PRIVATMEGLEREN

BØRSTADALLEEN 21 C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Matrikkel

Byggetegninger

Ferdigattest

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

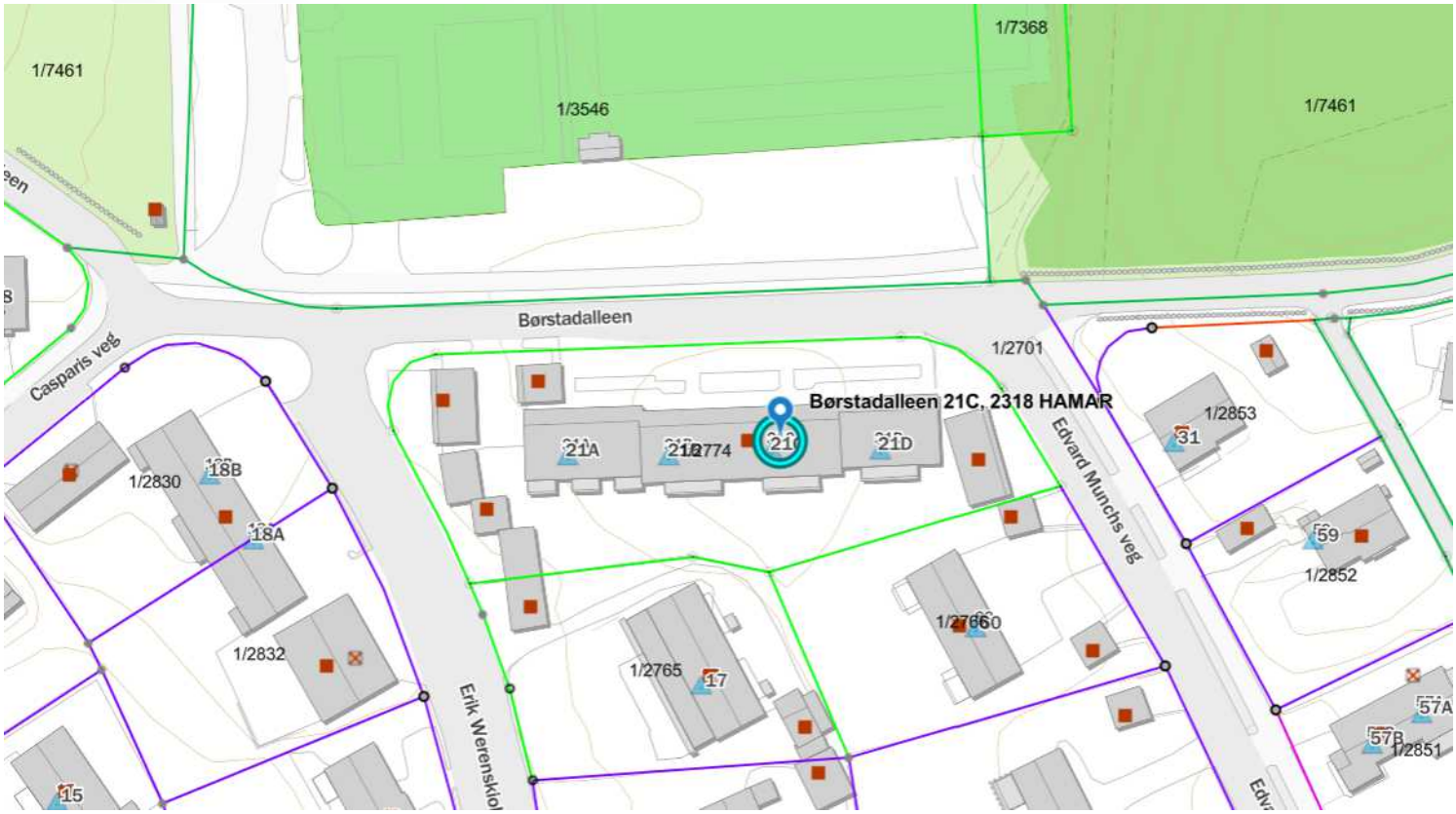
Børstadalleen 21 C, 2318 HAMAR

HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 2774

Andelsnummer 332

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 05.06.2026 **Rapportdato:** 07.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21642-1249 **Eiendomsverdi ref nr:** QD1393

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

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

Daven Takst og Eiendom

Din lokale takstingeniør – trygghet bygget på kompetanse og erfaring.

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

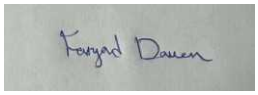
Vi utarbeider tilstandsrapporter, verditakster og forhåndstakster for alle typer boliger. Med solid bakgrunn som sivilingeniør og byggingeniør innen bygg- og konstruksjonsteknikk, samt takstutdanning gjennom Norges Eiendomsakademi, tilbyr vi faglig trygghet i alle ledd.

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

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



Rapportansvarlig



Faryad Daven

Uavhengig Takstingeniør

post@datakst.no

467 18 316



Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Andelsleilighet i 3.etasje av leilighetsbygg fra 1960. Grunnmur av betong fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller er av betong. Veggene har betong- og trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående og liggende fasadeplater/metallplater. Bygningen har saltakkonstruksjoner i tre tekket utvendig med betongtakstein og metallplater. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 1986. Leiligheten har malt hovedytterdør med brannklasse B-30 og lydklasse 40 dB. Leiligheten har malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 1986.
Interessenter anbefales å lese hele rapporten nøye for å få en helhetlig forståelse av boligens tilstand og nødvendige tiltak.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Veggene har betong- og trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående og liggende fasadeplater/metallplater.
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 1986.
Leiligheten har malt hovedytterdør med brannklasse B-30 og lydklasse 40 dB.
Leiligheten har malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 1986.
Innglasset balkong med støpt gulv. Det er lagt gulvplater i gulv. Rekkverk av glass og metall. Utgang til balkong fra stue.
Undersøkelsene for rapporter angående en leilighet i et sameie/borettslag er primært fokusert på innvendig i leiligheten, med mindre annet er spesifikt nevnt. Dersom andre deler av bygningen er inkludert, vurderes kun delen som er direkte tilknyttet leiligheten, ikke hele bygningen. Eventuelle resterende deler må tas med i den felles tilstandsrapporten for hele bygget.
Det er viktig å være klar over at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid på grunn av beslutninger som blir tatt av styre og/eller generalforsamling.
Veggene har betong- og trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående og liggende fasadeplater/metallplater.
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 1986.
Leiligheten har malt hovedytterdør med brannklasse B-30 og lydklasse 40 dB.
Leiligheten har malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 1986.
Innglasset balkong med støpt gulv. Det er lagt gulvplater i gulv. Rekkverk av glass og metall. Utgang til balkong fra stue.
Undersøkelsene for rapporter angående en leilighet i et sameie/borettslag er primært fokusert på innvendig i leiligheten, med mindre annet er spesifikt nevnt. Dersom andre deler av bygningen er inkludert, vurderes kun delen som er direkte tilknyttet leiligheten, ikke hele bygningen. Eventuelle resterende deler må tas med i den felles tilstandsrapporten for hele bygget.
Det er viktig å være klar over at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid på grunn av beslutninger som blir tatt av styre og/eller generalforsamling.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater og malt betong. Innvendige tak har malt betong.
Etasjeskiller er av betong.
Det er foretatt skevhetsmålinger i stue, gang og kjøkken.
Det er målt høydeforskjeller på under 15 mm i hele rom, men dette er innenfor toleransegrenser ut ifra standardens regler.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremvist ved befaring.
Veggene har fliser. Taket har malte plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 34 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant med ett-greps blandebatteri,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak dusjsone fra kjøkken .

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på bad.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjon for kjøkken og bad er beskrevet under egne punkter.
Oppvarming med vannbåren varme via radiatorer og elektrisk gulvvarme på bad.
Leiligheten har porttelefon. Ingen opplysninger om feil eller mangler.
Leiligheten har vannbåren varme via radiatorer i diverse rom.
Sikringsskap med automatsikringer i gang utenfor leiligheten.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på bad.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjon for kjøkken og bad er beskrevet under egne punkter.
Oppvarming med vannbåren varme via radiatorer og elektrisk gulvvarme på bad.
Leiligheten har porttelefon. Ingen opplysninger om feil eller mangler.
Leiligheten har vannbåren varme via radiatorer i diverse rom.
Sikringsskap med automatsikringer i gang utenfor leiligheten.

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

Leiligheten er utstyrt med brannslukkingsapparat og røykvarsler.
Ingen spesielle merknader med tanke på HMS.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

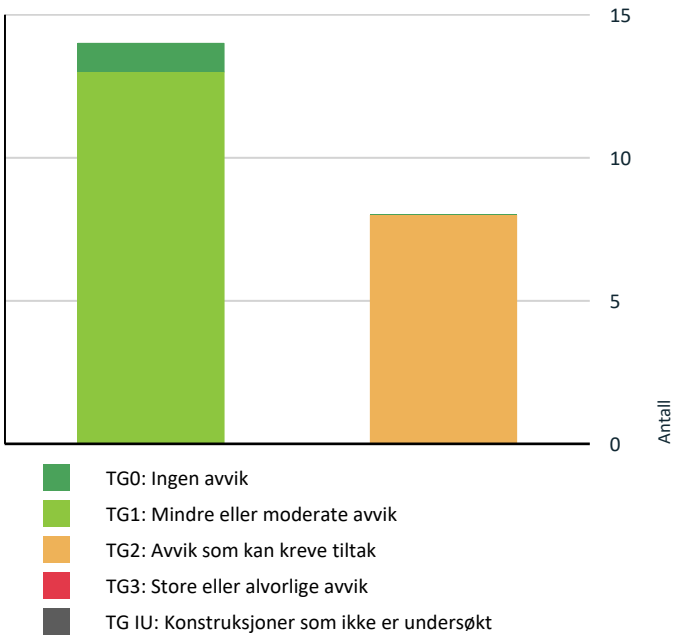
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1960

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Status: Tatt i bruk- Eier bor i boligen.

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

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

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Oppgradering av innvendige overflater med nytt gulv i leiligheten utenom lille soverom, nye plater i vegger. Ellers malt betongvegger og betonghimling. Ny innerdør på soverom. Kilde: Eier. Arbeid utført av Bergaust Byggetjenester.
2025	Modernisering	Oppgradert el-anlegg med nye stikk mm. Kilde: Eier.
2024	Modernisering	Oppgradert kjøkken. Kilde: Eier.
2024	Modernisering	Oppgradert røropplegg på kjøkken. Kilde: Eier. Arbeid utført av Libakken Service AS.
2021	Modernisering	Oppgradert bad.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har betong- og trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående og liggende fasadeplater/metallplater.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 1986.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer etter hvert må skiftes ut.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Leiligheten har malt hovedytterdør med brannklasse B-30 og lydklasse 40 dB.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører - Balkongdør

Beskrivelse

Leiligheten har malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 1986.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Balkongdør har skade i dørblad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokal utbedring bør gjøres.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong med støpt gulv. Det er lagt gulvplater i gulv. Rekkverk av glass og metall. Utgang til balkong fra stue.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater og malt betong. Innvendige tak har malt betong.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist malingsavflassing i himling enkelte steder særlig i gang utenfor bad.
Det er påvist stedvis sprekker i malte plater ved himling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nevnte avvik bør utbedres for å hindre videre slitasje.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betong.
Det er foretatt skevhetsmålinger i stue, gang og kjøkken.
Det er målt høydeforskjeller på under 15 mm i hele rom, men dette er innenfor toleransegrenser ut ifra standardens regler.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremvist ved befaring.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har malte plater.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 34 mm.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Det er ikke inspeksjonsmulighet i form av for eksempel avtagbar plate eller luke for evt. utskifting av sisterne på bakside av vegghengt toalett. Det er ikke fremvist dokumentasjon ved innebygd sisterne, og det er heller ikke etablert spalte under toalett for å synliggjøre evt. lekkasjevann fra sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dersom avviket ikke utbedres er det fare for at en lekkasje ikke oppdages og blir mer omfattende enn nødvendig.
Innhent dokumentasjon om utførelse av innebygd sisterne om mulig.



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering. Tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
Tiltak om etablering av evt. mekanisk avtrekk må gjøres i samråd med borettslaget.

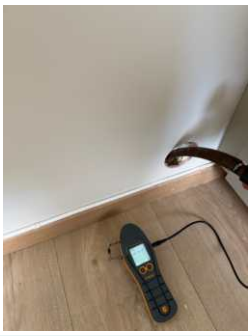


ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak dusjsone fra kjøkken .



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,micro, vinskap, platetopp og stekeovn. Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Etablert lekkasjesikring under oppvaskkum.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

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.

Med kullfilter kan damp og fuktighet fra matlagingen bli værende på kjøkken, og føre til høy luffuktighet på kjøkken ved hyppig bruk.
Tiltak om etablering av ventilator med avtrekk ut bør gjøres i samråd med borettslaget.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Varmesentral

Beskrivelse

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

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten har porttelefon. Ingen opplysninger om feil eller mangler.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme via radiatorer i diverse rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer i gang utenfor leiligheten.

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

Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæring for omgjøring av kjøkken i 2024 fra Ingeniør Ivar Pettersen AS.
Det foreligger samsvarserklæring for opplegg for lys og stikk stue i 2025 fra Ingeniør Ivar Pettersen AS.

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 ha en utvidet el-kontroll?
Nei



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannslukkingsapparat og røykvarsler.
Ingen spesielle merknader med tanke på HMS.

Bygninger på eiendommen

Utvendige boder



Anvendelse

Utvendige boder brukes til lagring.

Byggeår

1960

Kommentar

Kilde: Eier.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Utvendige boder er ikke vurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

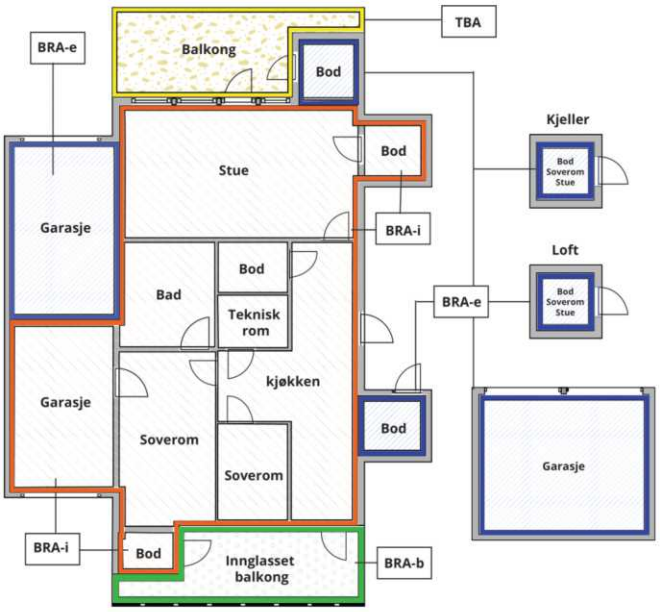
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	63		14	77	
SUM	**63**		**14**		
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering

Utvendige boder

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		9		9	
Kjeller		4		4	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Netting bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

BRA-e er areal av netting-bod i felles bodanlegg i loft og areal av bod i felles bodanlegg i kjeller, som ifølge eier hører til leiligheten.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Faryad Daven	Takstingeniør
	Daniel Kjønniksen Edvardsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	2774		0	3080.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Børstadalleen 21 C

Hjemmelshaver
Al Børstadalleen 21 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL BØRSTADALLEEN 21 BORETTSLAG	948143186		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Edvardsen Daniel Kjønniksen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
332

Kommentar
Info i dette feltet er ikke fremvist ved befaring. Takstingeniøren oppfordrer kjøper til å etterspørre og sette seg inn i opplysninger om dette feltet.

Årsregnskap

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

Kommentar
Info i dette feltet er ikke fremvist ved befaring. Takstingeniøren oppfordrer kjøper til å etterspørre og sette seg inn i opplysninger om dette feltet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt med ganske sentral beliggenhet. Det er ca.1,8 km til Hamar sentrum. I Hamar sentrum kan en benytte seg av alle daglige tjenester bla. banker, restauranter, kjøpesentre osv.. Borettslaget ligger svært sentralt i gangavstand til skoler, barnehager og nærbutikker. Gangavstand til Børstad Frisbeegolf park med tur muligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2030, og er i et område for boligbebyggelse.
Aktuelle planer:
KOMMUNEPLAN FOR KULTURMINNER OG KULTURMILJØER INNENFOR BYVEKSTGRENSEN (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan) med planid 20110002. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 31.08.2011.
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2030 (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan) med planid 20170001. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 30.05.2018.
Kommuneplanens arealdel 2028-2049 med planid 2025008. Status: Planlegging igangsatt.
Kjøper oppfordres til å sette seg inn i aktuelle planer for å få oversikt over evt. hensynssoner og bestemmelse mm..

Om tomten

Borettslagets tomt på ca3080 kvm. Fellesarealer er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Boligen er opplyst (av eier) forsikret gjennom borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	04.06.2026	Opplysninger under befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.06.2026	Automatisk innhenting av eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	04.06.2026	Ikke bekreftet versjon	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	04.06.2026	Kun finne aktuelle planer	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

• I tilfeller der kjøkken og stue ikke er to forskjellige rom, er det valgt å oppgi som to rom grunnet sjekkepunkter i rapporten for kjøkken. Dette gjelder boenheter som har en slags åpen kjøkkenløsning. I denne rapporten vurderes kjøkken i eget felt med egne sjekkepunkter. Dette gjør at takstingeniøren er nødt til å oppgi kjøkken som "eget rom".

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hamar	Oppdragsnr.	320260062
Addresse	Børstadalleen 21 C		
Postnr.	2318	Sted	HAMAR
Selgers navn	Daniel K Edvardsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Borettslag, kun innbo hos IF

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Liten sprekk i vasken. Kun kosmetisk

Initialer selger:
D E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Borettslag pusset opp bad i 2021. Alt av vvs rør byttet ut, alle bad ble pusset oppmed fliser, nye dusjløsninger, vegghengte toaletter ogvarmekabler i gulvet. Varmtvannstank ble fjernet det ble en samlet løsning for varmtvann via varmtvannstank kjeller

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Usikker, ble gjort 3 år før jeg kjøpte. Borettslag sto for oppussingen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Usikker, ble gjort 3 år før jeg kjøpte. Borettslag sto for oppussingen

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Usikker, ble gjort 3 år før jeg kjøpte. Borettslag sto for oppussingen

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

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

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

Varmekabler i 21

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Usikker, ble gjort 3 år før jeg kjøpte. Borettslag sto for oppussingen

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt røropplegg på kjøkken i 24

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Libakken service AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2019 ble halve taket skiftet ut, hvor alle loftsvinduer ble fjernetog man anla tiltak for å hindre opphopning av størresnømengder på taket

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslag sto for dette

Piper og ildsteder

Initialer selger:
D E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Omgjøring av kjøkken, opplegg for lys og stikk ellers i leiligheten

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

sluttkontroll fra Ingeniør Ivar Pettersen AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Dato er ikke satt riktig. Nytt gulv i hele leiligheten foruten det ene soverommet/kontor. Gipset alle rom foruten kjøkken som er helsparklet. Åpnet opp kjøkkeninngang da det var dør inn hit tidligere.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ifølge årsrapport fra borettslaget skal vinduer byttes ut, vet ikke når

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 08.06.2026

Signert av *Daniel K Edvardsen*

Initialer selger:
D E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 2774	**Kommune:**	3403	Hamar
Adresse:				
Veiadresse:	Børstadalleen 21 A, gatenr 3145 2318 Hamar	**Grunnkrets:**	505	Midtre Børstad
		Valgkrets:	3	Børstad
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3010101	Hamar Domkirke
		Tettsted:	1001	Hamar
Veiadresse:	Børstadalleen 21 B, gatenr 3145 2318 Hamar			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Børstadalleen 21 C, gatenr 3145 2318 Hamar			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Børstadalleen 21 D, gatenr 3145 2318 Hamar			
Oppdatert:	28.09.2019			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Børstadallen 21-29	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	03.02.1956	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	3 080,4 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: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3403/1/2774	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	07.01.1992	Mottaker	3403/1/2774	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	03.02.1956	Avgiver Mottaker	3403/1/2701 3403/1/2774	-3 081,0 3 081,0
Planlagt fradeling	Forretning: Matrikkelført:	03.02.1956	Avgiver	3403/1/2774	-989,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Børstadalleen 21 A	H0101	Bolig	48,0	Kjøkken	2	1	1
Børstadalleen 21 A	H0102	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Børstadalleen 21 A	H0103	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Børstadalleen 21 A	H0201	Bolig	48,0	Kjøkken	2	1	1
Børstadalleen 21 A	H0202	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Børstadalleen 21 A	H0203	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Børstadalleen 21 A	H0301	Bolig	48,0	Kjøkken	2	1	1
Børstadalleen 21 A	H0302	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Børstadalleen 21 A	H0303	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Børstadalleen 21 A	H0401	Bolig	48,0	Kjøkken	2	1	1
Børstadalleen 21 A	H0402	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Børstadalleen 21 A	H0403	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Børstadalleen 21 B	H0101	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Børstadalleen 21 B	H0102	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Børstadalleen 21 B	H0201	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Børstadalleen 21 B	H0202	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Børstadalleen 21 B	H0301	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Børstadalleen 21 B	H0302	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Børstadalleen 21 B	H0401	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Børstadalleen 21 B	H0402	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Børstadalleen 21 C	H0101	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Børstadalleen 21 C	H0102	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Børstadalleen 21 C	H0201	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Børstadalleen 21 C	H0202	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Børstadalleen 21 C	H0301	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Børstadalleen 21 C	H0302	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Børstadalleen 21 C	H0401	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Børstadalleen 21 C	H0402	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Børstadalleen 21 D	H0101	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Børstadalleen 21 D	H0102	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Børstadalleen 21 D	H0201	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Børstadalleen 21 D	H0202	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Børstadalleen 21 D	H0301	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Børstadalleen 21 D	H0302	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Børstadalleen 21 D	H0401	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Børstadalleen 21 D	H0402	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 272,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	3 272,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.06.1960
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	36
Bygningsnr:	13766967			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	9		587,0		587,0				
H02	9		587,0		587,0				
H03	9		587,0		587,0				
H04	9		587,0		587,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 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:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	104,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	104,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.06.1962
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	13766959			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			104,0	104,0			

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:	01.01.1999
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1999
Energikilde:		BRA annet:	82,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	82,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.10.1999
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17799290			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			82,0	82,0			

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:	01.01.1999
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1999
Energikilde:		BRA annet:	32,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.10.1999
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17799304			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			32,0	32,0			

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:	01.01.1999
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1999
Energikilde:		BRA annet:	65,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	65,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.10.1999
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17799312			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			65,0	65,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



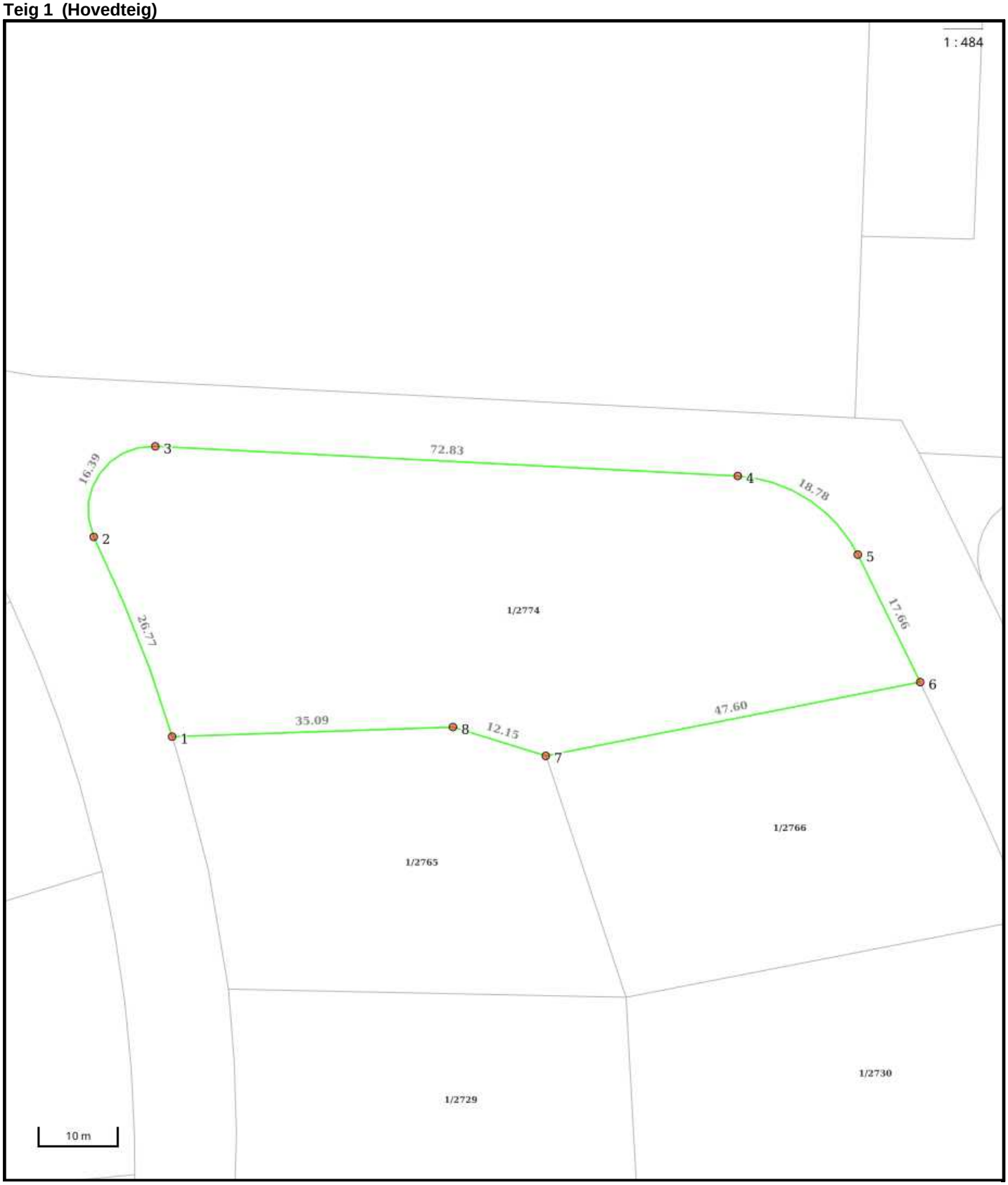
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 3 080,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 742 634,34	613 560,46	26,77m	Terrengmålt	10	-181,21	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 742 658,24	613 548,44	16,39m	Terrengmålt	10	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 742 670,21	613 555,04	72,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 742 673,14	613 627,81	18,78m	Terrengmålt	10	18,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 742 664,79	613 643,69	17,66m	Terrengmålt	10	687,34	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 742 649,69	613 652,85	47,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 742 636,26	613 607,18	12,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 742 638,71	613 595,28	35,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

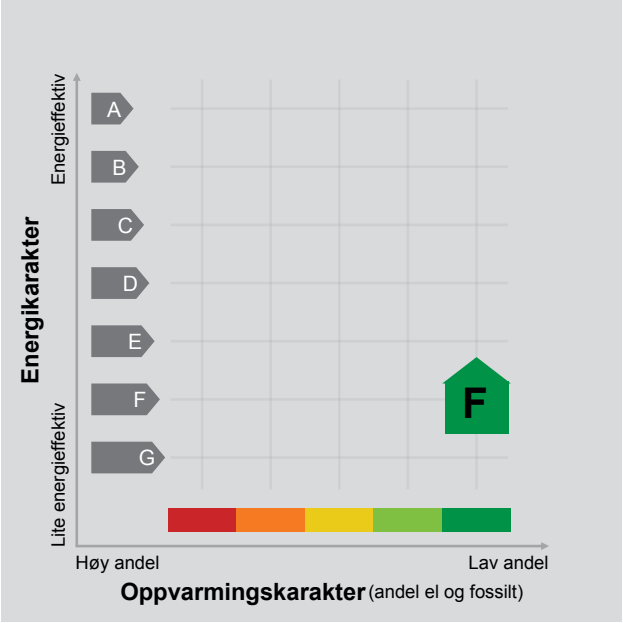
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Børstadalleen 21C
Postnummer	2318
Sted	HAMAR
Kommunenavn	Hamar
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	2774
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13766967
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	e295fc68-4394-4d76-a488-27ccb2758a36
Dato	29.05.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Montering tetningslister
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Børstadalleen 21C
Postnummer: 2318
Sted: HAMAR
Kommune: Hamar
Bolignummer: H0302
Dato: 29.05.2024 8:30:39
Energimerkenummer: e295fc68-4394-4d76-a488-27ccb2758a36

Kommunenummer: 3403
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 2774
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 13766967

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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: 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 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Vedtekter

for AL Børstadalleen 21 borettslag org nr 948 143 186

vedtatt på ordinær generalforsamling den 21. mars 2013, med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 19. mars 2014, ordinær generalforsamling 31. mai 2016, digital ordinær generalforsamling avsluttet 28. april 2020 og digital ordinær generalforsamling 27.mai-3. juni 2021 og digital ordinær generalforsamling 4.- 7. mai 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AL Børstadalleen 21 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 28.12.11, tidligere Hamar og Omegn Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen 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. Montering av utvendig markiser på glassbalkong. Søknad sendes til styret, som anbefaler Scandic markiser for montering. Markisens motor styres av sol- og vindmåler og egen fjernkontroll. Det skal brukes det utstyr som til enhver tid er mest oppdatert. Elektriker bekostes av kunden selv.

(3) Børstadalleen 21 er dimensjonert i hovedsak for oppvarming ved fjernvarme. Andelseierne har en plikt til deltakelse i borettslagets felles energiløsning. Uten styrets forutgående skriftlige samtykke er det er ikke adgang for andelseierne å demontere radiatorene eller endre den elektriske leveringskapasitet utover 25 amp. sikringer.

(4) Lading av elbil i borettslagets fellesarealer eller i egen garasje må bare skje ved godkjente elektriske installasjoner som er godkjent for bruk til å lade elbil med. Det er elbileiers ansvar å påse at ladeledninger og koblingspunkter som tilhører elbilen er uskadet og godkjent. Ved skader på elbil-laderen kan brukeren bli belastet ved reparasjoner. Ladingen skal skje ved hjelp av betalingstjeneste og et leiegebyr

via felleskostnadene. Elbilladeren er til bruk for beboere og er ikke en offentlig tjeneste.

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.

(9) Bytting av radiatorkraner bekostes av borettslaget.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minimum 3 andre medlemmer og minimum 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4722

AL Børstadalleen 21 Borettslag

Velkommen til årsmøte i AL Børstadalleen 21 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 2. juni kl. 12:00 og lukker 5. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4722

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Andre honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i AL Børstadalleen 21 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 Sørlie fra Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Jørgen Grøndal 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd overføres til udekket tap i balansen, og dekkes inn av fremtidige innbetalinger av felleskostnader.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til udekket tap i balansen, og dekkes inn av fremtidige innbetalinger av felleskostnader.

Vedlegg

1. 4722 AL Børstadalleen 21 Brl Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-.

Sak 6

Andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å utbetale honorar til noen av de som har gjort en ekstra innsats i borettslaget i perioden som har gått siden forrige Generalforsamling.

Det foreslås at Hans Hansen får kr 5 000,-, Liv Stanger kr 1 000,- og Ranveig Sæther kr 1 000,-.

Det foreslås også at valgkomiteen får honorar. De som har gjort jobb i valgkomiteen har vært Mari Bergum og May Ingrid Bekken. Det foreslås at Mari Bergum får kr 500,- og May Ingrid Bekken kr 750,-.

Styrets innstilling

Til sammen utbetales det kr 8 250,- i honorar i denne saken.

Forslag til vedtak

Det foreslås at Hans Hansen får kr 5 000,- i honorar, Liv Stanger får kr 1 000,-, Ranveig Sæther får kr 1 000,-, Mari Bergum får kr 500,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har levert sin innstilling:

Roller og kandidater

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

- Maud Rebekka Lórien Røsset Silmarilli

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

- Hans Hansen
- May Ingrid Bekken

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Hans Hansen

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

- Heidi Brennodden

Sak 9

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Mari Bergum
- Marianne Melby Wean

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

I 2024 har det vært høye renter som har påvirket borettslagets oppgaver og gjøremål. Det ble satt opp gjerde i den hensikt å beskytte bedene våre, og for bedre å skille mellom parkering og beplantning. Gjerdet ble malt. Det ble utført noe gartnerarbeid.

Vedlikeholdsarbeid med garasjer startet opp med utskifting av ødelagte trebord og oppmaling. Borettslaget kjøpte også inn noe utstyr til hagearbeid og stiger. Det ble skaffet til veie en tilhenger til borettslaget som alle beboere kan låne ed behov. Tilhengeren signeres ut via styrets medlemmer.

Det har blitt satt opp en ny ladestasjon for lading av el-biler. Det er nå til sammen 4 oppmerkede plasser.

Veldig mange pulverapparater har blitt skiftet ut pga at holdbarhetsdatoen var utløpt.

Ista-målerne i fellesområdene ble skiftet ut.

Borettslaget har opprettet en åpen hagegruppe som et dugnadsbasert sosialt fellesskap for alle beboere som ønsker å delta i å ivareta uteområdet vårt.

I året som kommer vil styret fortsette å jobbe med flere saker hvor vedlikehold vil være en stor og viktig sak med flere områder. Hvor fort dette arbeidet vil skride fram vil være avhengig om rentene nå stabiliserer seg eller ikke. Styret vil derfor bruke en del tid på å planlegge for tiden framover da det hele tiden vil være en avveining. Det som er bestemt på nåværende tidspunkt er en fortsettelse av vedlikeholdsarbeidet med garasjene. Det vil også bli noen arbeider i uteområdet vårt.

Til generalforsamlingen i AL Børstadalleen 21 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Børstadalleen 21 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 5. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor

AL BØRSTADALLEEN 21 BORETTSLAG
ORG.NR. 948 143 186, KUNDENR. 4722

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 717 354**	**2 494 789**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-15 977	627 727
Tilbakeføring av avskrivning	13	23 842	15 594
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-64 763	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-380 731	-412 568
Innsk. øremerk. bankkto		-11 920	-8 189
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-449 549**	**222 564**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 267 804**	**2 717 354**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 457 822	2 875 773
Kortsiktig gjeld	-190 018	-158 420
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 267 804**	**2 717 353**

AL BØRSTADALLEEN 21 BORETTSLAG
ORG.NR. 948 143 186, KUNDENR. 4722

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 032 238	3 033 240	3 052 000	3 229 000
Ladeinntekter EL-bil		30 308	30 646	20 000	20 000
Andre inntekter		0	397 903	283 600	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 062 546**	**3 461 789**	**3 355 600**	**3 249 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-41 240	-12 267	-12 000	-12 000
Styrehonorar	4	-90 000	-85 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	13	-23 842	-15 594	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 446	-8 053	-8 600	-9 000
Andre honorarer		-23 500	-2 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-102 890	-97 710	-104 000	-109 000
Konsulenthonorar	6	-43 430	-29 944	-15 000	-35 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 200	-7 200
Drift og vedlikehold	7	-233 765	-40 040	-267 000	-270 000
Forsikringer		-111 679	-95 702	-105 000	-132 000
Kommunale avgifter	8	-673 422	-557 414	-613 000	-712 000
Energi/fyring		-28 020	-424 640	-309 600	-26 000
TV-anlegg/bredbånd		-259 130	-233 080	-237 000	-274 000
Andre driftskostnader	9	-298 487	-264 974	-226 000	-290 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 945 049**	**-1 873 618**	**-2 004 400**	**-1 976 200**
DRIFTSRESULTAT		**1 117 497**	**1 588 171**	**1 351 200**	**1 272 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	97 174	74 054	9 000	60 000
Finanskostnader	11	-1 230 648	-1 034 498	-1 139 000	-1 212 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 133 474**	**-960 444**	**-1 130 000**	**-1 152 000**
ÅRSRESULTAT		**-15 977**	**627 727**	**221 200**	**120 800**
Overføringer:					
Udekket tap		-15 977	0		
Reduksjon udekket tap		0	627 727		

AL BØRSTADALLEEN 21 BORETTSLAG
ORG.NR. 948 143 186, KUNDENR. 4722

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	11 396 111	11 396 111
Tomt		15 410	15 410
Andre varige driftsmidler	13	52 172	11 251
Aksjer og andeler	14	18 000	18 000
Øremerkede bankinnskudd	15	269 653	259 831
Miljøbankkonto, øremerket		65 168	55 399
SUM ANLEGGSMIDLER		**11 816 514**	**11 756 002**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	-3 912
Forskuddsbetalte kostnader		130 536	124 058
Andre kortsiktige fordringer	16	1 323	3 459
Driftskonto OBOS-banken		267 150	766 104
Skattetrekkskonto OBOS-banken		967	0
Sparekonto OBOS-banken		2 057 846	1 986 065
SUM OMLØPSMIDLER		**2 457 822**	**2 875 773**
SUM EIENDELER		**14 274 336**	**14 631 775**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Udekket tap	17	-7 098 860	-7 082 883
SUM EGENKAPITAL		**-7 094 960**	**-7 078 983**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	20 847 174	21 227 905
Borettsinnskudd	19	270 400	270 400
Avsetning bomiljøtiltak	20	61 704	54 033
SUM LANGSIKTIG GJELD		**21 179 278**	**21 552 338**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		126 754	121 272
Skyldige offentlige avgifter	21	4 086	0
Påløpte renter		6 664	9 771
Energiavregning	22	40 884	15 635
Annen kortsiktig gjeld	23	11 631	11 741
SUM KORTSIKTIG GJELD		**190 018**	**158 420**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 274 336**	**14 631 775**
Pantstillelse	24	23 670 400	23 670 400
Garantiansvar		0	0

Hamar,29.4.2025
Styret i AL Børstadalleen 21 Borettslag

Maud Rebekka Silmarilli/s/ Anne Brit K. Finstad/s/ Jørgen Grøndal/s/

Benedikte Libæk/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

PRINSIPPENDRING
Selskapet har avregning av fjernvarme som tidligere har blitt ført via resultatregnskapet Fra og med i år blir dette kun ført i balansen. Som følge av dette blir inntektene og kostnadene på fjernvarme lavere.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 967 120
Garasjeleie	77 173
Ekstra kjellerbod	4 800
Strøm motorvarmere	3 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 052 993**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-18 355
Bod	-2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 032 238**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn	-20 070
Påløpte feriepenger	-2 047
Arbeidsgiveravgift	-19 123
SUM PERSONALKOSTNADER	**-41 240**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 446.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-8 322
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35 108
SUM KONSULENTHONORAR	**-43 430**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-20 836
Drift/vedlikehold elektro	-16 655
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-153 589
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-14 015
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 844
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-825
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-233 765**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-222 310
Vann- og avløpsavgift	-340 819
Renovasjonsavgift	-110 293
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-673 422**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-37 714
Driftsmateriell	-994
Vaktmestertjenester	-71 679
Renhold ved firmaer	-101 079
Snørydding	-40 833
Gressklipping	-16 473
Andre fremmede tjenester	-1 766
Kontor- og datarekvisita	-13 925
Trykksaker	-2 207
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-3 954
Porto	-150
Bank- og kortgebyr	-2 468
Velferdskostnader	-4 746
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-298 487**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 294
Renter av sparekonto i OBOS-banken	83 701
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 179
SUM FINANSINNTEKTER	**97 174**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån DNB	-1 230 648
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 230 648**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1959	3 758 288
Tilgang 2000	256 721
Tilgang 2004	169 773
Tilgang 2009	6 397 637
Tilgang 1999	813 691
SUM BYGNINGER	**11 396 111**

Tomten ble kjøpt i 1958.
Gnr.1/bnr.2774
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

PC		
Tilgang 2020	21 399	
Avskrevet tidligere	-21 398	
Nedskrevet i år	-1	
		0
Ladestasjon for elbil		
Tilgang 2021	45 000	
Avskrevet tidligere	-33 750	
Avskrevet i år	-11 250	
		0
Ladestasjon for elbil		
Tilgang 2024	64 763	
Avskrevet i år	-12 591	
		52 172
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**52 172**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-23 842**

NOTE: 14
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall andeler: 36 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 18 000
Andelsselskapets navn: Vaktmesterservice Innlandet SA
Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 1 190 500.

NOTE: 15
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Elbil strøm	1 323
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 323**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
DNB
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-7 341 422	
Delutbetalinger 2019	-5 800 000	
Delutbetalinger 2020	-10 258 578	
Nedbetalt tidligere	2 172 095	
Nedbetalt i år	380 731	
		-20 847 174
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-20 847 174**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1958	-270 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-270 400**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-61 704
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-61 704**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-967
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 119
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-4 086**

NOTE: 22
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) juni-desember	-164 944
SUM INNTEKTER	**-164 944**

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme juni-desember	124 060
SUM KOSTNADER	**124 060**

SUM ENERGIAVREGNING	**-40 884**

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: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Obos Factoring	-11 631
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-11 631**

NOTE: 24
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	270 400
Pantelån	20 847 174
TOTALT	**21 117 574**

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

Bygninger	11 396 111
Tomt	15 410
TOTALT	**11 411 521**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 2.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.06.25
Selskapsnummer: 4722 **Selskapsnavn:** AL Børstadalleen 21 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 Sørlie fra Obos er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Jørgen Grøndal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til udekket tap i balansen, og dekkes inn av fremtidige innbetalinger av felleskostnader.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Andre honorarer

Det foreslås at Hans Hansen får kr 5 000,- i honorar, Liv Stanger får kr 1 000,-, Ranveig Sæther får kr 1 000,-, Mari Bergum får kr 500,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Maud Rebekka Lórien Røsset Silmarilli

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Hans Hansen

☐ May Ingrid Bekken

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Hans Hansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Heidi Brennodden

Sak 9 Valg av valgkomité

personer til valgkomité (kun 2 skal velges)

- ☐ Mari Bergum
- ☐ Marianne Melby Wean

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AL Børstadalleen 21 Borettslag

Organisasjonsnummer: 948143186
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. juni kl. 12:00 til 5. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

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 Sørlie fra Obos er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst én eier som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Jørgen Grøndal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
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: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd overføres til udekket tap i balansen, og dekkes inn av fremtidige innbetalinger av felleskostnader.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til udekket tap i balansen, og dekkes inn av fremtidige innbetalinger av felleskostnader.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Andre honorarer

Styret foreslår å utbetale honorar til noen av de som har gjort en ekstra innsats i borettslaget i perioden som har gått siden forrige Generalforsamling.

Det foreslås at Hans Hansen får kr 5 000,-, Liv Stanger kr 1 000,- og Ranveig Sæther kr 1 000,-.

Det foreslås også at valgkomiteen får honorar. De som har gjort jobb i valgkomiteen har vært Mari Bergum og May Ingrid Bekken. Det foreslås at Mari Bergum får kr 500,- og May Ingrid Bekken kr 750,-.

Styrets innstilling
Til sammen utbetales det kr 8 250,- i honorar i denne saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at Hans Hansen får kr 5 000,- i honorar, Liv Stanger får kr 1 000,-, Ranveig Sæther får kr 1 000,-, Mari Bergum får kr 500,- og May Ingrid Bekken kr 750,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har levert sin innstilling:

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Maud Rebekka Lórien Røsset Silmarilli (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maud Rebekka Lórien Røsset Silmarilli

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
May Ingrid Bekken (13 stemmer)
Hans Hansen (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
May Ingrid Bekken
Hans Hansen

8. 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:
Hans Hansen (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Hansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Heidi Brennodden (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Heidi Brennodden

9. Valg av valgkomité

personer til valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Mari Bergum (14 stemmer)
Marianne Melby Wean (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mari Bergum
Marianne Melby Wean

Protokollen signeres av:
Møteleder: Margit Holten Sørlie*/s/*
Protokollvitne: Jørgen Grøndal*/s/*

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Maud Rebekka Silmarilli	Børstadalleen 21 D	2025-2027
Nestleder	Benedikte Libæk	Børstadalleen 21 B	2024-2026
Styremedlem	Anne Brit K. Finstad	Børstadalleen 21 B	2024-2026
Styremedlem	Jørgen Grøndal	Børstadalleen 21 A	2024-2026
Varamedlem	May Ingrid Bekken	Børstadalleen 21 D	2025-2026
Varamedlem	Hans Hansen	Børstadalleen 21 D	2025-2026

Transaksjon 09222115557548836902 Signert MHS, JG

Husordensregler til glede og besvær

Å bo sammen er ikke alltid like lett, derfor har vi lover som fastsetter at fellesskapet kan fastsette det man kaller "alminnelige ordensregler for eiendommen.

Det er for så vidt en forskjell mellom eierseksjonssameier og borettslag i den forstand at mens brl. § 5-11 (4) legger kompetansen til å fastsette ordensregler til styret, så legger esl. § 28, første ledd denne kompetansen til årsmøtet.
Vi anbefaler at husordensreglene vedtas på generalforsamling også i borettslag fordi dette er med på å sikre større grad av forpliktelse fra andelseiernes side.

På generalforsamling eller årsmøte vedtas husordensregler med alminnelig flertall, dette som motsetning til vedtekter og vedtektsendringer som krever to tredels flertall.

Det er i og for seg ingen ting i veien for at også vedtektene kan inneholde bestemmelser av mer ordensmessig karakter, men nettopp fordi vedtektene er tyngre å endre på grunn av flertallskravene anbefaler vi at regler av slik ordensmessig art reguleres i husordensreglene som et mer fleksibelt instrument.

Hva slags regler bør man ha i husordensreglene?

Som navnet sier er det snakk om ordensregler, og dette vil typisk omfatte slikt som regler for nattero, parkering på og annen bruk av fellesarealene, dyrehold andre bestemmelser som skal sørge for et friksjonsfritt forhold mellom beboerne.

Samtidig er det på det rene at husordensreglene ikke på urimelig vis kan gripe inn i den rent private sfære. Det andelseier gjør innenfor boligens fire vegger som ikke sjenerer andre kan ikke fellesskapet legge seg opp i.

For noen år siden var det en sak med et borettslag som forbød beboerne å kutte grønnsaker etter klokken 22.00. Med mindre vi snakker om et borettslag som er usedvanlig lydt eller det dreier seg om usedvanlig store grønnsaker og andelseier kuttet disse på en usedvanlig støyende måte synes det klart at vi her befinner oss utenfor det fellesskapet kan regulere.

Det finnes ennå enkelte borettslag som har lettere arkaiske husordensregler fra den tiden mor var hjemme og far var på jobb og som følgelig forbyr vask og tørk av tøy etter klokken 17.00, eller støyende lek på lekeplassen mellom 17.00 og 18.30 (far sover middag...).

Det anbefales at man gjør en jobb med å oppdatere disse, slik at de blir mer i samsvar med tiden og samfunnet for øvrig.

Brudd på husordensreglene vil være et mislighold som i alvorlige tilfelle kan begrunne salgspålegg eller begjæring om fravikelse.

Dette gjelder selvsagt ikke i de tilfeller der husordensreglene går ut over det man rettmessig kan regulere eller der de åpenbart har gått ut på dato.



Husordensregler

Vedtatt i generalforsamling 22.5.2019,

§1 FORMÅL

Husordensreglene skal bidra til å sikre brukere, beboere og andelseiere i borettslaget et trygt og trivelig bomiljø, samt sørge for at borettslagets eiendom og andre verdier blir ivaretatt.

§2 GENERELT

Eiere, beboere og brukere plikter å følge bestemmelsene i husordensregler og vedtekter, samt gjøre seg kjent med instrukser for brannsikkerhet, søppelhåndtering etc. som blir utarbeidet for borettslaget.

Lik verdi som husordensregler er oppslag og rundskriv.

Andelseier er ansvarlig for at styringsdokumenter som vedtekter, husordensregler samt oppslag og rundskriv blir gjort kjent for husstanden/leieboere/andelsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten.

Ved skader på bygg og fellesområder som en følge av manglende vedlikehold/mangelfullt utstyr hos den enkelte andelseier/beboer, kan erstatningskrav bli rettet mot andelseier.

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en leilighet, dersom det innen leiligheten kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget. Forsikring av innbo, løsøre og annet forsikringsbehov som den enkelte andelseier/beboer måtte ha behov for må vedkommende ordne selv.

Brannvernutstyr og annet sikkerhetsutstyr (røykvarslere, brannslukningsapparater med mere) skal følge leiligheten og ikke fjernes. Feil på slikt skal meldes styret uten ugrunnet opphold.

§3 RO

Leiligheter må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres ved unormal støy eller andre ulemper-spesielt med tanke på å bevare nattero. Det bør derfor være ro i leilighetene fra kl. 23:00 til kl. 06:00 på hverdager og fra kl. 24:00 til kl. 08:00 på fredager og lørdager samt helligdager.

Dersom det skal iverksettes støyende arbeider eller aktiviteter skal det varsles på forhånd. Husk at blokka i hovedsak består av betongvegger. Boring og liknende i veggene vil derfor forplante seg i blokka og bør unngås i helgene.

§4 FELLESAREALER

Fellesarealer skal være rene og ryddige. Borettslaget har inngått renholdsavtale med vaktmesterselskap. Ved tilsmussing i korridorer, heis, trappeoppganger og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

Med unntak av barnevogner og rullatorer, er det ikke tillatt å ha noe lagret i fellesarealene. Avsatt plass skal benyttes på en slik måte at rømningsveier og annen adgang ikke forhindres

Med lagring menes ikke kortvarig hensetting i forbindelse med flytting eller bortkjøring.

Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, møbler, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slik bruk, eller i den enkelte leilighet eller bod tilhørende leilighet.

Ved benyttelse av fellesarealer skal det tas hensyn til andre beboere, dvs. at alle må holde et moderat støynivå og sørge for å rydde etter seg.

Ved lek og ballspill på uteareal må det tas hensyn til beplantning og andre installasjoner.

Lys i bodområder og kjeller skal slukkes når området forlates. Øvrige lys i fellesområder slukkes automatisk.

Andelseier/beboer er ansvarlig for skader som blir påført fellesarealer av personer som vedkommende gir adgang til sin leilighet.

All montering av utstyr som berører husets fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser og beplantning som trekker seg over eller utover egen terrasse og terrasserekkverk, utelamper og liknende, må forhåndsgodkjennes av styret, og monteres i overensstemmelse med de spesifikasjoner/krav styret vedtar.

Borettslaget er tilknyttet kabel-tv. Dette innebærer at utvendige private tv-antenner, parabolantenner o. lign. ikke er tillatt.

Styret eller vaktmester har rett til å be personer som oppholder seg i kjelleren eller sameiets øvrige områder å legitimere seg.

§5 BRANNSIKKERHET

Av hensyn til brannfare må det utvises stor forsiktighet ved bruk av fakler. De skal stå minst en meter fra bygningsdel. Bruk av fakler er ikke tillatt i trapper og balkonger.

Bruk av fyrverkeri er ikke tillatt på borettslagets område eller fra balkonger.

Bruk av kullgrill og gassgrill er ikke tillatt av hensyn til brannfaren. Elektrisk grill kan benyttes på balkongene.

Bruk og oppbevaring av gass til andre formål enn gassbruk av eksterne leverandører i forbindelse med vedlikeholdsarbeider eller tilsvarende må på forhånd godkjennes av styret. I slike tilfelle vil styret rådføre seg med brannvesenet.

§6 LÅSING, NØKLER OG DØRÅPNERE

Hensikten med porttelefon er å hindre uvedkommende adgang inn i blokka. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene. Hvis man ikke vet hvem som ringer på ens private porttelefon, er det ikke tillatt å slippe vedkommende inn.

Ytterdøra, interne dører i kjellergangen, boddører og garasjedører skal alltid holdes låst.

Hvis man ønsker å slippe selgere inn, skal man forsikre seg om at de er ute i det ærend de sier at de er. Selgere slippes i utgangspunktet inn kun for besøk til den enkelte beboer. Det er ikke ønskelig at selgere slippes inn for generelt salg til øvrige beboere. Dette gjelder dog ikke salg og innsamlinger for allmennyttige formål.

Andelseier er ansvarlig for til enhver tid å ha oversikt over hvor utkvitterte nøkler befinner seg. Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av andelseier/beboer. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres andelseier direkte.

Borettslaget har etablert en nødløsning for tilgang til generalnøkkel. Det vises til egen informasjon om dette

Andelseier plikter å informere styret umiddelbart dersom nøkler er mistet/ kommet på avveie. Kostnader til utskifting av låser og døråpnere som følge av at nøkler er kommet på avveie dekkes av andelseier som har forårsaket dette.

§7 PARKERING OG GARASJER

Det er ikke tillatt å parkere i felles avkjørsler eller på annen måte slik at adkomst til garasjer, parkeringsplasser og molok sperres. Kort stopp for av og pålessing er tillatt. Det er forbudt å sette motorkjøretøy på plenen eller på andre områder som ikke er avsatt til slikt formål.

Borettslaget er ikke utstyrt med plass og utstyr for bilvask. Bilvask henvises derfor til bensinstasjoner eller andre offentlige vaskeplasser.

Det er ikke adgang til permanent oppstilling av campingvogn eller varehengere.

Feilparkerte biler eller som er parkert på plass som bileieren ikke har tillatelse til å benytte, kan bli tauet bort for bileiers regning og risiko uten forutgående varsel.

Eventuelle skader på garasjeporter skal umiddelbart rapporteres til styret. Kostnader ved utbedring av skade på porten må dekkes av den som har forvoldt skaden.

Bruk av åpen ild i garasjer, kjeller og boder er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i boder eller fellesarealer. Likeledes er det forbudt å lagre eller bruke illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

Borettslaget disponerer et antall garasjer. Leie av disse er forbeholdt beboere som selv eier eller disponerer bil. Hver beboer har kun adgang til å leie en garasje. De beboere som har leieavtale på garasje må bruke garasjen slik at annet parkeringsareal ikke beslaglegges annet enn ved midlertidig av- og pålessing eller annet kortvarig opphold. Parkeringsplasser er øremerket gjester og beboere som ikke har garasje. Beboere med mer enn en bil må hensette bil nummer to utenfor borettslagets område.

Ledig garasje meldes til styreleder som kunngjør denne på oppslagstavlene eller ved rundskriv.

Det er etablert en venteliste for garasjer. Beboere som ønsker å stå på venteliste melder dette ønsket til styreleder. Ventelisten prioriteres etter ønsker om bytte fra eksisterende beboere.

Med mindre garasjen overtas av andre umiddelbart så er oppsigelsestiden for garasjer 1 måned fra kalendermåneds utløp.

Garasjer skal brukes til parkering av bil og ikke som en «tilleggsbod».

§8 SKILTING

Navneskilt på dørklokketavle ved oppgangsdørene skal bestilles hos vaktmester og bekostes av den enkelte andelseier. Ved behov for endring av navneskilt plikter andelseier å sørge for at skiltingen blir oppdatert. Tilsvarende med postkassemerking.

Merkingen på postkasser og dører skal minimum bestå av navn på beboer.

All annen skilting enn merking av den enkeltes entredør, herunder oppsetting av plakater og oppslag, skal forhåndsgodkjennes av styret.

Oppslagstavler kan benyttes til oppslag av almen interesse.

§9 BALKONGER OG OMKRINGLIGGENDE UTEAREALER

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på borettslagets arealer som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene.

Søppel skal ikke oppbevares på balkonger eller utenfor entredør.

Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i borettslaget.

Det må ikke settes opp fuglebrett, fuglenek, eller legges ut eller kastes mat ut fra balkonger/vinduer til fuglene, da dette kan trekke rotter og mus til eiendommen.

I forbindelse med installasjon av balkongene ble det etablert et regelverk for bruk av disse. Reglene er å anse som en del av våre husordensregler og inntas nedenfor:

BALKONGENE I BORETTSLAGET BØRSTADALLEEN 21

I henhold til byggetillatelsen og brannforskrifter er det satt opp følgende punkter for en godkjent og sikker bruk av balkongene

- Balkongene skal innredes som en vanlig åpen balkong; dvs. lette, flyttbare evt. sammenleggbare utendørsmøbler/terrassemøbler. Slike møbler er ofte laget av stål, hardplast eller heltre med løse puter og har normalt lav brannlast. Tung møblering er altså ikke tillatt.
- Alt inventar og møbler skal være maks rekkverkets høyde
- Gass eller annen brennbar væske skal ikke oppbevares på balkongen.
- Elektrisk grill er tillatt. Andre typer griller kan ikke benyttes.
- Klesvask og sengeklær kan tørkes/luftes på balkongen under forutsetning av at det skjer på gulvstativ som ikke er høyere enn rekkverket.
- Tak, gulv og oppmonterte vegger er godkjent i henhold til brannforskrifter og det er derfor ikke tillatt å lage hull i dem.
- Gulvet kan modifiseres så sant det nye gulvet er brannsikkert og det ikke blir skade på balkongdekket.
- Den originale veggen mot blokka kan erstattes med annen kledning. Ny kledning må ikke være mer brennbart enn de eksisterende blekkplatene.
- Ved endringer på den originale veggen; annen kledning eller ved maling av de originale blekkplatene må det benyttes en av tre fargekoder - 5502 Krem, 5639 Dun eller 5511 Skygrå.
- Det er tillatt å male det originale vinduet og døren. Samme fargekoder som nevnt ovenfor er gjeldende.
- Det er ikke tillatt å riste tepper eller annet fra balkongen.
- Det er ikke tillatt å stumpe røyk ut fra balkongen.
- For opplæring av bruken av vindussystemet ta kontakt med styreformann.
- Ved ønske om montering av utvendig markise må det sendes søknad til styret for godkjenning.
- Det vil bli foretatt årlig brannsjekk av balkongene.

§10 SØPPEL

Håndtering av vårt søppel er en vesentlig kostnad. Kildesortering og sammenklemming av søppel er derfor viktig.

Velet har etablert molokanlegg for håndtering av det daglige søppelbehovet. Håndtering av søppel skal skje i henhold til informasjon fra Sirkula og oppslag. Dette innebærer blant annet at større søppelmengder etter flyttinger og fornyelser ikke er en del av den ordinære søppelhåndteringen. Slik søppel skal leveres gjenvinningsstasjonene av den enkelte andelseier/beboer.

Avfall skal ikke oppbevares på sameiets fellesareal. Dette innebærer for eksempel at sportsutstyr, sparkstøttinger, vogner og liknende som er tatt ut av bruk skal leveres gjenvinningsstasjonene og ikke ta opp unødig plass.

Dersom moloktanker er full så skal søppel ikke hensettes ved moloktankene, men tas med tilbake eller leveres av den enkelte på gjenvinningsstasjonene.

Ikke overlat til naboen å rydde etter deg.

Ved utflytting skal utstyr fjernes fra boder og fellesarealer.

Dersom borettslaget gjennomfører rydding i fellesboder og andre fellesområder vil dette bli varslet ved rundskriv eller oppslag. I slike tilfelle skal den enkelte beboer merke eget utstyr med navn og leilighetsnummer. Utstyr som ikke er merket vil bli fjernet. I slike tilfelle har borettslaget ikke ansvar for umerket utstyr.

§11 DYREHOLD

Hundehold er i alminnelighet ikke tillat/ønskelig.

For øvrig vises til LOV-2003-06-06-39 med senere endringer. (Lov om burettslag-burettslagslova):

> *Styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehald, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.*

Spesielle husdyr utover innekatt, fugl og fisk skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt tilfelle.

Utenfor boligen skal det for hundeeiere praktiseres båndtvang 24 timer i døgnet uansett øvrige lover og bestemmelser på dette felt.

Dyreeier plikter å fjerne alle dyrets etterlatenskaper på borettslagets område. På grunn av rotte- og museplagen er det ikke adgang til å sette opp fuglebrett- eller kasser samt annen foring av fugler.

§12 FORESPØRSLER, FORSLAG OG KLAGER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Uoverensstemmelser mellom de enkelte beboere skal først søkes løst mellom disse uten styrets medvirkning.

Eventuell klager skal meldes skriftlig til styret med begrunnelse og om mulig forslag til løsning. Klager som går på uoverensstemmelser mellom beboere skal inneholde en redegjørelse om hva som er gjort for å løse forholdet.

Beboer som oppdager skader på sameiets eiendom skal snarest mulig rapportere dette til styret.

§13 ELBIL-LADER

Det er satt av 2 plasser for lading av elbil. Elbil-laderen har to uttak, 2 biler kan lade samtidig. Disse to plassene må ikke brukes som parkeringsplass, de er kun til lading. Eiere av elbiler må tilstrebe seg å samarbeide om ladingen, tidspunkter etc. Andre biler som parkerer ved uhell kan varsles og risikerer å bli tauet bort ved gjentatt feilparkering.

Det brukes en betalingstjeneste via Charge235 hvor brukerne blir godkjent av styret. Det er ingen offentlig lade-stasjon. Laderen kan påføres skader om man forsøker å lade uten godkjent tilgang. Det betales en lav månedsleie via felleskostnadene for å få tilgang. Prisen per KWT vil kunne endres opp eller ned i takt med priser i strømnettet ellers. Styret følger med på bruken via en administrator-side. Det er mulig å få hentet ut sin statistikk over egen bruk.

Det er elbil-eiers ansvar og påse at ledninger og koblingspunkter er uskadede, intakte og godkjent for lading. Ved skader på elbil-laderen skal det varsles til Charge235 eller Brumunddal Elektro. Det må regnes med at elbilens eier kan bli belastet med kostnader ved slik skade hvis årsaken til skaden avdekker at det er sannsynlig at elbileieren er ansvarlig for at skaden oppsto.

Det er ingen elbil-ladere i noen garasjer på nåværende tidspunkt. Lading i egen garasje skal derfor ikke skje.

Det er elbileiers ansvar å følge med under ladingen. Under tordenvær eller ved fare for tordenvær skal det ikke lades. Det kan føre til skade. Ved tilløp til skader som røykutvikling eller brann skal det tas kontakt med brannvesenet umiddelbart ved å ringe 110. Det er svært viktig å komme til unnsetning så raskt som mulig da elbiler som brenner gir farlig røykutvikling og kan gi svært høy varme. Vurder umiddelbart behovet for å varsle andre for å unngå ytterligere skade.

§14 Bruksoverlating-korttidsutleie av leiligheter

Dersom man leier ut leiligheten sin i kortere periode og ikke bor der selv samtidig, skal styret varsles om utleieperioden og hvor mange leiligheten er leid ut til.

Vedtatt på årsmøte 22.5 2019.

Senere endringer er gjort:

- digital ordinær generalforsamling 27.5.- 3.6.2021

- digital ordinær generalforsamling 4. – 7. 5.2022

Børstadalleen 21C

Nabolaget Børstad - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Rollsløkken skole (1-7 kl.) 289 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Solvang skole (1-7 kl.) 203 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 192 elever, 11 klasser	19 min 1.6 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	4 min 0.3 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser	22 min 2 km
Hamar katedralskole 1300 elever	5 min 2.4 km
Wang Toppidrett Hamar	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Børstad Linje B24	2 min 0.2 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	22 min 2 km
Oslo Gardermoen	55 min

BARNEHAGER

Hvitveisen barnehage (1-5 år) 60 barn	2 min 0.2 km
Hempa barnehage (1-5 år) 74 barn	6 min 0.6 km
Lundbo barnehage (1-5 år) 88 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Børstad	5 min
Kiwi Mæhlumsløkka	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Børstad idrettspark	3 min
Rollsløkken skole	6 min
EVO Hamar	13 min
Fønix CC stadion	14 min

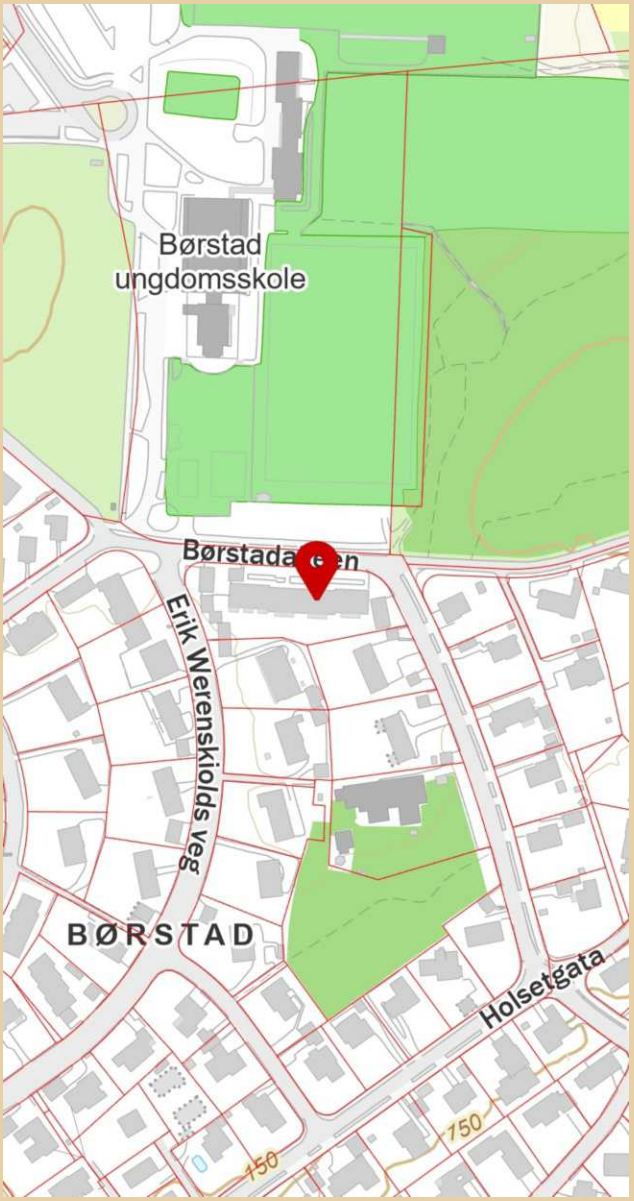
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

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:
Børstadalleen 21 C, 2318 Hamar
Gnr. 1, Bnr. 2774, andelsnr. 332 i AL BØRSTADALLEEN 21 BORETTSLAG,
Hamar kommune.

Oppdragsnummer:
320260062

Meglerforetak: PrivatMegleren Hamar

Saksbehandler: Arbresh Vitija

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

E-post: arbresh.vitija@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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