikehold heisanlegg	-237 172
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-29 640
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 530
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-168 196
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 437
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 201 690**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-728 072
Vann- og avløpsgebyr	-1 030 722
Renovasjonsgebyr	-422 101
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 180 895**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-181 287
SUM ENERGI / FYRING	**-181 287**

Document ID 09222115557570275820 Signert RIKS, IB, EH, CNK, KO

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 172
Diverse utstyr	-3 324
Lyspærer og sikringer	-4 855
Vaktmestertjenester	-249 965
Renhold ved firmaer	-262 218
Snørydding	-73 560
Gressklipping	-73 238
Andre driftskostnader	-17 437
Kontor- og datarekvisita	-5 733
Trykksaker	-5 694
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 270
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 202
Andre kontorkostnader	-28
Telefon, annet	-3 298
Bilgodtgjørelse	-2 040
Kontingenter	-21 600
Bank- og kortgebyr	-2 958
Velferdskostnader	-10 650
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-744 240**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	29 490
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 309
Renter av sparekonto i OBOS-banken	95 878
SUM FINANSINNTEKTER	**127 677**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 080 927
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 080 927**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1970	7 721 112
Tilgang 2008	10 533 030
Tilgang 1992	8 305 250
Tilgang 1996	5 023 725
Tilgang 1999	8 973 385
SUM BYGNINGER	**40 556 502**

Tomten ble kjøpt i 1969.
Gnr.1/bnr.4113 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Document ID 092221155557570275820 Signert RIKS, IB, EH, CNK, KO

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasje		
Tilgang 2004	5 206 644	
		5 206 644
Ladestasjon		
Tilgang 2020	450 000	
Avskrevet tidligere	-449 999	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**5 206 644**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-1**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	10 090
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 090**

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,13 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-20 897 719	
Nedbetalt tidligere	735 980	
Nedbetalt i år	634 251	
		-19 527 488
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-19 527 488**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-912 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-912 000**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 157
Skyldig arbeidsgiveravgift	-798
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 955**

Document ID 092221155557570275820 Signert RIKS, IB, EH, CNK, KO

NOTE 19
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-343 817
SUM INNTEKTER	**-343 817**

KOSTNADER

Administrasjon	56 613
Fjernvarme	232 426
SUM KOSTNADER	**289 040**

SUM ENERGIAVREGNING	**-54 777**

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:

	912 000
Pantelån	19 527 488
TOTALT	**20 439 488**

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

Bygninger	40 556 502
Tomt	225 684
TOTALT	**40 782 186**

Document ID 09222115557570275820 Signert RIKS, IB, EH, CNK, KO

Til generalforsamlingen i Langenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Langenga Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 20. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Rehabiliteringsregnskap Langenga borettslag - Fasade-vinduer-verandadører

Kostnader/år	2025	2026
Obos Prosjekt	46 309	11 310
Edvardsen Elektro	4 750	
Kvernmo Tak	187 985	
	239 044	**11 310**

HUSORDENSREGLER FOR LANGENGA BORETTSLAG

INNLEDNING

Langenga borettslag er et andelslag hvor beboerne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i god stand. Reglene skal sikre deg, din familie, og dine naboer ro, orden og hygge i hjemmet, og på borettslagets område. Du er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av din husstand og av dine gjester.

BRUK AV LEILIGHET OG ANDRE ROM

Det å bo i borettslag betyr at vi bor tett på hverandre, og at alle må ta hensyn til sine naboer. Leiligheter og andre rom skal brukes slik at man ikke sjenerer andre beboere.
Bruk av støyende verktøy, musikkinstrumenter, og lignende, må ikke forekomme før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager, og ikke før kl. 09.00 og etter kl. 17.00 på lørdager. Det skal være normal ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. På helligdager/høytidsdager og søndager skal det være alminnelig ro i leiligheten. (Hvis det må gjøres unntak, skal dette være etter samtykke fra de som blir sjenert av dette.)
Vi oppfordrer alle til å varsle naboer hvis en skal ha festlig sammenkomst, pusse opp el.l, og at en utviser mest mulig hensyn.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Det skal ikke stå gjenstander i ganger eller trapperom.
Det skal ikke benyttes el.-utstyr på en slik måte at det kan føre til brann.
Den som vil leke med ball eller lignende, må bruke områder som er avsatt til dette, og på en slik måte at det ikke sjenerer andre.
Utearealer, plener, trær og beplanting skal bevares på best mulig måte.
Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr utendørs fordi det er sjenerende og kan tiltrekke mus og rotter.

HOVEDDØRER OG PORTTELEFON

Inngangsdørene, samt dører til kjellere og boder skal alltid være lukket og låst. Alle beboere har ansvar for de personer man gir adgang til blokken, ved å lukke opp hoveddøren. For alles trygghet bes det om at man bare åpner for de man vet hvem er.
Dørautomatikk eller digital nøkkel skal brukes når du skal inn eller ut. Dørautomatikken tåler ikke at dørene presses opp/igjen, eller at noen står og holder døren oppe. Det må heller ikke legges/settes gjenstander i dørkarmen, slik at døren ikke lukker seg.
Ev. feil og mangler meldes til styret.

ANDELSEIERENS ERSTATNINGSANSVAR VED TAP AV NØKLER

Andelseieren kan bli økonomisk ansvarlig for kostnader som følge av at nøkler tilhørende Langenga borettslag kommer på avveie.

HEIS

Heisen er til for alle beboere og gjester. Ved ev. heisstans er det viktig å bevare roen, og man kan kontakte styret eller følge instruksjoner som finnes i «heiskupeen».
Ev. feil og mangler meldes til styret.

TV OG BREDBÅND

Borettslaget har felles avtale om TV- og bredbåndsleverandør, og dette dekkes gjennom månedlige fellesutgifter. Det er ikke tillatt å benytte utstyr som gjør skade på borettslagets eiendom og nett, eller sette opp antenner, parabol el.l. på borettslaget eiendom.

LEILIGHETSDØRER/POSTKASSE

Det bes om at dør og postkasse merkes med godkjente og tydelige skilt som bekostes av andelseieren.

VASK OG RENHOLD

Andelseier er ansvarlig for nødvendig renhold av gang, trapperom, trapp og heis i forbindelse med f. eks. rehabilitering eller oppussing av leilighet eller flytting.

DUGNAD

Hvert år er det ønskelig at beboerne deltar på dugnad. Styret innkaller til dugnad ved behov.

KJELLERE/FELLESROM/GANGER

Fellesrom i kjeller/trapper/ganger skal ikke brukes til lagring av private eiendeler.
Det er anviste plasser for parkering av sykler og sparker som er i bruk. Sykler og sparker parkeres på beboers eget ansvar og må merkes med navn.
Borettslaget forbeholder seg retten til å fjerne gjenstander som ikke er merket og kostnader til bortkjøring vil bli belastet eier.

BALKONGER

Balkonger, vindusrammer og lignende inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse.
Markiser kan settes opp i godkjente farger.
Det er ikke tillatt å riste sengeklær, tøy, tepper el.l. fra balkong, vinduer eller i gangen.
Balkongen skal ikke benyttes til oppbevaring av avfall eller annet skrot.
Grilling på balkong er bare tillatt med godkjent elektrisk grill, og grillingen må ikke medføre til sjenerende matos.

VEDLIKEHOLD AV BALKONGEN

Se borettslagets vedtekter pkt. 5-2. Andelseier har ansvar for renhold og alminnelig vedlikehold, men borettslaget har ansvar for vinduer, balkongdør, rekkverk og beising av utvendig vegg. Endringer av blokken/fasade/garasjen er ikke tillatt uten godkjent vedtak i generalforsamlingen.

UTEBODER

Utvendige boder i nr. 12 og 14 skal kun benyttes til oppbevaring av utemøbler og redskap/utstyr som blant annet: kost, rive, snøskyffel o.l. Dette utstyret er ment for felles anvendelse, og skal settes på plass etter bruk.
Den i oppgangen som daglig bruker barnevogn eller andre som har behov for gå-/rullestol, vil etter søknad til styret få tillatelse til å plassere disse i boden.

LUFTING OG OPPVARMING

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifter i avtrekkskanaler, eller lufte gjennom entrédøren.
Avtrekk fra leiligheten skjer automatisk igjennom ventilasjonsanlegget som er felles for hver blokk, og avtrekksventilene i kjøkken, bad og WC skal være åpne.
Den beste luftingen av leiligheten skjer ved å sette opp gjennomtrekk i 5 – 10 minutter et par ganger om dagen.
Friskluftventiler over vinduene skal være åpne, da dette er viktig i forbindelse med luftsirkulasjon og oppvarmingen av leiligheten.
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vann i ledninger og i radiatorer ikke fryser.
Vinduene i trapperom skal være lukket og settes bare opp når det er behov for lufting av innergang og trapperom.
Når fyringssesongen starter skal beboer kontrollere at det ikke er luft i radiatorene leiligheten.
Vedlikehold av radiatorer er borettslagets ansvar, dersom beboer ønsker endringer med radiatorer og tilhørende rør, må dette utføres av autorisert rørlegger (se pkt 5-2 i borettslagets vedtekter).

BAD, TOALETT, KRANER OG LEDNINGER

I toalett må det kun kastes toalettpapir. Se til at ikke hår, tråder, klesfibre, fett m.m. skyldes i avløpsrør da det kan tette rørsystemet.
Steng kraner og unngå sjenerende sus i vannledningene.
Skyll en gang iblant med flytende avløpsåpner, for eksempel MUDIN, for at avløpsrørene ikke så lett kan stoppes til.
Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surr et håndkle eller lignende rundt bruddet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp.
Stoppekranen i leiligheten bør stenges ved lengre fravær fra leiligheten.

RENOVASJON

Andelseiere skal sørge for kildesortering av eget avfall og skal benytte Sirkulas, til enhver tid gjeldende, veileder for avfallssortering.
Borettslaget har molokbeholdere utendørs for restavfall, matavfall, papiravfall og glass- og metallavfall. I tillegg er det boder til plastavfall, der det også er røde dunker som er merkede.

Molokbeholderne skal holdes låst for å unngå ekstra kostnader til tømming.
Andelseier skal selv sørge for oppbevaring/bortkjøring av alt avfall utenom dette.
Adgangskort til Sirkulas søppelanlegg skal overlates til ny eier ved fraflytting.

DYREHOLD

Det er ikke tillat med reptiler, krypdyr, utekatt eller hund, med unntak av godkjent tjeneste-/førerhund. Det kan søkes om innekatt/annet innedyr som ikke er til sjenanse for andre beboere. Andelseiere som tidligere er gitt tillatelse til å holde hund/katt, kan ikke foreta nyanskaffelse uten ny søknad.

PARKERING

Parkering av motorkjøretøy skal skje på anviste parkeringsplasser. Parkering skal ikke være til hinder for utrykningskjøretøy, snørydding eller sandstrøing. Andelseiere/beboere med garasje skal ikke oppta plass på parkeringsplassen. Parkering på reserverte plasser og annen feilparkering inne på borettslagets eiendom kan medføre til borttauing uten varsel og kostnader for borettslaget.

GARASJER

Garasjer leies ut til andelseiere i borettslaget etter søknad til styret. Det må påregnes at det er venteliste på garasjeplass.
Leietager og den som disponerer garasjen må være bosatt, registrert i Folkeregisteret, med fast adresse i borettslaget. Leiligheter på bruksoverlating (framleie) gis også mulighet til å leie garasje for den perioden bruksoverlatingen gjelder. Annen leie slik som korttidsleie kan ved behov innvilges av styret etter særskilt søknad og vil gjelde for en fastsatt periode.
Leieavtalen opphører automatisk ved fraflytting eller leie ikke betales. Styret kan endre leieavtalens innhold, si opp leietager eller endre garasjeleien i henhold til den gjeldende avtalen. Utleie av garasjer er begrenset til én garasje pr. leilighet. Eventuelle ledige garasjer kan leies ut med 1 mnd. oppsigelse.

UTSTYR TILHØRENDE BORETTSLAGET

Andelseieren er ansvarlig for at det utleverte utstyr (røykvarsler/brannslukningsapparat, dekoder/modem og porttelefon) er i leiligheten og er montert/plassert i henhold til bestemmelsene om dette. Utstyret tilhører borettslaget, og skal være i den enkelte leilighet. Dersom noe utstyr blir skadet eller fjernet, blir det erstattet på leietakers bekostning. Andelseieren plikter også å medvirke til at den årlige kontroll/ettersyn av borettslagets utstyr, blir utført.

BRUKSOVERLATING

Andelseier kan søke styret og få godkjennelse for bruksoverlating (framleie) av sin leilighet. Etter ny søknad kan styret godkjenne forlenget bruksoverlating.
Andelseier har ansvaret for skader og ulemper som borettslaget eller andelseiere/beboere kan få av hens bruksoverlating. Den som overtar bruken kan ikke flytte inn i leiligheten før godkjenning

fra styret foreligger.

RØYKING

Røyking er forbudt i alle fellesareal innendørs. Det anmodes at det utvises hensyn ved røyking på balkonger og ved alle utgangsdører/uteområder.

KLAGER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager skal rettes skriftlig til styret i borettslaget. Gjentatte, og alvorlige, overtredelser kan medføre salgspålegg av andelen.

TVISTER

Eventuell tvist om husordensreglene, eller forståelsen av disse, avgjøres av styret med bindende virkning.
Dette reglement gjøres gjeldende fra generalforsamlingen 12. mars 2026, og alle tidligere reglement og supplerende rundskriv går ut til fordel for dette reglement.
Senere meldinger fra styret skal gjelde på linje med husordensreglementet.

Husordensreglene ble vedtatt på generalforsamlingen i mars 1993 med endringer vedtatt 10. mars 1999, 26. april 2001, 19. mars 2002 og 4. april 2005, og korrigert administrativt ved HOBBL/OBOSs kontor iht. ny lov om borettslag av 6. juni 2003, (iverksatt 15. august 2005). Endret på Generalforsamlingen 2018, Generalforsamlingen 2021, Generalforsamlingen 2022 og Generalforsamlingen 2026.

Generalforsamling Langenga Borettslag 12. mars 2026

Valgkomiteens innstilling

Innledning:

Valgkomiteen har utarbeidet informasjon om tillitsvalgte som er på valg. Informasjon ble satt opp i alle oppganger, lagt i postkasser og lagt ut på Vibbo.

Valgkomiteen var på møte med dagens styre og informerte om forestående Generalforsamling og de som var på valg. Følgende er på valg; Styreleder Randi Solberg og nestleder Ida Brodal. De ble spurt om de ønsket gjenvalg.

Styreleder Randi Solberg tar gjenvalg. Nestleder Ida Brodal tar ikke gjenvalg. Styremedlem Christian N Kristiansen trekker seg etter 1 år grunnet arbeidssituasjon.

Innen fristens utløp har følgende meldt seg til å gå inn i styret: Gjermund Kvernbekk Galaaen, Kr Bakkens Veg 1A styremedlem for 2 år, Kjersti Haakensveen, Kr Bakkens veg 12 A styremedlem for 2 år, Christian N Kristiansen, Kr Bakkens veg 1B vara 1 år, Anne Marit Holter, Kr Bakkens veg 12C til valgkomiteen for 3 år.

Delegater til OBOS generalforsamling:

Styreleder Randi I K Solberg, styremedlem Egil Holter.

Valgkomiteens innstilling:

- Styreleder for 2 år, Randi Solberg
- Styremedlem for 2 år, Kjersti Haakensveen
- Styremedlem for 2 år, Gjermund Kvernbekk Galaaen
- Varamedlem for 1 år, Christian N Kristiansen

Delegat til OBOS generalforsamling: Styreleder Randi I K Solberg, vara Egil Holter

Valgkomiteens sammensetning blir:

- Oddveig Larsen, Kr Bakkens veg 1A, 1 år
- Kjell Olsen, Kr Bakkens veg 12B, 2 år
- Anne Marit Holter, Kr Bakkens veg 12C, 3 år

Hamar, 16.02.2026

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen Langenga Borettslag

Harald Solberg, leder | Kjell Olsen, medlem | Oddveig M Larsen, medlem

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 12.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.03.26
Selskapsnummer: 4738 **Selskapsnavn:** LANGENGA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Margit Holten Sørlie er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ida Brodal og Christian Nyborg Kristiansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000,-, som vedtatt av generalforsamlingen i fjor.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Andre honorarer - honorar til valgkomiteen

Valgkomiteens medlemmer får kr 3 000,- hver. Til sammen kr 9 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Språkvask av husordensreglene

De reviderte husordensreglene vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av husordensreglene - dyrehold

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For endring av husordensreglene - dyrehold

☐ Mot endring av husordensreglene - dyrehold

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styrets forslag: Forslag til endring av punktet DYREHOLD i husordensreglene: DYREHOLD I henhold til borettslagsloven § 5-11kan beboere holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Styret kan, etter søknad med ansvarserklæring, gi tillatelse til dyrehold. Søknadsskjema med tilhørende ansvarserklæring kan fås ved henvendelse til styret. Andelseiere som tidligere er gitt tillatelse til å holde hund/katt, kan ikke foreta nyanskaffelse uten ny søknad. Godkjent tjeneste-/førerhund er tillatt, og vi ber om at styret underrettes om dette.

☐ Harald Solberg sitt forslag: Tjenestehunder, førerhunder og servicehunder skal ikke søkes om, de er velkommen med eier. Kjæledyr med så som hund, katt, kaniner osv. er tillatt, styret skal informeres ved anskaffelse. Når disse luftes ute skal de være i bånd, ekskrementer skal tas opp og fjernes. En skal ikke lufte dyr på plen utenfor inngangsparti. Reptiler, krypdyr er ikke tillatt.

Sak 9 Garasjer

De andelseiere som har 2 garasjer må levere en av garasjene tilbake til borettslaget med en måneds oppsigelse. Dette i hht. husordensregler av 2018.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Endring av husordensregler - forbud mot fyrverkeri

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For endring av husordensregler - forbud mot fyrverkeri

☐ Mot endring av husordensregler - forbud mot fyrverkeri

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styrets forslag: Det er ikke tillatt å bruke noe form for fyrverkeri på Langenga borettslag sin eiendom. Forbudet gjelder ikke stjerneskudd.

☐ Harald Solberg sitt forslag: Det er ikke lov til å bruke noe form for fyrverkeri i Langenga borettslag. Det eneste som kan aksepteres er stjerneskudd.

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Randi Kleiven Solberg

Styremedlemmer (kun 2 skal velges)

☐ Gjermund Kvernbekk Galaaen

☐ Kjersti Haakensveen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Christian Nyborg Kristiansen

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Randi Kleiven Solberg

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Egil Holter

Sak 13 Valg av ett medlem til valgkomiteen for 3 år

medlem til valgkomiteen (kun 1 skal velges)

☐ Anne Marit Holter

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for LANGENGA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950134321
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. oktober kl. 12:00 til 12. oktober kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

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:**
> Margit Holten Sørlie er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Randi Irene Kleiven Solberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har etter oppdrag fra styret i Langenga Borettslag forespurt andelshavere i borettslaget om noen var villig til å stille som nytt styremedlem, etter at styremedlem Marie Kandal trakk seg fra styret.

Valgkomiteen gikk ut med forespørsel til andelseiere tirsdag 17. september med svarfrist torsdag 26. september. Etter svarfristens utløp har vi fått skriftlig svar fra Kjersti Olsen, Kr Bakkens veg 12B. Hun sier seg villig til å tiltrå vervet som styremedlem fram til neste generalforsamling 2025. I og med at Kjersti Olsen er varamedlem så måtte vi ha nytt varamedlem. Christian Kristiansen i Kr Bakkens veg 1B sa seg villig til å tiltrå som nytt varamedlem.

Valgkomiteen innstiller følgende personer som styremedlem og varamedlem fram til generalforsamling 2025:

- Kjersti Olsen, styremedlem

- Christian Kristiansen, varamedlem

Med hilsen

Valgkomiteen

Leder Kjell Olsen, medlem Christian Kristiansen og medlem Harald Solberg

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjersti Olsen (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjersti Olsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Kristiansen (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christian Kristiansen

Protokollen signeres av:
Møteleder: *Margit Holten Sørlie/s/*
Protokollvitne: *Randi Irene Kleiven Solberg/s/*

Ved valgene på ekstraordinær generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Randi Irene Kleiven Solberg	Kristian Bakkens Veg 12 B	2024-2026
Styremedlem	Aleksander Bøvolden	Kristian Bakkens Veg 1 A	2023-2025
Styremedlem	Ida Brodal	Kristian Bakkens Veg 1 A	2024-2026
Styremedlem	Egil Holter	Kristian Bakkens Veg 12 C	2024-2025
Styremedlem	Kjersti Olsen	Kristian Bakkens Veg 12 B	2024-2025
Varamedlem	Christian Nyborg Kristiansen	Kristian Bakkens Veg 1 B	2024-2025



Vedtekter

for Langenga borettslag org nr 950 134 321

- Vedtatt på ordinær generalforsamling den 19. mars 2013.
- Endret på generalforsamling 14. mars 2018
- Endret på generalforsamling 16. april 2021
- Endret på generalforsamling 18. mars 2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Langenga 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 fra 28.12.2011, 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 10 % 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) 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.

(6) 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.



(7) 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. I tillegg kan andelseiereren overlate bruken til andre i opptil 30 døgn i løpet av året 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.

5-4 Vedlikeholdsplikt varmeinstallasjoner

(1) Installasjoner i forbindelse med radiatorer, varmerør og andre felles installasjoner som går gjennom boligen er borettslagets vedlikeholdsansvar.

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

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

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

(5) Andelseier har den daglige oppfølgingen av varmeinstallasjonene og plikter å rapportere avvik til borettslagets styre.

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) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i 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 MisligholdAndelseiers 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 minst tre medlemmer, en styreleder og to - fire styremedlemmer, samt et varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlem 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.

(4) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9.9 Valgkomite.

(1) Borettslaget skal ha en valgkomite som består av 3 medlemmer.

(2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er 3 år, hvorav ett år som leder.

(3) Valgkomiteen velges av generalforsamlingen.
(4) Første året etter innføring av valgkomite velges det tre medlemmer.
Lederen skal sitte i 1 år, et medlem i 2 år (det 2. året som leder) og et medlem i 3 år (det 3. årets som leder). I de neste årene velges det kun ett medlem som automatisk blir leder det 3. året.

(5) Valgkomiteen skal komme med forslag til generalforsamlingen på styremedlemmer, varamedlemmer og medlem til valgkomiteen.

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 LANGENGA BORETTSLAG

INNLEDNING

Langenga borettslag er et andelslag hvor beboerne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Du er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av din husstand og av dine gjester. Betrakt ikke dette som en rekke forpliktelser og forbud, men regler som skal sikre deg og din familie orden, ro og hygge i hjemmet og på borettslagets område. Se til at også dine gjester tar hensyn til disse regler.

BRUK AV LEILIGHET OG ANDRE ROM

Ingen leilighet eller andre rom må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Bruk av støyende verktøy, musikk-instrumenter og lignende må ikke forekomme før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager, og ikke før kl. 09.00 og etter kl. 17.00 på lørdager. Det skal være normal ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. På helligdager/høytidsdager og søndager skal det være alminnelig ro i leiligheten.
Hvis det må gjøres unntak, skal dette være etter samtykke fra de som blir sjenert av dette. Musikkundervisning tillates bare ved særskilt avtale med styret, og skal ikke være sjenerende for de andre i blokken.

God bokultur er at:

- man varsler naboer hvis en skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan gå ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

- at en utviser mest mulig hensyn ved banking, hamring og lignende ved oppussing og vedlikehold etc.

Det å bo i borettslag betyr at vi bor tett innpå hverandre, og at enhver andelseier/beboer må ta hensyn til sine naboer.

Utelys over hoveddøren, i ganger og trapper skal være på hele døgnet.
Bruk av mørke rull-gardiner innvendig i leiligheten i forbindelse med sollys mot vinduet vil medføre sterk varmeutvikling og dette kan medføre at glassruten plutselig kan sprekke.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Ingen må sette fra seg sykler, ski, sparker/kjelker eller annet i trapperom eller i ganger.
Bart lys eller defekt el. utstyr må ikke brukes i kjeller, garasjer eller andre steder der dette kan føre til brann.
Den som vil leke med ball eller lignende, må bruke områder som er avsatt til dette, og på en slik måte at det ikke sjenerer andre.
Det er viktig at vi ikke påfører våre utearealer (plener) skader ved å benytte dem (den) til benveg(er) og at vi verner om våre trær og annen beplantning.
Det er ikke tillatt å kaste ut mat til fugler eller andre dyr fordi dette kan



trekke mus og rotter til eiendommen.

HOVEDDØRER OG PORT TELEFON

Inngangsdørene skal alltid være lukket og låst

Dette gjelder også dørene til kjelleren og redskapsbod. Slipp ikke inn uvedkommende når noen ringer på porttelefonen. Andelseier / beboer har ansvar for de personer han/hun gir adgang til blokken, ved å lukke opp hoveddøren.

ANDELSEIERENS ERSTATNINGSANSVAR VED TAP AV NØKLER

Andelseieren kan bli økonomisk ansvarlig for kostnader som følge av at (system) nøkler tilhørende LANGENGA BORETTSLAG kommer på avveie.

HEIS OG DØRAUTOMATIKK

Heisen er til for alle beboere og gjester, og skal ikke brukes som leketøy. Ved heisstans med personer sittende fast i heisen skal alarmknappen som sitter i heiskupeen holdes inne 10 sekunder og det vil bli opprettet kontakt med Vaktsentral. Ved heisstans, når ingen personer befinner seg i heisen, kontakt styret. Det er montert dør automatikk på alle inngangsdørene til hver oppgang. Dørautomatikk skal brukes når du skal inn eller ut. Dørautomatikken **tåler ikke** at dørene presses opp eller igjen, eller at noen står og holder døren oppe. Det må heller ikke legges/settes gjenstander i dørkarmen, slik at døra ikke får lukket seg.

Feil ved lys, dørlås, porttelefon/dørautomatikk og heis skal straks meldes til styret.

RADIO OG FJERNSYN

Tilkobling til felles antenneanlegget må bare skje med plugger som passer til kontakten. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i borettslagets antennekontakter. Oppsetting av antenner, parabol etc. er ikke tillatt på borettslaget eiendom.

INNGANGSDØRER/POSTKASSE

Disse skal alltid være merket med godkjente og tydelige skilt som bekostes av andelseieren.

VASK OG RENHOLD

Andelseier er ansvarlig for nødvendig renhold av innergang, trapperom, trapp og heis i forbindelse med f. eks. rehabilitering eller oppussing av leilighet eller flytting.

DUGNADSVASK AV FELLES AREALER

Hver vår er det ønskelig at beboerne deltar i dugnad med pynting av fellesareal ute, og høst delta i dugnad for vask/støvsuging av felles arealer i kjellerne.



KJELLERE/FELLESROM/GANGER

Fellesrommene i kjeller, trapper og ganger skal ikke brukes som lager- eller oppholdsrom for private ting. Fellesrom i kjeller kan brukes til parkering, på eget ansvar, av sykler og sparker som er i bruk og skal plasseres på oppmerket plass for dette formål. Sykler og sparker skal være merket med navn. Små barn må aldri være alene i kjelleren. Borettslaget er ikke økonomisk ansvarlig for ting/gjenstander som ikke er merket med eiers navn og av den grunn vil bli fjernet. Kostnader til bortkjøring vil bli belastet eier.

BALKONGER

Balkonger, vindusrammer og lignende inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse. Markiser kan settes opp i godkjente farger.
Balkong og vinduer må ikke benyttes til **lufting/risting av sengeklær, tøy, tepper etc.** Risting av tepper o.l. i ganger er ikke tillatt. Balkongen skal ikke benyttes til oppbevaring av søppel, avfall eller annet skrot.

Grilling på balkong er bare tillatt med godkjent elektrisk grill, og grillingen må ikke medføre til sjenerende matos.

VEDLIKEHOLD AV BALKONGEN

Borettslagets vedtekter pkt. 5-2 er utformet slik at indre vedlikehold av balkongen omfattes av disse bestemmelser.
Vedlikehold av balkongen skal utføres i henhold til utseende, standard og farger på balkongen etter siste rehabilitering og dette kan bare fravikes eller endres etter vedtak i generalforsamlingen.
Endringer av blokken/garasjen kan ikke gjøres uten godkjent vedtak i generalforsamlingen.

REDSKAPSBODER

Boder ved inngangsdørene skal kun benyttes til oppbevaring av redskap/utstyr som blant annet: kost, rive, snøskyffel o.l. samt bøtte med strøsand. Dette utstyret er ment for felles anvendelse for å holde det rent, pent og fremkommelig ved inngangsdørene og ellers på vårt felles uteområde. Utstyr skal etter bruk alltid settes på plass og døren skal alltid være låst.
Den i oppgangen som daglig bruker barnevogn eller andre som har behov for gå/rullestol, vil etter søknad til styret få tillatelse til å plassere disse i boden.

LUFTING OG OPPVARMING

Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler er forbudt. Det skal ikke luftes gjennom entredøren. Dette for å unngå at eventuell matlukt kommer ut i trapperommet. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vann i ledninger og i radiatorer ikke fryser.
Den beste luftingen av leiligheten skjer ved å sette opp gjennomtrekk i 5 - 10 minutter et par ganger om dagen.
Avtrekk fra leiligheten skjer automatisk igjennom ventilasjonsanlegget som er



felles for hver blokk, og avtrekksventilene i kjøkken, bad og WC skal være åpne.
Vinduene i trapperommet skal være lukket (husk små barn) og settes bare opp **kun** når det er behov for lufting av innergang og trapperom.
Friskluftventiler over vinduene skal være åpne, da dette er meget viktig i forbindelse med luftsirkulasjon og oppvarmingen av leiligheten. Når fyringssesongen starter skal du kontrollere at det ikke er luft i radiatorene i din leilighet.
Alt nødvendig vedlikehold og reparasjoner av radiatorer og rør til disse, jfr. pkt. 5-2 i vedtektene. Andelseiers vedlikeholdsplikt, i andelseiers leilighet skal utføres av autorisert rørleggerbedrift med utstyr til å fryse ned rørledninger.

BAD - WC - KRANER OG LEDNINGER
Badekarene må ikke brukes til klesvask da tråder og lo fra tøyet kan stoppe avløpet. I WC må det kun brukes klosettpapir.
Uvedkommende ting som bleier, sanitetsbind etc. må ikke kastes i klosettene.
Stoppekranen for klosettet reguleres slik at sus i rørene unngås. (Fylletid ca. 60 sek.).
La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i ledningene, bør en kran aldri skrus helt opp.
Skyll en gang iblant med flytende avløpsåpner, for eksempel **MUDIN** for at avløpsrørene ikke så lett kan stoppes til.
Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surr et håndkle eller lignende rundt bruddet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp.
Stoppekranen i leiligheten bør stenges ved lengre fravær fra leiligheten.

RENOVASJON
Andelseieren har ansvaret for og skal sørge for at det blir foretatt kildesortering av eget søppel etter gjeldende regler og selv sørge for oppbevaring/bortkjøring av all søppel med unntak av restavfall, matrester, plastavfall, glass og papiravfall. Dette legges i MOLOC og plastbod for innsamling. Moloc-beholderne skal holdes låst for å unngå ekstra kostnader til tømming. Adgangskort til Sirkulas søppelanlegg skal overlates til ny eier ved fraflytting.

Plastavfall: Plastposer, plastkanner, plastflasker, plastfolie, plastbeger og isopor. Fjern/skyll av matrester og lignende før plasten kastes. Plastavfall anbringes i garasje nr. 55 eller i plastavfallet i enden av garasjene i Kr. Bakkens v. 1.

Følg SIRKULAs rutiner for avfallshåndtering.

Langenga borettslag skal benytte Sirkulas til enhver tid gjeldende instruks for sortering av avfall. Instruks pr mars 2022 er vedlagt



DYREHOLD

Reptiler, krypdyr, hund og utekatt er ikke tillatt. Styret kan etter søknad gi tillatelse til å holde tjeneste-/førerhund. Andelseiere i LANGENGA BORETTSLAG som tidligere er gitt tillatelse til å holde hund/katt, kan ikke foreta nyanskaffelse uten søknad.

Andelseiere som kan dokumentere at det er innekatt/annet innedyr, og at disse ikke vil bli til sjenanse for andre i oppgangen eller borettslaget, kan søke styret om tillatelse til å holde den i leiligheten.

PARKERING - BRUK AV MOTORKJØRETØY

Parkering av motorkjøretøy og sykler skal kun finne sted der hvor det er avsatt plass til dette formål, og på en slik måte at det ikke er til hinder for annen ferdsel, snørydding eller sandstrøing. Andelseiere/beboere med garasje skal ikke unødvendig oppta plass på parkeringsplassen.
Parkering på reserverte plasser og annen feilparkering inne på borettslagets eiendom kan medføre til borttauing uten varsel og kostnader for borettslaget.

GARASJER

Garasjer leies ut til andelseiere i borettslaget etter søknad til styret. Leietager og den som disponerer garasjen må være bosatt, registrert i Folkeregisteret, med fast adresse i borettslaget. Leiligheter på bruksoverlating (tidl. framleie) gis også mulighet til å leie garasje for den periode bruksoverlatingen gjelder. Annen leie slik som korttidsleie kan ved behov innvilges av styret etter særskilt søknad og vil gjelde for en fastsatt periode.

Leieavtalen opphører automatisk ved fraflytting eller når betalt årsavgift ikke kan framlegges. Styret kan endre leieavtalens innhold, si opp leietager eller endre garasjeleien med 1 måneds varsel.
Fra 2018 begrenses utleie av garasjer til én garasje pr. leilighet. Eventuelle ledige garasjer kan leies ut med 1 mnd. oppsigelse.

UTSTYR TILHØRENDE BORETTSLAGET

Andelseieren er ansvarlig for at det utleverte utstyr - røykvarsler/brannslukningsapparat, sparedusj, dekoder/modem og porttelefon er i leiligheten og er montert/plassert i henhold til bestemmelsene om dette.
Utstyret tilhører borettslaget, og skal være i den enkelte leilighet. Dersom noe utstyr blir skadet eller fjernet, blir det erstattet på leietakers bekostning.
Andelseieren plikter også å medvirke til at den årlige kontroll/ettersyn av borettslagets utstyr, blir utført.

BRUKSOVERLATING

Når saklig grunn foreligger, kan andelseier søke styret og få godkjennelse for bruksoverlating (tidl. framleie) av sin leilighet. Etter ny søknad kan styret godkjenne forlenget bruksoverlating. Saklig grunn er når andelseiere



uforskyldt blir påført utgifter til midlertidig boforhold på grunn av beordring når det gjelder jobb eller nødvendig utdannelse.
Andelseier har ansvaret overfor borettslaget for skader og ulemper som borettslaget eller andelseiere/beboere kan få av hans/hennes bruksoverlating.
Den som overtar bruken kan ikke flytte inn i leiligheten før godkjenning fra styret foreligger.

RØYKING
Røyking og lek er forbudt i alle felles inneareal.

KLAGER OVER BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE
Klager over at en andelseier har overtrådt husordensreglene skal rettes skriftlig til styret i borettslaget. Gjentatte overtredelser kan medføre salgspålegg av andelen.

Hærverk som påføres borettslagets felles eiendom og bygninger eller uaktsom bruk av borettslagets felles eiendeler, vil medføre erstatningsansvar.

TVISTER
Eventuell tvist om foranstående paragrafer, eller forståelsen av disse, avgjøres av styret med bindende virkning.

Dette reglement gjøres gjeldende fra generalforsamlingen 19. mars 2002, og alle tidligere reglement og supplerende rundskriv går ut til fordel for dette reglement.

Senere meldinger fra styret skal gjelde på linje med husordensreglementet.

Husordensreglene ble vedtatt på generalforsamlingen i. **mars 1993 med endringer vedtatt 10. mars 1999, 26. april 2001, 19. mars 2002 og 4. april 2005, og korrigert administrativt ved HOBBL/OBOSs kontor iht. ny lov om borettslag av 6. juni 2003, (iverksatt 15. august 2005). Endret på Generalforsamlingen 2018, Generalforsamling I 2021 og Generalforsamling I 2022.**

Vedlegg: Sorteringsveiledning pr. 18. Mars 2022



Sorteringsguide for avfallsordningen på Hedmarken pr. januar 2020. Mer hjelp får du på sirkula.no med søkbar sorteringsguide

sirkula

Hentes av renovatør

Plast-emballasje
Plastposer
Plastbegre, -bokser, - kanner
Plastemballasje for kjøtt, frukt, grønt, pålegg, snacks
Plastflasker for sjampo, dressing, vaskemidler
Blomsterpotte i plast
Skylles rent i kaldt vann ved behov

Matavfall
Skall/skrell/skrott av frukt og grønnsaker
Muggent brød, kjeks, kake
Teposer, kaffe-filter, kaffegrut
Fisk, skalldyr
Kjøttrester/-bein
Eggeskall
Servietter, tørkepapir

Restavfall
Bleier
Gavepapir, bånd
Tilgriset plast/papir/tuber
CD, kassetter
Ringpermer, kulepenner
Bøker med stiv perm
Tilgriset klær, sko, tekstiler
Hundeposer, kattesand, kjæledyrmøkk

Glass- og metall-emballasje
Syltetøyglass, **glassflasker**
Hermetikk-bokser
Aluminiums-folie/-emballasje
Metallkorker/lokk
Metalltuber
Telyskapsler i metall
Brus-/ølbokser uten pant

Papir
Melke-, juice-, saus-, og pud-ding-kartonger
Aviser
Reklame, ukeblad
Pocketbøker
Konvolutter
Pasta-, egg-, frokostblanding-kartonger
Dorull-/tørkerull-hylser

Leveres til gjenvinningsstasjonen

Papp
Brune pappesker, bølgepapp

Ikke-brennbart
Drikkeglass, krystall, ildfast, porselen, keramikk
Speil
Murstein, betong, stein (store mengder leveres til Heggvin)

Isolasjon
Glassull, steinull, isolasjon

Klær, sko og tekstiler
Klær
Sko
Håndklær
Gardiner, duker
Sengetøy
Leveres i bokser for gjenbrukstøy (finnes også på gjenvinnings-stasjonen), bruktbutikk, loppemarked, gi det bort etc.

Hardplast
Plastmøbler
Plastbøtter/ -dunker
Verandakasser i plast, store plastting

Hvit Isopor®
Ren og hvit Isopor-emballasje

Hageavfall
Gras, løv, planter
Kvister, greiner
Juletre

Trevirke
Treplanker/-bord, tremøbler

Metall
Skrapjern

Elektrisk- og elektronisk
Elektriske leker
Mobil, telefoner
Ledninger
Blinkesko
Hårføner, stryke-jern, barber-maskin
Elektriske tannbørster
Datautstyr, tv, radio
Klokker
Hvitevarer

Farlig avfall
Impregnert trevirke
Maling,beis, løkk, whitesprit
Kjemikalier, rengjøringsmidler
Sparkel, lim
Batterier
Lyspærer- og rør
Spray-/gassboks
Plantevernmidler
Frityrolje, oljer
Gulvbelegg

Restavfall
Tilgriset klær, sko, tekstiler
Utslitte møbler
Bøker med stiv perm
Skumgummi, madrasser
Hageslanger, presenninger, vedsekker
Laminat, baderomsplater
Farget og skitten Isopor-emballasje
Leveres synlig mot betaling



Januar 2018

Waste sorting guide for the waste collection scheme in Hedmarken

sirkula

Waste collected from your home

Plastic packaging
Plastic bags
Plastic cups, containers and jerrycans
Plastic and Polystyrene packaging for meat, fruit, vegetables, sand-wich meats or cheese
Plastic bottles for shampoo, salad dressing, cleaning products
Coffee/snack bags
Plastic flowerpots
To be rinsed out in cold water if nece-ssary before collection. If not cleaned in cold water, then to be put with residual waste.

Food waste
Shells/peels/ fruit and vegetable cores, wind falls
Mouldy bread, biscuits, cake
Tea bags, coffee filters, coffee grounds
Fish, shellfish
Left-over meat and bones
Eggshells, nutshells
Used paper towels and napkins in smaller quantities

Residual waste
Wrapping paper, ribbons
Soiled plastic/ paper/tubes
CD's, tapes
Ring binders, pens
Hard-cover books
Soiled clothes, shoes, textiles
Dog waste bags, cat litter, pet dung
Diapers

Glass & metal packaging
Glass jars and bottles
Tins (empty)
Aluminium foil and packaging
Metal caps/lids
Metal tubes
Metal tea light containers
Soda/beer cans with no deposit mark

Paper
Milk cartons, juice, gravy and pudding cartons
Newspapers
Advertising mail, magazines
Paperback books
Envelopes
Pizza and cereal boxes, egg cartons, etc.
Toilet paper and kitchen towel roll tubes

Waste delivered to the recycling station

Cardboard
Brown cardboard boxes, corrugated cardboard

Non-flammable
Drinking glasses, crystal, oven-proof dishes, porcelain, ceramics
Mirrors
Bricks, concrete, stones (large amounts are deliv-ered at Heggvin)
Glass wool, mineral wool, insulation

Clothing, footwear and textiles
Clothes
Shoes
Towels
Curtains, tablecloths
Bed linen
To be deliv-ered to clothes recycling bins (also available at recycling stations), thrift stores, flea markets, or it can be given away, etc.

Plastic
Plastic furniture
Plastic buckets and tubs
Plastic flower boxes, larger plastic items
Polystyrene balls, coloured Polystyrene, plastic felts

White Polystyrene
Clean and white Polystyrene packaging

Garden waste
Grass, leaves, plants
Twigs, branches
Christmas trees

Lumber
Wooden planks/ boards, wooden furniture

Metal
Scrap iron

Electrical items & electronics
Electric toys
Mobile phones, telephones
Cables
Flashing shoes
Hair dryers, irons, shavers
Electric toothbrushes
Computer equipment, TVs, radios
Watches
Kitchen appliances

Hazardous waste
Pressure treated lumber
Paint, stain, varnish, white spirit
Chemicals, cleaning products
Spackle, adhesives
Batteries
Light bulbs, **fluorescent lamps**
Spray and aerosol cans
Pesticides
Fryer oil, oil
Flooring

Residual waste
Soiled clothes, shoes, textiles
Worn-out furniture
Hard-cover books
Foam rubber, mattresses
Garden hoses, tarpaulins, **firewood sacks**
Laminated flooring, bathroom wall panels
Payment upon delivery, cheaper when residual waste is visible (loose/ transparent bags) than delivery in opaque bags



Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Langenga Borettslag

Organisasjonsnummer: 950134321
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. august kl. 12:00 til 8. august kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

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:**
> Margit Holten Sørlie er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Randi Irene Kleiven Solberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av styremedlem for ett år

Valgkomiteen har etter oppdrag fra styret i Langenga forespurt andelshavere i borettslaget om noen var villige til å stille som nytt styremedlem, etter at styremedlem Knut-Amund Rosenberg Hansen trakk seg som styremedlem etter eget ønske.

Valgkomiteen gikk ut med forespørsel til andelseiere 21. juni 2024 med svarfrist 15. juli. Etter svarfristens utløp har vi fått skriftlig svar fra Egil Holter i Kr Bakkens Veg 12 C. Han sier seg villig til og tiltrå vervet som styremedlem fram til neste generalforsamling 2025.

Med hilsen

Valgkomiteen

Leder Kjell Olsen, Medlem Christian Kristiansen, Medlem Harald Solberg

Innstilling
Selv om våre vedtekter gir rom for å ha færre enn fire styremedlemmer, er det Generalforsamlingen som bestemmer antallet under punktet valg på hver Generalforsamling. På årets Generalforsamling ble det valgt styreleder og fire styremedlemmer, og da må vi velge inn nye styremedlemmer dersom noen trekker seg i løpet av perioden.

Dette er et krav både fra Brønnøysundregistrene og fra revisor.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Egil Holter (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Egil Holter

Protokollen signeres av:
Møteleder: Margit Holten Sørlie/s/
Protokollvitne: Randi Irene Kleiven Solberg/s/

Ved valgene på ekstraordinær generalforsamling har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Randi Irene Kleiven Solberg	Kristian Bakkens Veg 12 B	2024-2026
Styremedlem	Aleksander Bøvolden	Kristian Bakkens Veg 1 A	2023-2025
Styremedlem	Ida Brodal	Kristian Bakkens Veg 1 A	2024-2026
Styremedlem	Egil Holter	Kristian Bakkens Veg 12 C	2024-2025
Styremedlem	Marie Kandal	Kristian Bakkens Veg 1 A	2023-2025
Varamedlem	Kjersti Olsen	Kristian Bakkens Veg 12 B	2024-2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 4738
LANGENGA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LANGENGA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. oktober kl. 12:00 og lukker 12. oktober kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4738

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

For dere som ønsker å avgi stemme med stemmeseddel, kan denne leveres i styrets postkasse som henger på garasjeveggen mellom blokk 12 og 14, innen 12. oktober kl 12:00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LANGENGA 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

Margit Holten Sørlie er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Randi Irene Kleiven Solberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har etter oppdrag fra styret i Langenga Borettslag forespurt andelshavere i borettslaget om noen var villig til å stille som nytt styremedlem, etter at styremedlem Marie Kandal trakk seg fra styret.

Valgkomiteen gikk ut med forespørsel til andelseiere tirsdag 17. september med svarfrist torsdag 26. september. Etter svarfristens utløp har vi fått skriftlig svar fra Kjersti Olsen, Kr Bakkens veg 12B. Hun sier seg

villig til å tiltrå vervet som styremedlem fram til neste generalforsamling 2025. I og med at Kjersti Olsen er varamedlem så måtte vi ha nytt varamedlem. Christian Kristiansen i Kr Bakkens veg 1B sa seg villig til å tiltrå som nytt varamedlem.

Valgkomiteen innstiller følgende personer som styremedlem og varamedlem fram til generalforsamling 2025:

- Kjersti Olsen, styremedlem

- Christian Kristiansen, varamedlem

Med hilsen

Valgkomiteen

Leder Kjell Olsen, medlem Christian Kristiansen og medlem Harald Solberg

Roller og kandidater

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

- Kjersti Olsen

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

- Christian Kristiansen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 9.10.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.10.24
Selskapsnummer: 4738 **Selskapsnavn:** LANGENGA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Margit Holten Sørlie er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Randi Irene Kleiven Solberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kjersti Olsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Christian Kristiansen

**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.

Skatteetaten

Dato
22.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

INNLANDET EIENDOMSMEGLING AS
Enggata 30
2317 HAMAR

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3403 HAMAR

Organisasjonsnr 950 134 321 Andelsnr 14441

Eiendommens adresse:

Kristian Bakkens veg 14A, 2316 HAMAR

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 785 740
Som sekundærbolig:	kr 3 142 961

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kristian Bakkens veg 14A

Nabolaget Vestenga/Jønsrudløkka - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

SKOLER

Prestrud skole (1-7 kl.) 455 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Storhamar skole (1-7 kl.) 271 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 192 elever, 11 klasser	21 min 1.8 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 100 elever, 7 klasser	7 min 0.5 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Wang Toppidrett Hamar	7 min
Hamar katedralskole 1300 elever	14 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kornsiloen Linje B21	5 min 0.4 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	7 min 3.7 km
Oslo Gardermoen	59 min

BARNEHAGER

Vestenga barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km
Jønsrudløkka barnehage (0-5 år) 73 barn	7 min 0.6 km
Blåveisen barnehage (1-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Storhamar	6 min
Rema 1000 Storhamar	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Storhamarsenteret	6 min
Ditt apotek Storhamarsenteret	6 min
Hamar Vinmonopol	9 min

SPORT

Prestrudhallen Aktivitetssal	7 min
Fotballhall Prestrud	7 min
Espern express	7 min
Ankerskogen treningssenter/svømmehall	5 min

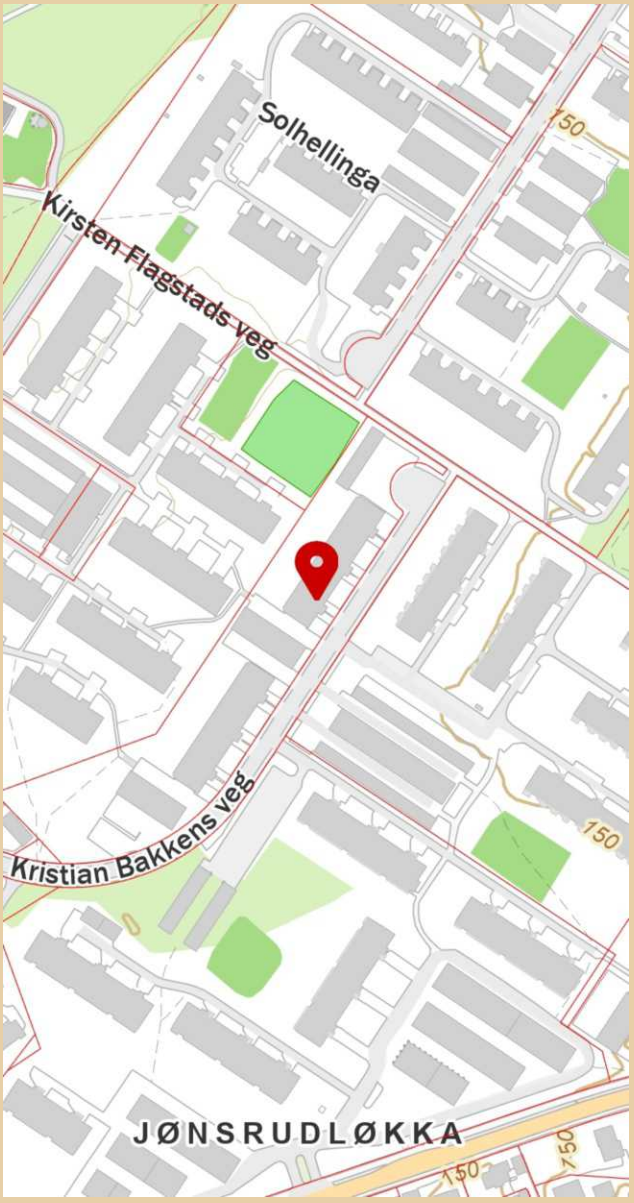
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kristian Bakkens veg 14A, 2316 Hamar
Gnr. 1, Bnr. 4114, andelsnr. 14441 i LANGENGA BORETTSLAG, Hamar kommune.

Oppdragsnummer:
320260034

Meglerforetak: PrivatMegleren Hamar

Saksbehandler: Karl Kristian Fjeld

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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