PRIVATMEGLEREN

MORTERUDS GATE 24

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

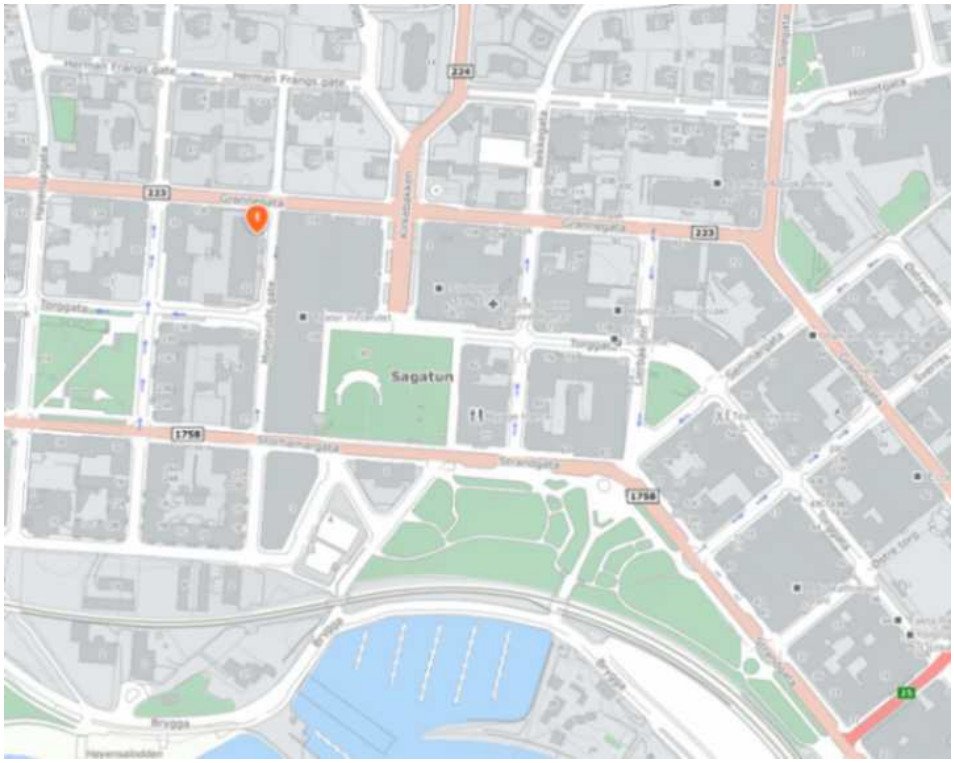
Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

2- roms andelsleilighet
Morteruds gate 24 , 2317 HAMAR
HAMAR kommune
gnr. 1, bnr. 60
Andelsnummer 1270

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18332-2191 **Eiendomsverdi ref nr:** VG7120

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

Hamar Takst
og byggvurdering

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hamar Takst og Byggvurdering

Rapportansvarlig

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

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

Beskrivelse av eiendommen

2- roms andelsleilighet - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 2- lagsisolerglass, hvit pvc karm.
Vindu på soverom med 2- lags isolerglass, hvitlakkert trekarm.
Lakkert tredør. Brann og- lydklassifisert B30/ Db40.
Terrassedør med 2- lags isolerglass, hvitmalt trekarm.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har gulvflater med laminat og keramiske fliser.
2024: Nye gulvflater.
Veggflater med malt mur, malte plater og keramiske fliser. Himlinger med malt mur.
2024: Alle veggflater er nye/ oppgraderte.
Etasjeskille er utført med støpt betong.
Støpt trapp i felles trappegang.
Formpressa innerdører i hvitlakkert utførelse.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest for våtrom.
Det er fremvist ferdigattest for våtrom.
Keramiske flisерpå vegger. Malte plater i himling.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 30 mm.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.
Baderomsinnredning med servant og ett- greps blandebatteri.
Veggmontert Wc. Opplegg for vaskemaskin. Veggmontert dusj, dusjdører av glass.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med oppvaskkum av kompositt og ett- greps blandebatteri. Over, under og høyskap med slette fronter i malt utførelse. Integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/ fryseskap.
Komfyrvakt og Waterguard.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Plast avløpsrør.
Avtrekk fra baderom. Naturlig ventilasjon via lufteventiler i vegger.
Vannbårene radiatorer.
230- volts anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. 40A hovedsikring. 6 kurser.
Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

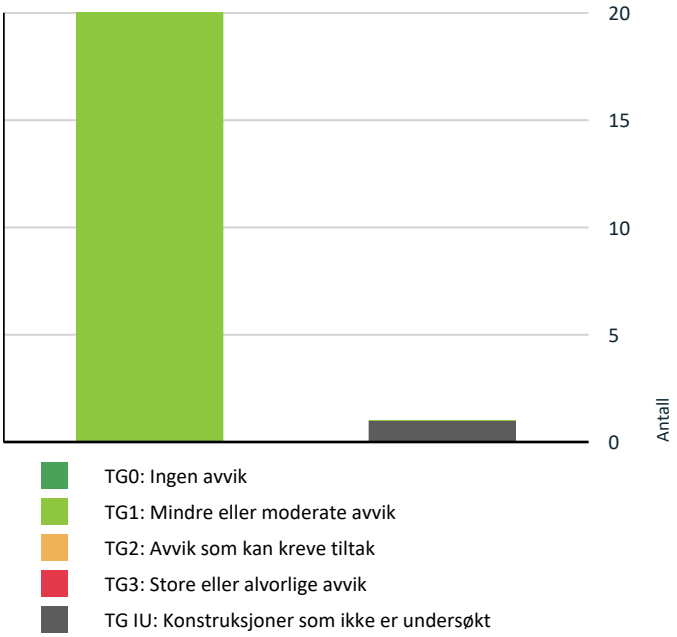
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2- roms andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

2- ROMS ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1961

Kommentar

Anvendelse

Standard
2- roms andelsleilighet i 2. etasje med en god areal og planløsning. Leiligheten er oppgradert innvendig i 2024, med nytt kjøkken, nytt flislagt baderom og nye/ oppgraderte gulv/ veggflater. Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt, med en god standard. Egen kjellerbod, og fellesarealer i kjeller. Venteliste på garasjeplass.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med 2- lagsisolerglass, hvit pvc karm.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse
Vindu på soverom med 2- lags isolerglass, hvitlakkert trekarm.

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

TG 1 Ytterdører

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

TG 1 Terrassedør

Beskrivelse
Terrassedør med 2- lags isolerglass, hvitmalt trekarm.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Leiligheten har gulvflater med laminat og keramiske fliser.
2024: Nye gulvflater.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggflater med malt mur, malte plater og keramiske fliser. Himlinger med malt mur.
2024: Alle veggflater er nye/ oppgraderte.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskille er utført med støpt betong.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.



Innvendige trapper

Beskrivelse
Støpt trapp i felles trappegang.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Formpressa innerdører i hvitlakkert utførelse.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest for våtrom.

Årstall: 2024 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist ferdigattest for våtrom.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske flisерpå vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 30 mm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med servant og ett- greps blandebatteri. Veggmontert Wc. Opplegg for vaskemaskin. Veggmontert dusj, dusjdører av glass.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

• Dusj mot naboleilighet og mot ventilasjons sjakt. Murvegger ellers.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med oppvaskkum av kompositt og ett- greps blandebatteri. Over, under og høyskap med slette fronter i malt utførelse. Integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/ fryseskap. Komfyrvakt og Waterguard.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløpsrør.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk fra baderom. Naturlig ventilasjon via lufteventiler i vegger.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbårene radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230- volts anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. 40A hovedsikring. 6 kurser.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

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

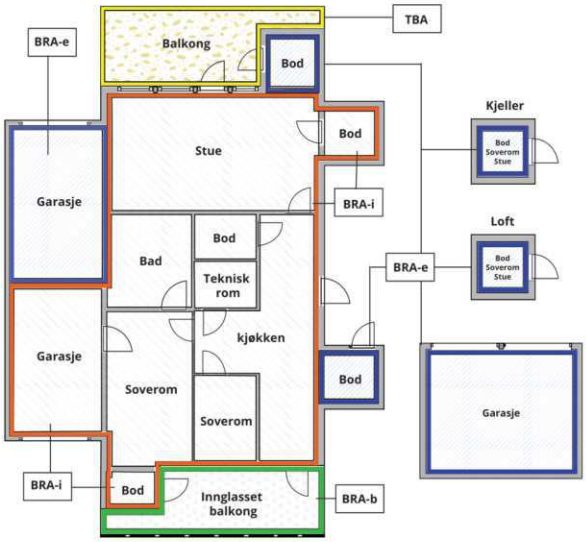
Hva er måleverdig areal?

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

2- roms andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	60		9	69	
Kjeller		3		3	
SUM	**60**	**3**	**9**		
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, bad, garderobe		
Kjeller		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
20.8.2026	Erik-André Brodersen	Takstingeniør
	Guro Fauskrud Vike	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3403 HAMAR	1	60		0	2965.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Morteruds gate 24

Hjemmelshaver
Torvgaten 103 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
/TORVGATEN 103 BORETTSLAG	950134143		OBOS	Thoresen Einar Rusten, Vike Guro Fauskrud

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	**Opprinnelig innskudd**	**Andel fellesformue**		**Andel fellesgjeld**	
1270	7 400	12 755	*01.08.2026*	530 220	*01.08.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2026		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	54 166 787
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		54 166 787

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Torvgaten. 103 borettslag består av 103 leiligheter og ligger i Hamar sentrum, vis a vis kulturhuset. Kort veg til barnehager, skoler, forretetninger mm. Gangavstand til alle byens fasiliteter.
Gangavstand til Skibladnerbrygga og Koigen, med strandpromenade til Domkirkeodden.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vann

Tilknytning avløp

Offentlig avløp

Om tomten

Felles tomt for borettslaget. Bakgård er opparbeidet med plen, noe beplantning, asfalt og belegningsstein. Mulighet for leie av parkeringsplass i felles parkeringskjeller og garasje som tildeles etter venteliste.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6648349			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	17.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.08.2026		Gjennomgått		Nei

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	
2	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hamar	Oppdragsnr.	320260079
Addresse	Morteruds gate 24		
Postnr.	2317	Sted	HAMAR
Selgers navn	Guro Fauskrud Vike		
Selgers navn	Einar Rusten Thoresen		

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?

juni 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
G F
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Total rør- og baderomsrenovering i hele borettslaget i regi av borettslaget utført høsten 2024.

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 ved kopi:

Dokumenter i boligmappa, samt styret i borettslaget

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Total rør- og baderomsrenovering i hele borettslaget i regi av borettslaget utført høsten 2024.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Total rør- og baderomsrenovering i hele borettslaget i regi av borettslaget utført høsten 2024.

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:

Total rør- og baderomsrenovering i hele borettslaget i regi av borettslaget utført høsten 2024.

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:

Dokumenter i boligmappa, samt styret i borettslaget

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:

Total rør- og baderomsrenovering i hele borettslaget i regi av borettslaget utført høsten 2024.

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:

Dokumenter i boligmappa, samt styret i borettslaget

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Ja, i forbindelse med total rør- og baderomsrenovering i hele borettslaget i regi av borettslaget utført høsten 2024.Sans bygg, høst 2024.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

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:

Nye kurser til kjøkken i forbindelse med renovering høst 2024, montering av nye stikkontakter i alle rom, samt montering av lamper.

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:

Ligger i boligmappa

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato	31.08.2026
Signert av	*Guro Fauskrud Vike*
Signert av	*Einar Rusten Thoresen*

Initialer selger:
G F
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4726

TORVGATEN 103 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TORVGATEN 103 BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 16. mars kl. 18:00 og lukker 19. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4726

Det holdes også et frivillig møte 16. mars kl. 18:00 , Storstua, Heidmannsgate 31, Hamar.

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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer for perioden 2025/2026
7. Endring av husordensreglene - dyrehold
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i TORVGATEN 103 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

Siri Lilleeggen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kristian Øyan Bjerkås er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd 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. 4726 Årsregnskap 2025.pdf
2. 4726 Torvgaten 103 Brl Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer for perioden 2025/2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-.

Sak 7

Endring av husordensreglene - dyrehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende regel:

DYREHOLD. Det er generelt forbud mot å holde hund og katt, også i pensjon. (Vedtatt i generalforsamlingen 18. mars 1975. Husdyr må ikke holdes uten på forhånd innhentet skriftlig tillatelse fra styret. Søknad om dette skal fremmes på spesielt skjema "Søknad om dyrehold", som fås ved henvendelse til styret.

Nytt forslag:

DYREHOLD

Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse på forhånd fra styret. Søknaden skal sendes på eget skjema som fås ved henvendelse til styret.
Som hovedregel vil husdyrhold kun nektes om det vil være til vesentlig ulempe for andre beboere, og det vil gjøres en konkret vurdering ved hver søknad.
Søker/beboer forplikter seg til å følge erklæringen i søknadsskjemaet som regulerer nærmere ordensregler for husdyrhold.

Styrets innstilling
For å oppdatere husordensreglene slik at de stemmer overens med gjeldende rettspraksis anbefales det at regelen endres til foreslått ordlyd. Nåværende ordlyd vil etter nyere rettspraksis (resultat i rettsaker) ikke holde seg og det er sannsynlig at borettslaget vil få problemer ved en rettsak om et dyrehold, noe som vil koste borettslaget mye penger om det skjer.

Et annet argument fra styret sin side er at nåværende regel tar mye tid og kapasitet å jobbe med, og det er vanskelig å jobbe med en regel som er rettslig problematisk.

Styret vurderer også at egenerklæringen i det nye søknadsskjemaet er tilstrekkelig for å håndheve reglene og sette i gang tiltak ved en eventuell konflikt med dyreeier.

Forslag til vedtak
Husordensregelen om dyrehold vedtas endret til følgende: DYREHOLD Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse på forhånd fra styret. Søknaden skal sendes på eget skjema som fås ved henvendelse til styret. Som hovedregel vil husdyrhold kun nektes om det vil være til vesentlig ulempe for andre beboere, og det vil gjøres en konkret vurdering ved hver søknad. Søker/beboer forplikter seg til å følge erklæringen i søknadsskjemaet som regulerer nærmere ordensregler for husdyrhold.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jonas Naim Pedersen
  Ny
- Tove Nordstad
  Gjenvalg

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

- Marcela Kraabøl
  Ny

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

- Catharina Due Bøhler
  Gjenvalg
- Geir Haugland
  Gjenvalg
- Inger Lise Aasen
  Ny

Vedlegg
1. Torvgaten 103 Borettslag. Innstilling fra valgkomiteen 2026.pdf

---

Sak 9

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:

- Siri Lilleeggen

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

- Tove Nordstad

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Britt Iren Larsen
  Ny
- Reidar Otterstad
  Gjenvalg

TORVGATEN 103 BORETTSLAG
ORG.NR. 950134143, KLIENTNR. 4726

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-2 797 705**	**1 782 886**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 143 762	-31 235 859
Tilbakeføring av avskrivning	15	7 000	25 500
Tillegg for nye langsiktige lån	18		49 260 879
Økning annen langsiktig gjeld	18	7 900 000	
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-807 919	-22 626 246
Innsk. øremerk. bankkto		-3 701	-4 864
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 951 618**	**-4 580 590**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 153 913**	**-2 797 704**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 004 249	2 205 422
Kortsiktig gjeld		-850 336	-5 003 127
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 153 913**	**-2 797 705**

Document ID 09222115557571049734 Signert SL, TN, KØB, RBL, OR

TORVGATEN 103 BORETTSLAG
ORG.NR. 950134143, KLIENTNR. 4726

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	0	0	0	3 067 000
Innkrevde felleskostnader	2	7 756 932	6 184 955	6 676 000	4 898 000
Vaskeri	9	37 767	61 492	15 000	15 000
Ladeinntekter elbil		6 466	5 529	0	0
Andre inntekter	3	10 450	58 694	854 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 811 614**	**6 310 670**	**7 545 000**	**7 980 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 931	-28 994	-36 000	-46 000
Styrehonorar	5	-175 000	-115 000	-150 000	-200 000
Avskrivninger	15	-7 000	-25 500	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 178	-10 904	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-202 085	-194 310	-206 000	-215 270
Konsulenthonorar		-95 790	-36 735	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-4 037 921	-32 303 770	-350 000	-450 000
Forsikringer		-343 215	-306 810	-330 000	-399 600
Kommunale avgifter	8	-1 782 521	-1 822 232	-2 023 100	-1 553 840
Energi/fyring	10	-189 101	-245 255	-1 044 000	-155 000
TV-anlegg/bredbånd		-681 034	-590 866	-624 000	-642 720
Andre driftskostnader	11	-454 910	-382 838	-343 000	-416 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 022 685**	**-36 063 213**	**-5 143 100**	**-4 116 390**
DRIFTSRESULTAT		**-211 071**	**-29 752 543**	**2 401 900**	**3 863 610**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	41 715	52 921	0	0
Finanskostnader	13	-2 974 406	-1 536 237	-1 554 000	-2 777 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 932 691**	**-1 483 316**	**-1 554 000**	**-2 777 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 143 762**	**-31 235 859**	**847 900**	**1 086 610**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-17 483 833		
Udekket tap:		-3 143 762	-13 752 026		

Document ID 09222115557571049734 Signert SL, TN, KØB, RBL, OR

TORVGATEN 103 BORETTSLAG
ORG.NR. 950134143, KLIENTNR. 4726

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	32 302 568	32 302 568
Tomt		50 000	50 000
Andre varige driftsmidler	15	6 470 294	6 477 294
Øremerkede bankinnskudd		165 271	129 126
SUM ANLEGGSMIDLER		**38 988 132**	**38 958 987**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	-716
Forskuddsbetalte kostnader		174 158	151 232
Andre kortsiktige fordringer	16	3 595	41 604
Driftskonto OBOS-banken		559 325	717 819
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3 752
Innestående i andre banker		117 278	117 278
Sparekonto OBOS-banken		1 149 892	1 174 453
SUM OMLØPSMIDLER		**2 004 249**	**2 205 422**
SUM EIENDELER		**40 992 381**	**41 164 409**

Document ID 09222115557571049734 Signert SL, TN, KØB, RBL, OR

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 103 * 100		10 300	10 300
Udekket tap	17	-16 895 788	-13 752 026
SUM EGENKAPITAL		**-16 885 488**	**-13 741 726**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	56 069 752	48 977 671
Borettsinnskudd	19	804 986	804 986
Annen langsiktig gjeld		152 796	120 352
SUM LANGSIKTIG GJELD		**57 027 534**	**49 903 009**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		290 011	4 744 379
Skyldige offentlige avgifter		0	5 331
Påløpte renter		15 330	14 961
Energiavregning	20	542 432	238 455
Annen kortsiktig gjeld	21	2 562	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**850 336**	**5 003 127**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**40 992 382**	**41 164 409**
Pantstillelse	22	60 804 986	60 804 986
Garantiansvar		0	0

Hamar, 25.2.2026
Styret i Torvgaten 103 Borettslag

Siri Lilleeggen Tove Nordstad Ole Ringnes

Kristian Øyan Bjerkås Randi Braastad Larsen

Document ID 09222115557571049734 Signert SL, TN, KØB, RBL, OR

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Balkong	839 700
Felleskostnader	6 546 156
Garasje	227 700
Internett	143 376
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 756 932**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Garasje	4 950
Leie	5 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 450**

Document ID 09222115557571049734 Signert SL, TN, KØB, RBL, OR

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-16 000
Arbeidsgiveravgift	-26 931
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 931**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-175 000
SUM STYREHONORAR	**-175 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 178
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 178**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Obos Prosjekt - prosjektledelse	-337 596
Sans Bygg AS - rehabilitering vann og avløp m/bad	-2 428 926
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 766 522**
Drift/vedlikehold bygninger	-215 836
Drift/vedlikehold VVS	-750 442
Drift/vedlikehold elektro	-46 285
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 364
Drift/vedlikehold heisanlegg	-175 320
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-29 638
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 207
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 464
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 843
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 037 921**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-602 358
Vann- og avløpsgebyr	-854 975
Renovasjonsgebyr	-325 187
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 782 521**

NOTE 9
VASKERI

Innbetalinger for vaskeri	37 767
SUM VASKERI	**37 767**

Document ID 09222115557571049734 Signert SL, TN, KØB, RBL, OR

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-189 101
SUM ENERGI / FYRING	**-189 101**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 550
Annen leiekostnad	-1 632
Håndverktøy	-559
Diverse utstyr	-5 580
Annet driftsmateriale	-2 811
Lyspærer og sikringer	-1 566
Vaktmestertjenester	-179 133
Renhold ved firmaer	-138 157
Snørydding	-9 250
Gressklipping	-1 763
Andre driftskostnader	-32 882
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 150
Andre kontorkostnader	-3 980
Kontingenter	-20 600
Bank- og kortgebyr	-2 963
Velferdskostnader	-41 334
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-454 910**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 271
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 444
SUM FINANSINNTEKTER	**41 715**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 972 344
Renter på leverandørgjeld	-2 062
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 974 406**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	4 401 418
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	27 901 150
SUM BYGNINGER	**32 302 568**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Document ID 09222115557571049734 Signert SL, TN, KØB, RBL, OR

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasje		
Tilgang 2013	6 470 294	
		6 470 294
Vaskemaskin		
Kostpris	127 500	
Avskrevet tidligere	-120 500	
Avskrevet i år	-7 000	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**6 470 294**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-7 000**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Nayax desember	3 595
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 595**

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

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-49 260 879	
Økning 2025	-7 900 000	
Nedbetalt tidligere	283 208	
Nedbetalt i år	807 919	
		-56 069 752
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-56 069 752**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-804 986
SUM BORETTSINNSKUDD	**-804 986**

Document ID 09222115557571049734 Signert SL, TN, KØB, RBL, OR

NOTE 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) juni-desember 2025	-499 471
Forskuddsinnbetalinger (a konto) juni-desember 2025	-360 500
SUM INNTEKTER	**-859 971**

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme juni-desember 2025	403 577
SUM KOSTNADER	**403 577**

Uoppgjorte avregninger	-86 038
SUM ENERGIAVREGNING	**-542 432**

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 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-2 562
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 562**

NOTE 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	804 986
Pantelån	56 069 752
TOTALT	**56 874 738**

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

Bygninger	32 302 568
Tomt	50 000
TOTALT	**32 352 568**

Document ID 09222115557571049734 Signert SL, TN, KØB, RBL, OR

Til generalforsamlingen i Torvgaten 103 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torvgaten 103 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Torvgaten 103 Borettslag

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2026

Styreleder

Siri Lilleeggen — Ikke på valg
Tel.: 90 04 38 56
Siri.lilleeggen@gmail.com

A. Styremedlemmer

Styremedlemmer ikke på valg
Kristian Øyan Bjerkås

Randi Braastad Larsen
Ikke på valg, men har spurt om fritak pga personlige grunner.
Erstatter velges for et år.
Marcela Kraabøl — Ny
Tel.: 41 62 21 69
Mail: kraaboelm@hotmail.com

Styremedlemmer på valg:
Tove Nordstad — Gjenvalg

Jonas Naim Pedersen — Ny
Tel.: 93 08 57 07
Mail: j-n-p@hotmail.com

B. Varamedlemmer til styre:

1. Inger Lise Aasen — Ny
   Tel.: 45 44 86 34
   Mail: aaseningerlise@gmail.com

2. Catharina Due Bøhler — Gjenvalg

3. Geir Haugland — Gjenvalg

C. Delegert til OBOS generalforsamling

Siri Lilleeggen

Varamedlem for delegert til OBOS generalforsamling
Nestformann i det nye styret

Torvgaten 103 Borettslag

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2026

D. Valgkomitè

Britt Larsen	Ny
Reidar Otterstad	Gjenvalg

E. Trivselskomite

Valgkomiteen sliter med å finne kandidater til denne komiteen innen fristen. Vi vil derfor sende inn komiteens forslag til de andre postene og jobbe videre med Trivselskomiteen.
Hvis vi ikke finner kandidater før og det ikke kommer opp forslag på Generalforsamlingen, foreslår Valgkomiteen av Trivselskomiteen legges ned.
Vi jobber videre med dette.

Hamar 06.03.2026

Reidar Otterstad

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 16.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.03.26
Selskapsnummer: 4726 **Selskapsnavn:** TORVGATEN 103 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Siri Lilleeggen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Kristian Øyan Bjerkås er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 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 6 Fastsettelse av honorarer for perioden 2025/2026

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av husordensreglene - dyrehold

Husordensregelen om dyrehold vedtas endret til følgende: DYREHOLD Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse på forhånd fra styret. Søknaden skal sendes på eget skjema som fås ved henvendelse til styret. Som hovedregel vil husdyrhold kun nektes om det vil være til vesentlig ulempe for andre beboere, og det vil gjøres en konkret vurdering ved hver søknad. Søker/beboer forplikter seg til å følge erklæringen i søknadsskjemaet som regulerer nærmere ordensregler for husdyrhold.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

☐ Jonas Naim Pedersen

☐ Tove Nordstad

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

☐ Marcela Kraabøl

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Catharina Due Bøhler

☐ Geir Haugland

☐ Inger Lise Aasen

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Siri Lilleeggen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Tove Nordstad

Sak 10 Valg av valgkomité

personer til valgkomité (kun 2 skal velges)

- ☐ Britt Iren Larsen
- ☐ Reidar Otterstad

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

ÅRSBERETNING 2025-2026

Årsmøte 19.5.25 ble det innstilt nytt styret for 2 år:

Styreleder, Siri Lilleeggen 2 år

Nestleder Tove Nordstad 1 år

Styremedlemmer

Kristian Øyan Bjerkås 2 år

Randi Braastad Larsen 2 år

Ole Ringnes 1 år

Fra 10.6.25 til 15.3.26 ble det gjennomført 11 styremøter, ett budsjettmøte, ett regnskapsmøte og ett digitalt ekstraordinært Årsmøte: Valg av ny revisor

Saker /prosjekter som ble gjennomført 2005/20026

- Opprettet abb. på **Vedlikeholdsplan**
- **IN-Ordning** avtale ble Signert. Info. er lagt ut under tema IN-Ordning på Vibbo
- **Trapp:** innhentet tilbud fra Gulvsystemer; oppstart oppføring av ny trapp m/varmekabler og gelender utenfor Morterudsgt.22. Ferdigstilles våren 2026
- **Fyringsanlegg:** Hamar Rørleggerbedrift gjennomførte bytte av sirkulasjonspumper til radiatorene fyringsanlegget i HMG31, og MRG22/24. Ferdigstilt Høsten 2025
- **TV-og Bredbånd:** Oppføring av fiber fra Telenor i borettslaget. Oppstart av firma OneCo for Telenor oppføring start mars 2026, ferdigstilles i løpet av våren 2026
- **Rehabilitering av bed:** Tilbud på rehabilitering av beddene utenfor MRG 22 og 24. Anleggsgartner Arnesen starter opp, og ferdigstilles vår /sommer 2026
- **Leverandør avtaler:** Gjennomgang og reforhandle leverandør avtaler i borettslaget oppstart høst 2025 ferdigstilles sommer 2026

2025-2026

Varamedlemmer (1 år)

- Catharina Due Bøhler
- Geir Haugland
- Ragnhild Slette

Valgkomite: (1 år)

- Marie Blystad
- Reidar Ottersen

Trivselkomité:

- Emma B. Moe
- Ragnhild Slette

Gjennomføre sommer og jule tilstelning, sosialtreff hver onsdag i Storstua og planting utenfor utgang partiet i HMG31 og MRGT22/24

Protokoll til årsmøte 2026 for TORVGATEN 103 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950134143
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 16. mars kl. 18:00 til 19. mars kl. 18:00 og møtet ble avholdt 16. mars 2026, Storstua, Heidmannsgate 31, Hamar.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44.

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:**
> Siri Lilleeggen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registreres ved innlogging i Vibbo.

> **Forslag til vedtak:**
> Eiere som har logget seg inn på generalforsamlingen i Vibbo er registrert som deltatt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristian Øyan Bjerkås er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. 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: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer for perioden 2025/2026

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Endring av husordensreglene - dyrehold

Nåværende regel:

DYREHOLD. Det er generelt forbud mot å holde hund og katt, også i pensjon. (Vedtatt i generalforsamlingen 18. mars 1975. Husdyr må ikke holdes uten på forhånd innhentet skriftlig tillatelse fra styret. Søknad om dette skal fremmes på spesielt skjema "Søknad om dyrehold", som fås ved henvendelse til styret.

Nytt forslag:

DYREHOLD

Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse på forhånd fra styret. Søknaden skal sendes på eget skjema som fås ved henvendelse til styret.
Som hovedregel vil husdyrhold kun nektes om det vil være til vesentlig ulempe for andre beboere, og det vil gjøres en konkret vurdering ved hver søknad.
Søker/beboer forplikter seg til å følge erklæringen i søknadsskjemaet som regulerer nærmere ordensregler for husdyrhold.

Styrets innstilling
For å oppdatere husordensreglene slik at de stemmer overens med gjeldende rettspraksis anbefales det at regelen endres til foreslått ordlyd. Nåværende ordlyd vil etter nyere rettspraksis (resultat i rettsaker) ikke holde seg og det er sannsynlig at borettslaget vil få problemer ved en rettsak om et dyrehold, noe som vil koste borettslaget mye penger om det skjer.

Et annet argument fra styret sin side er at nåværende regel tar mye tid og kapasitet å jobbe med, og det er vanskelig å jobbe med en regel som er rettslig problematisk.

Styret vurderer også at egenerklæringen i det nye søknadsskjemaet er tilstrekkelig for å håndheve reglene og sette i gang tiltak ved en eventuell konflikt med dyreeier.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensregelen om dyrehold vedtas endret til følgende: DYREHOLD Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse på forhånd fra styret. Søknaden skal sendes på eget skjema som fås ved henvendelse til styret. Som hovedregel vil husdyrhold kun nektes om det vil være til vesentlig ulempe for andre beboere, og det vil gjøres en konkret vurdering ved hver søknad. Søker/beboer forplikter seg til å følge erklæringen i søknadsskjemaet som regulerer nærmere ordensregler for husdyrhold.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:
Tove Nordstad (27 stemmer)
Jonas Naim Pedersen (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tove Nordstad
Jonas Naim Pedersen

Styremedlem 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Marcela Kraabøl (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marcela Kraabøl

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Catharina Due Bøhler (26 stemmer)
Geir Haugland (27 stemmer)
Inger Lise Aasen (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Catharina Due Bøhler
Geir Haugland
Inger Lise Aasen

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Siri Lilleeggen (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Siri Lilleeggen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tove Nordstad (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tove Nordstad

10. Valg av valgkomité

personer til valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Britt Iren Larsen (31 stemmer)
Reidar Otterstad (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Britt Iren Larsen
Reidar Otterstad

Protokoll til årsmøte 2026 for TORVGATEN 103 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950134143
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 16. mars kl. 18:00 til 19. mars kl. 18:00 og møtet ble avholdt 16. mars 2026, Storstua, Heidmannsgate 31, Hamar.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44.

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:**
> Siri Lilleeggen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registreres ved innlogging i Vibbo.

> **Forslag til vedtak:**
> Eiere som har logget seg inn på generalforsamlingen i Vibbo er registrert som deltatt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristian Øyan Bjerkås er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. 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: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer for perioden 2025/2026

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Endring av husordensreglene - dyrehold

Nåværende regel:

DYREHOLD. Det er generelt forbud mot å holde hund og katt, også i pensjon. (Vedtatt i generalforsamlingen 18. mars 1975. Husdyr må ikke holdes uten på forhånd innhentet skriftlig tillatelse fra styret. Søknad om dette skal fremmes på spesielt skjema "Søknad om dyrehold", som fås ved henvendelse til styret.

Nytt forslag:

DYREHOLD

Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse på forhånd fra styret. Søknaden skal sendes på eget skjema som fås ved henvendelse til styret.
Som hovedregel vil husdyrhold kun nektes om det vil være til vesentlig ulempe for andre beboere, og det vil gjøres en konkret vurdering ved hver søknad.
Søker/beboer forplikter seg til å følge erklæringen i søknadsskjemaet som regulerer nærmere ordensregler for husdyrhold.

Styrets innstilling
For å oppdatere husordensreglene slik at de stemmer overens med gjeldende rettspraksis anbefales det at regelen endres til foreslått ordlyd. Nåværende ordlyd vil etter nyere rettspraksis (resultat i rettsaker) ikke holde seg og det er sannsynlig at borettslaget vil få problemer ved en rettsak om et dyrehold, noe som vil koste borettslaget mye penger om det skjer.

Et annet argument fra styret sin side er at nåværende regel tar mye tid og kapasitet å jobbe med, og det er vanskelig å jobbe med en regel som er rettslig problematisk.

Styret vurderer også at egenerklæringen i det nye søknadsskjemaet er tilstrekkelig for å håndheve reglene og sette i gang tiltak ved en eventuell konflikt med dyreeier.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensregelen om dyrehold vedtas endret til følgende: DYREHOLD Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse på forhånd fra styret. Søknaden skal sendes på eget skjema som fås ved henvendelse til styret. Som hovedregel vil husdyrhold kun nektes om det vil være til vesentlig ulempe for andre beboere, og det vil gjøres en konkret vurdering ved hver søknad. Søker/beboer forplikter seg til å følge erklæringen i søknadsskjemaet som regulerer nærmere ordensregler for husdyrhold.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:
Tove Nordstad (27 stemmer)
Jonas Naim Pedersen (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tove Nordstad
Jonas Naim Pedersen

Styremedlem 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Marcela Kraabøl (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marcela Kraabøl

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Catharina Due Bøhler (26 stemmer)
Geir Haugland (27 stemmer)
Inger Lise Aasen (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Catharina Due Bøhler
Geir Haugland
Inger Lise Aasen

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Siri Lilleeggen (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Siri Lilleeggen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tove Nordstad (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tove Nordstad

10. Valg av valgkomité

personer til valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Britt Iren Larsen (31 stemmer)
Reidar Otterstad (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Britt Iren Larsen
Reidar Otterstad

Vedtekter

for Torvgaten 103 borettslag org nr 950 134 143

vedtatt på ordinær generalforsamling den 28. mai 2013, med endringer vedtatt i ordinær generalforsamling 23. mars 2020 og på digital ordinær generalforsamling 12.-15. april 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Torvgaten 103 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) I tillegg kan arbeidsgivere eie inntil 2 % av andelene (dvs 2 andeler) til bruksoverlating (framleie) til sine ansatt.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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 og 4 andre medlemmer med 3 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
- 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.

12 Fordeling av boder og garasjeplass

12-1 Tildeling av garasjeplass
Garasjeplass tildeles eter hvor lenge man har stått på venteliste for garasjeplass. Påmelding skjer eter melding til styret. Det er mulig å spesifisere om man ønsker plass i garasjekjelleren eller ute. Blir man tilbudt garasjeplass og takker nei, men ønsker likevel å stå på listen, blir ansienniteten nullstilt.

12-2 Bod i kjølerommet
Bod i kjølerommet tildeles eter hvor lenge man har stått på venteliste for bod. Påmelding skjer eter melding til styret. Blir man tilbudt bod og takker nei, mister man plassen på listen.

HUSORDENSREGLER FOR
TORVGT. 103 BORETTSLAG.

Disse husordensreglene er ment å skulle fremme trivsel og godt naboskap for alle oss som bor i borettslaget. Med så mange mennesker som det er i vårt borettslag, er det viktig at vi har noen regler å forholde oss til. Husordensreglene er laget for at det skal virke stimulerende,
og legge til rette for et godt samvær, fellesskap og trivsel i borettslaget.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt.
Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

Ingen må sette fra seg sykler, rullestoler, rullatorer, barnevogner eller annet i trapperom eller ganger. Ingen må heller bruke rulleskøyter, rullebrett eller annet lignende utstyr i gangene.
Dette gjelder også selvsagt i kjellergangene.
Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduene eller gi det til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Bil- og sykkelparkering kan bare finne sted på borettslagets område etter styrets nærmere avgjørelse. Parker heller ikke utenfor egen garasjedør. Dette vil forhindre andre transporter, husk at plassen er liten.
Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær, heller ikke i trappegangene.

Dører til kjellerrom og inngangsdørene skal alltid være låst. Entredører, alle dører mellom entre og vindfang, holdes lukket. **Uvedkommende skal ikke slippes inn.**

Heisene må ikke brukes unødig. Opphold ikke heisene ved at dører holdes åpne. Husk at det er mange som venter på heisen.

La aldri små barn være alene i kjelleren eller oppholde seg alene i vaskeriet. **Bruk aldri bart lys i kjelleren.**

REGLER OM RO I LEILIGHETENE.

Det er veldig lytt mellom etasjer og vegger. Vi ber om at alle tar hensyn til dette.
Det skal uansett være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Se til at ingen leker eller støyer
i trapperommene eller gangene, og at dører lukkes uten støy.
Det skal ikke borres/bankes etter kl 21.00. På søn- og helligdager kan ovennevnte arbeider ikke starte før kl 12.00.
Bruk av musikkinstrumenter må ikke forkomme før kl. 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 21.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra beboer i leiligheten over, under og ved siden av.
Ved større oppussingsarbeider skal dette varsles via oppslag på tavler og eventuelt på vår Facebookside (Torvgaten 103 Borettslag)Søk opp siden og be om å bli medlem av vår lukkede gruppe.

DYREHOLD.

Det er generelt forbud mot å holde hund og katt, også i pensjon. (Vedtatt i general-forsamlingen 18. mars 1975.

Husdyr må ikke holdes uten på forhånd innhentet skriftlig tillatelse fra styret. Søknad om dette skal fremmes på spesielt skjema **"Søknad om dyrehold",** som fås ved henvendelse til styret.

FORSIKRING

Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget. **Forsikring av innbo og løsøre må andelseier/beboer tegne selv.**
Egenandeler på forsikringsskader varierer fra kr.6000,-til kr.10000,-avhengig av type skade.
Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

SØPPEL OG RENHOLD.

Søppel som kan kastes i søppelrommet skal pakkes godt inn før det legges i søppeldunkene. **Papir, drikkekartonger, glass, flasker og metallemballasje** legges i egne containere. **Det er oppslag i søppelrommet om hva som skal hvor.**

Sørg for at posen for matavfall er tett før den medbringes til søppelrommet. Det er den enkeltes ansvar å tørke opp etter seg dersom det like vel blir søl i fellesarealene.

Beboerne skal holde kjellerboder, gulv og vinduer i kjelleren rene. Lyspærer i bodene skiftes av den enkelte beboer-bruk sparepærer eller lignende.

LUFTING.

Leiligheten luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid om gangen, og ellers ved å bruke friskluftventiler. Lufting av leilighetene gjennom dør til gangene må ikke forekomme. Alle rom må holdes oppvarmet slik at vannet i rørene ikke fryser. **Vær spesielt oppmerksom på radiatorene under vinduene når disse er åpne.**
Det er ikke tillatt å koble leilighetens avtrekkssystem til borettslagets eget avtrekkssystem. Dette fordi det sprer matlukt inn til andre leiligheter via utelufta. Det "konkurrerer" med borettslagets eget avtrekksanlegg, slik at dette ikke fungerer som det skal. Egen avtrekksvifte
kan heller ikke monteres. Når det gjelder ventilator på kjøkkenet, skal det brukes kun kullfilter.

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER.

Badekarene må ikke brukes til klesvask fordi tråder og lo fra tøyet vil stoppe avløpet.
Bruk bare klosettpapir i WC, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.
Stoppekran for klosett reguleres slik at sus i rørene unngås. Dersom vaskemaskin installeres i leilighetene, bør denne stå på badet, (rom med sluk), og installasjonen skal foretas av fagmann. **Ved oppussing av bad/wc skal det skiftes sluk (hvis det ikke nylig er byttet) Dette besørges og bekostes av borettslaget. Melding om dette skal på forhånd sendes styret. Husk at fjerning/bytte av radiatorer skal meddeles styret på forhånd.**
Der hvor membran brytes, som for eksempel varmekabler, flislegging eller lignende skal dette meldes styret, og det skal brukes autorisert forhandler. Sluttrapport fra autorisert forhandler sendes styret. **Brudd på disse regler kan ved eventuell skade føre til erstatningsansvar.**

Alle ledninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig. La aldri ei kran stå åpen når et rom

forlates. For å unngå sjenerende sus i ledninger bør en kran aldri skrus helt opp.
Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle eller lignende rundt stedet.
La en snipp av håndkleet henge i ei bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp.

VEGGDYRKONTROLL.
Beboerne må straks melde fra til styret hvis det merkes skadedyr, kakerlakker eller lignende. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om det er skadedyr eller annet utøy.

Hvis det er påvist skadedyr eller annet utøy i en leilighet, må beboeren for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort og ellers rette seg etter pålegg fra styret for å få gjort dette.

BRUKSOVERLATING.
All bruksoverlating (tidl. fremleie) må godkjennes av styret. Andelseieren har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelseierne får på grunn av hans/hennes bruksoverlating. Den som overtar bruken må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.
Dersom man leier ut leiligheten sin i en kortere periode og ikke bor der selv samtidig, skal styret varsles om utleieperioden og hvor mange leiligheten er leid ut til.

VASKERI OG TØRKEPLASS.
Vaskeriet: Det er nye maskiner i kjelleren i Morterudsgate (2006).
De som ønsker å benytte vaskemaskinene, settes opp på vaskeliste som er oppslått nede i vaskeriet. Nye beboere tar kontakt med vaktmester eller leder for å bli satt opp på lista.
Dette gjelder også de som ønsker å endre sine vasketider.
Der det ikke står noe navn på lista, kan alle benytte seg av denne ledige vasketiden. Husk bare å benytte 1-en avdeling, (2 maskiner). Dette for at også andre kan få mulighet til å vaske.
Vasketiden er for tiden fra kl. 07.00 – kl. 23.00 på hverdager og fra kl. 07.00 – kl. 20.00 på lørdager. På søndager er vasketiden kl 18.00-22.00. På helligdager er vaskeriet stengt. Vasketidene skal overholdes.
Husk at det er noen som skal vaske etter deg.

Før vaskeriet forlates skal maskinen tørkes over. Såpe- og skyllemiddelkopp skal rengjøres og lo fra tørketrommelen skal fjernes. Gulvet moppes eller tørkes over.
Tøy skal ikke henge igjen i vaskeriet når vasketiden er over, da vaskeriet skal være klart
til neste bruker.

Tørkeplass: Hvis tøy henger oppe, må en ikke lufte tepper eller ryer. **Ingen må benytte tørke-plassen på søn- eller helligdager.**

AKTIVITETSROMMET(Storstua) med tilhørende kjøkken.
Dette kan leies billig av alle beboerne. Ta kontakt med vaktmester eller leder for å få utlevert nøkkel. **Etter bruk skal rommene være rengjort og nøkkel skal leveres tilbake omgående**

FELLESOMRÅDER
Ting, slik som møbler, sportsutstyr, søppelposer osv skal ikke hensettes i fellesområdene. Beboerne må selv sørge for lagring i egen bod eller bortkjøring.

BALKONGER
Ute på balkongen tillates ikke tung møblering. Dette i h.h.t. byggetillatelsen. Balkongen skal kun innredes slik en vanlig åpen balkong blir innredet, dvs. at lette, flyttbare og evt. sammenleggbare utendørsmøbler/terrassemøbler er normalt egnet. Slike møbler er ofte laget av stål, hardplast eller heltre med løse puter. De har normalt lav brannlast.
Alt inventar og møbler skal være maks rekkverkets høyde.

I tvilstilfelle kan mengden av brennbare materialer/tre eller plast måles i vekt. Samlet mengde på en balkong må ikke overstige ca. 50 kg.
Gass eller brennbar væske skal ikke oppbevares på balkongen.
Brannlaster på balkongen kan kontrolleres av styret.

Klesvask og sengeklær kan tørkes/luftes på balkongen under forutsetning av at dette skjer på
gulvstativ som ikke er høyere enn rekkverket.
Det er kun tillatt bruk av elektrisk grill på balkongen. Dette på grunn av brannforskriftene.

PARABOLANTENNE/DIGITAL DEKODER mm.
Parabolantenne tillates ikke montert inne på egen balkong eller bygning for øvrig. Den utleverte digitale dekoder eies av Canal Digital og leies av borettslaget, og skal stå igjen i leiligheten ved flytting, sammen med modem, brannslukker, røkvarsler, balkongflagg og blomsterkasse m/oppheng til balkongen.

oooOooo

Senere meldinger fra styret eller forretningsfører til andelseierne ved rundskriv og/eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Vedtatt i generalforsamling 21. mars 2000.
Revidert utgave vedtatt i generalforsamling 23. april 2008.
Endret i generalforsamling 23. mars 2011.
Endret i generalforsamling 12.april 2012
Endret i generalforsamling 19 mars 2015
Endret i generalforsamling 12.april 2016
Endret i generalforsamling 09.mars 2017
Endret i generalforsamling 12. mars 2018
Endret i generalforsamling 23. mars 2020

REHABILITERING AV AVLØPSRØR.

Tilstand pr 2023.

Generelt har både vann- og avløpsrør i Torvgaten 103 borettslag overskredet anbefalt brukstid. Avløpsrør har synlig slitasje. Det er stor grad av gjennomkorrodering på disse. Vannrør har ikke synlig slitasje og gjerne litt lenger levetid enn avløpsrør. Sammenkoblinger (skjøtesystemer) er de svakeste punktene i røranalegget med en forventet levetid på +/- 50 år. (skjøter i anlegget er imidlertid +/- 50 år.) Torvgaten 103 borettslag har passert 60 år. Det har vært flere mer og mindre omfattende skader i boligselskapet som følge av lekkasjer. Tilstand på sluk og tilhørende overflater er veldig variabel, selv om noen leiligheter også har nyoppussede bad. Det er vesentlig større belastning på et bad i dag enn da badet var nytt i 1963. På bakgrunn av dette har styret engasjert OBOS Prosjekt AS til å innhente priser på totalrehabilitering av vann og avløp, alternativt rehabilitering av avløpsrør i borettslaget.

Samtidig ble det også innhentet pris på etablering av innvendig atkomst til parkeringskjeller fra Morterudsgate 22-24.

BESKYTTET

Alternativ 1: Totalrehabilitering av vann og avløp, felles varmtvann, nye sluk og nye overflater i bad.

INKLUDERT INNVENDIG ATKOMST TIL PARKERINGSGARASJE FRA MORTERUDSGATE 22-24.

- Vann- og avløpsrør skiftes fra kjeller frem til og med øverste etasje. Dette inkluderer utskifting av alle vann- og avløpsrør inkl. sluk og stoppekraner i den enkelte leilighet. Det monteres et vannfordelerskap i hvert bad.
- Nye vertikale felles vann- og avløpsrør kasses inn mellom gulv og tak, bak og inntil WC slik det er i dag.
- Det etableres videre felles varmtvannsberedning fra kjeller og fram til den enkelte leilighet. Det forutsettes overgang til felles varmtvannsforsyning fra fjernvarmenettet (Eidsiva Bioenergi) Det monteres fjernavlest måler for varmtvannsforbruk i alle leiligheter. Eksisterende varmtvannsberedere kobles fra og fjernes (alternativt tømmes og sikres)
- Samtlige bad rehabiliteres med nytt sluk, påstøp, membran og fliser på gulv, samt membran og fliser på vegg.
- Det monteres nedsenket himling/kasse i tak for å skjule nye rørføringer. Rør derfra legges åpne fra himling og ned til det enkelte utstyr. Til dette benyttes forkrommede kobberrør.
- Eksisterende avtrekksventil fra bad, demonteres. Det monteres en ny avtrekkskanal som føres ned i ny himling og tilkobles med ny ventil.
- Det leveres og monteres nytt vegghengt toalett i ønsket høyde.
- Øvrig eksisterende sanitærutstyr/innredning forutsettes demontert og remontert. (Det er innhentet pristilbud på nytt tilpasset utstyr til badene for de som ønsker å tilleggsbestille dette av entreprenør som tilvalg)
- Det er medregnet opplegg for vaskemaskin inkl. avløp og slangekran i samtlige leiligheter.
- Det monteres varmekabler i gulv, som styres av effektregulator.
- Det monteres inn spotter i himling. Det elektriske anlegget i bad/WC leveres nytt. Det monteres stikkontakt ved servant alternativt kobles strøm til speilskap med integrert stikkontakt. Det etableres ny kurs og stikkontakter for vaskemaskin/tørketrommel.
- Eksisterende baderomsdører tilpasses og gjenbrukes. Ny dør kan eventuelt tilleggsbestilles.

Tilfeller hvor det er foretatt omfattende oppussing i løpet av de siste fem år:

- I noen leiligheter er det foretatt omfattende oppussing av bad de siste 5 årene. Hvert bad vil bli besiktiget og behandlet separat for å avklare mulighet for eventuell **bevaring** eller **tilbakeføring av standard**.

- **Bevaring**: Det blir gjort begrensede tiltak i badet. Andelseier får utbetalt et engangsbeløp tilsvarende det som borettslaget sparer på at badet allerede er rehabilitert. **DET ER SVÆRT SJELDEN AT BEVARING LAR SEG GJØRE**. Bad som er rehabilitert og som ønskes bevart må fremlegge dokumentasjon på utførelsen. Dette for å sikre at alt av rørføringer, tettesjikt og membran er skiftet i sin helhet og at arbeidet er fagmessig utført. Det gis ingen garanti på bevaringsbad.

BESKYTTET

Tilbakeføring av standard. Borettslaget er villig til å dekke merkostnader i forbindelse med tilbakeføring av tilnærmet samme standard, der dette er aktuelt. Dette vil i stor grad gjelde overflater eller utvidelser, da all annen innredning forutsettes demontert og remontert.
Det forutsettes at dokumentasjon på kostnader fremlegges. Merkostnader dekkes i henhold til dette, men maksimalt oppad til kr 30 000,- inkl. mva
Det gis ingen garanti på remontert innredning eller utstyr. Innredning erstattes hvis det skades, med mindre innfesting gjennom f. eks. bruk av lim gjør at skader ikke er til å unngå.

- **Bad som er rehabilitert etter 22.09.22, etter at plan om felles rehabilitering ble gjort kjent i borettslaget, vil ikke kunne regne med tilbakeføring av standard.**

Atkomst parkeringsgarasje fra Morterudsgate 22-24:
Dør til tidligere kjølerom demonteres, det monteres ny dør med dørautomatikk og åpnerknapp. Det etableres ny dør i vegg mellom kjeller i Morterudsgate 22-24 og parkeringskjeller. Også denne utstyres med dørautomatikk. Pga høydeforskjell er det tenkt å bygge en tilpasset rampe på parkeringskjeller siden. Tilhørende rørlegger, og elektrikerarbeider.

Økonomi:

Etter at priser er innhentet, er det satt et totalbudsjett for prosjektet på kr 37 070 000,- (Atkomst parkeringsgarasje utgjør kr 290 000,-)

Prosjektet tenkes finansiert som følger:

Det tas opp et nytt annuitetslån på kr 59 413 038,- med løpetid på 30 år og avdragsfrihet på 5 år. Eksisterende lån på kr 22 343 038,- innfris.

Med en lånerente på 5,7% vil dette gi en økning i felleskostnader på 35,5%.

Dagens felleskostnader	Økning felleskostnader	Nye felleskostnader		22% Skattefradrag
2828	999	3827		272
3061	1082	4143		295
3288	1162	4450		317
3689	1304	4993		355
3848	1360	5208		370
4037	1427	5464		305
4150	1467	5617		399
4247	1501	5748		409

Styret fremmer følgende forslag:

Styret gis fullmakt fra generalforsamlingen til å gjennomføre rehabilitering i borettslaget som redegjort for over og innenfor en kostnadsramme på kr 37 070 000. Lånet gis prioritet foran borettsinnskuddet.

BESKYTTET

Alternativ 2: Totalrehabilitering av vann og avløp, felles varmtvann, nye sluk og nye overflater i bad.

UTEN INNVENDIG ATKOMST TIL PARKERINGSGARASJE FRA MORTERUDSGATE 22-24.

- Vann- og avløpsrør skiftes fra kjeller frem til og med øverste etasje. Dette inkluderer utskifting av alle vann- og avløpsrør inkl. sluk og stoppekraner i den enkelte leilighet. Det monteres et vannfordelerskap i hvert bad.
- Nye vertikale felles vann- og avløpsrør kasses inn mellom gulv og tak, bak og inntil WC slik det er i dag.
- Det etableres videre felles varmtvannsberedning fra kjeller og fram til den enkelte leilighet. Det forutsettes overgang til felles varmtvannsforsyning fra fjernvarmenettet (Eidsiva Bioenergi) Det monteres fjernavlest måler for varmtvannsforbruk i alle leiligheter. Eksisterende varmtvannsberedere kobles fra og fjernes (alternativt tømmes og sikres)
- Samtlige bad rehabiliteres med nytt sluk, påstøp, membran og fliser på gulv, samt membran og fliser på vegg.
- Det monteres nedsenket himling/kasse i tak for å skjule nye rørføringer. Rør derfra legges åpne fra himling og ned til det enkelte utstyr. Til dette benyttes forkrommede kobberrør.
- Eksisterende avtrekksventil fra bad, demonteres. Det monteres en ny avtrekkskanal som føres ned i ny himling og tilkobles med ny ventil.
- Det leveres og monteres nytt vegghengt toalett i ønsket høyde.
- Øvrig eksisterende sanitærutstyr/innredning forutsettes demontert og remontert. (Det er innhentet pristilbud på nytt tilpasset utstyr til badene for de som ønsker å tilleggsbestille dette av entreprenør som tilvalg)
- Det er medregnet opplegg for vaskemaskin inkl. avløp og slangekran i samtlige leiligheter.
- Det monteres varmekabler i gulv, som styres av effektregulator.
- Det monteres inn spotter i himling. Det elektriske anlegget i bad/WC leveres nytt. Det monteres stikkontakt ved servant alternativt kobles strøm til speilskap med integrert stikkontakt. Det etableres ny kurs og stikkontakter for vaskemaskin/tørketrommel.
- Eksisterende baderomsdører tilpasses og gjenbrukes. Ny dør kan eventuelt tilleggsbestilles.

Tilfeller hvor det er foretatt omfattende oppussing i løpet av de siste fem år:

- I noen leiligheter er det foretatt omfattende oppussing av bad de siste 5 årene. Hvert bad vil bli besiktiget og behandlet separat for å avklare mulighet for eventuell **bevaring** eller **tilbakeføring av standard**.

- **Bevaring**: Det blir gjort begrensede tiltak i badet. Andelseier får utbetalt et engangsbeløp tilsvarende det som borettslaget sparer på at badet allerede er rehabilitert. **DET ER SVÆRT SJELDEN AT BEVARING LAR SEG GJØRE**. Bad som er rehabilitert og som ønskes bevart må fremlegge dokumentasjon på utførelsen. Dette for å sikre at alt av rørføringer, tettesjikt og membran er skiftet i sin helhet og at arbeidet er fagmessig utført. Det gis ingen garanti på bevaringsbad.

BESKYTTET

Tilbakeføring av standard. Borettslaget er villig til å dekke merkostnader i forbindelse med tilbakeføring av tilnærmet samme standard, der dette er aktuelt. Dette vil i stor grad gjelde overflater eller utvidelser, da all annen innredning forutsettes demontert og remontert.
Det forutsettes at dokumentasjon på kostnader fremlegges. Merkostnader dekkes i henhold til dette, men maksimalt oppad til kr 30 000,- inkl. mva
Det gis ingen garanti på remontert innredning eller utstyr. Innredning erstattes hvis det skades, med mindre innfesting gjennom f. eks. bruk av lim gjør at skader ikke er til å unngå.

- **Bad som er rehabilitert etter 22.09.22, etter at plan om felles rehabilitering ble gjort kjent i borettslaget, vil ikke kunne regne med tilbakeføring av standard.**

Økonomi:

Etter at priser er innhentet, er det satt et totalbudsjett for prosjektet på kr 36 780 000,-

Prosjektet tenkes finansiert som følger:

Det tas opp et nytt annuitetslån på kr 59 413 038,- med løpetid på 30 år og avdragsfrihet på 5 år. Eksisterende lån på kr 22 343 038,- innfris.

Med en lånerente på 5,7% vil dette gi en økning i felleskostnader på 35,5%.

Dagens felleskostnader	Økning felleskostnader	Nye felleskostnader		22% Skattefradrag
2828	999	3827		272
3061	1082	4143		295
3288	1162	4450		317
3689	1304	4993		355
3848	1360	5208		370
4037	1427	5464		305
4150	1467	5617		399
4247	1501	5748		409

Styret fremmer følgende forslag:

Styret gis fullmakt fra generalforsamlingen til å gjennomføre rehabilitering i borettslaget som redegjort for over og innenfor en kostnadsramme på kr 36 780 000. Lånet gis prioritet foran borettsinnskuddet.

BESKYTTET

Alternativ 3 – Rehabilitering av avløpsrør.

- Samtlige avløpsrør på fellesanlegg f.o.m. kjellergulv og frem til sluk og WC i bad samt til vannlås i kjøkken i hver enkelt leilighet, rehabiliteres med strømpe.
- Eksisterende originale sluk utbedres i størst mulig grad i hvert enkelt bad.
- Ikke mulig å legge epoxystrømpe i rør med diameter mindre enn 50 mm, det betyr at avløp til servant røres ikke.
- Varmtvannsberedere og vannledninger blir stående urørt.

Økonomi:

Etter at priser er innhentet, er det satt et totalbudsjett for prosjektet på kr 10 000 000,-

Prosjektet tenkes finansiert som følger.

Det tas opp et nytt annuitetslån på kr 10 000 000,- med løpetid på 10 år.

Med en lånerente på 5,7% vil dette gi en økning i felleskostnader på 27%. Det må i tillegg påregnes ytterligere økning i felleskostnader i årene fremover som følge av fortsatte slukskifter og uforutsette skader på beredere og vannledninger.

Dagens felleskostnader	Økning felleskostnader	Nye felleskostnader		22% Skattefradrag
2828	770	3598		69
3061	833	3894		75
3288	895	4183		81
3689	1004	4693		90
3848	1047	4895		94
4037	1099	5136		99
4150	1130	5280		102
4247	1156	5403		104

Styret fremmer følgende forslag:

Styret gis fullmakt fra generalforsamlingen til å gjennomføre rehabilitering i borettslaget som redegjort for over og innenfor en kostnadsramme på kr 10 000 000

Det tas opp et nytt annuitetslån på kr 10 000 000,- med en nedbetalingstid på 10 år Lånet gis prioritet foran borettsinnskuddet.

BESKYTTET

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Torvgaten 103 Borettslag

Organisasjonsnummer: 950134143
Møtet ble avholdt 2. april kl. 18:00, Kulturhuset i Hamar.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Nereng er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Alexander Nereng foreslått. Protokollvitner blir valgt på den ekstraordinære generalforsamlingen.
>
> ✓ **Vedtatt. Geir Haugland og Catharina Due Bøhler velges som protokollvitner**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Rehabilitering av avløpsrør

Tilstand pr 2023.

Generelt har både vann- og avløpsrør i Torvgaten 103 borettslag overskredet anbefalt brukstid. Avløpsrør har synlig slitasje. Det er stor grad av gjennomkorrodering på disse. Vannrør har ikke synlig slitasje og gjerne litt lenger levetid enn avløpsrør. Sammenkoblinger (skjøtesystemer) er de svakeste punktene i røranalegget med en forventet levetid på +/- 50 år. (skjøter i anlegget er imidlertid +/- 50 år.) Torvgaten 103 borettslag har passert 60 år. Det har vært flere mer og mindre omfattende skader i boligselskapet som følge av lekkasjer. Tilstand på sluk og tilhørende overflater er veldig variabel, selv om noen leiligheter også har nyoppussede bad. Det er vesentlig større belastning på et bad i dag enn da badet var nytt i 1963. På bakgrunn av dette har styret engasjert OBOS Prosjekt AS til å innhente priser på totalrehabilitering av vann og avløp, alternativt rehabilitering av avløpsrør i borettslaget.

Samtidig ble det også innhentet pris på etablering av innvendig atkomst til parkeringskjeller fra Morterudsgate 22-24.

Se vedlegg for saksfremstillingen.

Styrets innstilling
Styret går inn for at alternativ 1 vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Alternativ 1 vedtas: Styret gis fullmakt fra generalforsamlingen til å gjennomføre rehabilitering i borettslaget som redegjort for over og innenfor en kostnadsramme på kr 37 070 000. Lånet gis prioritet foran borettsinnskuddet. Dersom sak 5 vedtas utgår sak 6 og 7.

✓ **Vedtatt. Mot 6 stemmer.**

Forslag til vedtak 2:
Alternativ 2 vedtas: Styret gis fullmakt fra generalforsamlingen til å gjennomføre rehabilitering i borettslaget som redegjort for over og innenfor en kostnadsramme på kr 36 780 000. Lånet gis prioritet foran borettsinnskuddet.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Alternativ 3 vedtas: Styret gis fullmakt fra generalforsamlingen til å gjennomføre rehabilitering i borettslaget som redegjort for over og innenfor en kostnadsramme på kr 10 000 000 Det tas opp et nytt annuitetslån på kr 10 000 000,- med en nedbetalingstid på 10 år. Lånet gis prioritet foran borettsinnskuddet.

✗ **Ikke vedtatt.**

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

Deres ref.: 320260079 . Vår ref.: 4726-1-1270 Dato: 17.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	TORVGATEN 103 BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950134143
Andelseier:	Thoresen, Einar Rusten
Medeier:	Vike, Guro Fauskrud
Leilighetsnummer:	1270
Adresse:	Morteruds Gate 24, 2317 HAMAR
Andelsnummer:	1270
Gnr.	1
Bnr.	60

Borettsinnskudd: Kr. 7 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6648349.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Energiavregning - ja - Borettslaget har fjernvarme fra Eidsiva Bioenergi. Brunata avregner forbruket pr 31.05. Målerne er fjernavlest. Har man kjøpt/solgt leilighet i perioden, må man betale et flyttegebyr til Brunata i fbm. avregningen. Beboerne kan følge med på sitt forbruk i beboerportalen på brunata.no. Garasje følger leiligheten: Nei Parkering følger leiligheten: Nei, men plass i parkeringskjeller leies ut etter venteliste. Kontakt styret for nærmere informasjon. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser Bod følger leiligheten: Fryseboks følger leiligheten: Nei Ansvarlig for nøkkelbestilling: Nøkler kan bestilles av registrerte eiere på vibbo.no. Nøkler kan også bestilles hos Obos Innlandet, Vangsvegen 143, Hamar. Ved bestilling hos Obos Innlandet kreves det et administrasjonsgebyr som belastes eier. Ved bestilling på Vibbo bortfaller administrasjonsgebyret. Klausuler: Ingen klausuler Andre eventuelle merknader: Megler må sende brev til borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Kabel-TV, Telenor, Internett: ja Større vedlikehold: Det er tatt opp lån på kr 37 070 000 i forbindelse med rehabilitering. Tidligere lån er refinansiert med det nye låneopptak. Det er trinnvis utbetaling av lånet. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Felleskostnader: Fra og med 1. mars 2026 innføres IN-ordningen. Andel renter og avdrag kreves inn sammen med felleskostnadene. Innbetalingen til balkonger fjernes og ordinære

felleskostnader reduseres med 40,5%. Annet: Styret vil gjerne møte nye beboere for å informere om rutiner og fasiliteter.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208361082
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	54 166 787,00
Innfrielsesdato:	30.06.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 548,30,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto vann	500,00	
A konto oppvarming	686,00	
Lån nr: 9820836108; IN lån 1 - Akonto renter	2 318,30	
Lån nr: 9820836108; IN lån 1 - Akonto avdrag	701,57	
Felleskostnader	3 226,42	
Internett	116,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	399,-
Fradragsberettigede kostnader:	28 431,-
Annen formue:	12 755,-
Gjeld:	535 936,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208361082
Restsaldo:	530 220,86
Kapitalkostnader:	2 900,55
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 530 220,86,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Julia Gustavsson pr. e-post: julia.gustavsson@OBOS.NO eller telefon: 22 86 75 02.

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Siri Lilleeggen, e-post: torvgaten103@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre

avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 60	**Kommune:**	3403	Hamar
Adresse:				
Veiadresse:	Heidmanns gate 31, gatenr 3400 2317 Hamar	**Grunnkrets:**	405	Vestbyen
		Valgkrets:	4	Midtbyen
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3010101	Hamar Domkirke
		Tettsted:	1001	Hamar
Veiadresse:	Morteruds gate 22, gatenr 3685 2317 Hamar			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Morteruds gate 24, gatenr 3685 2317 Hamar			
Oppdatert:	14.06.2023			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Torvgaten 103	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	02.06.1857	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 965,9 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
Feilretting	Forretning:	08.08.2022	Berørt	0403/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	08.08.2022	Berørt	3403/1/27	0,0
			Berørt	3403/1/49	0,0
			Berørt	3403/1/51	0,0
			Berørt	3403/1/54	0,0
			Berørt	3403/1/56	0,0
			Berørt	3403/1/59	0,0
			Berørt	3403/1/60	0,0
			Berørt	3403/1/61	0,0
			Berørt	3403/1/62	0,0
			Berørt	3403/1/65	0,0
			Berørt	3403/1/120	0,0
			Berørt	3403/1/122	0,0
			Berørt	3403/1/148	0,0
			Berørt	3403/1/149	0,0
			Berørt	3403/1/158	0,0
			Berørt	3403/1/184	0,0
			Berørt	3403/1/187	0,0
			Berørt	3403/1/575	0,0
			Berørt	3403/1/4271	0,0
			Berørt	3403/1/5802	0,0
			Berørt	3403/1/5812	0,0
			Berørt	3403/1/6002	0,0
			Berørt	3403/1/6003	0,0
			Berørt	3403/1/6014	0,0
			Berørt	3403/1/6022	0,0
			Berørt	3403/1/6102	0,0
			Berørt	3403/1/7192	0,0
			Berørt	3403/1/7415	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3403/1/60	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	31.05.2013	Berørt	0403/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	31.05.2013	Berørt	3403/1/27	0,0
			Berørt	3403/1/49	0,0
			Berørt	3403/1/51	0,0
			Berørt	3403/1/54	0,0
			Berørt	3403/1/56	0,0
			Berørt	3403/1/59	0,0
			Berørt	3403/1/60	0,0
			Berørt	3403/1/61	0,0
			Berørt	3403/1/62	0,0
			Berørt	3403/1/65	0,0
			Berørt	3403/1/120	0,0
			Berørt	3403/1/122	0,0
			Berørt	3403/1/148	0,0
			Berørt	3403/1/149	0,0
			Berørt	3403/1/158	0,0
			Berørt	3403/1/184	0,0
			Berørt	3403/1/187	0,0
			Berørt	3403/1/575	0,0
			Berørt	3403/1/4271	0,0
			Berørt	3403/1/5802	0,0
			Berørt	3403/1/5812	0,0
			Berørt	3403/1/6002	0,0
			Berørt	3403/1/6003	0,0
			Berørt	3403/1/6014	0,0
			Berørt	3403/1/6022	0,0
			Berørt	3403/1/7192	0,0
			Berørt	3403/1/7415	0,0
			Mottaker	3403/1/6102	15 002,3
Omnummerering	Forretning:	07.01.1992	Mottaker	3403/1/60	0,0
	Matrikkelført:				

Sammenslåing	Forretning:	09.03.1960	Avgiver	0403/1/152	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3403/1/60	0,0
Sammenslåing	Forretning:	09.03.1960	Avgiver	0403/1/150	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3403/1/60	0,0
Sammenslåing	Forretning:	09.03.1960	Avgiver	0403/1/151	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3403/1/60	0,0
Nymatrikulering	Forretning:	02.06.1857	Mottaker	3403/1/60	0,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Heidmanns gate 31	H0101	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Heidmanns gate 31	H0102	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Heidmanns gate 31	H0103	Bolig	37,0	Kjøkken	2	1	1
Heidmanns gate 31	H0104	Bolig	37,0	Kjøkken	2	1	1
Heidmanns gate 31	H0105	Bolig	74,0	Kjøkken	2	1	1
Heidmanns gate 31	H0106	Bolig	74,0	Kjøkken	2	1	1
Heidmanns gate 31	H0107	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1
Heidmanns gate 31	H0201	Bolig	37,0	Kjøkken	2	1	1
Heidmanns gate 31	H0202	Bolig	74,0	Kjøkken	2	1	1
Heidmanns gate 31	H0203	Bolig	74,0	Kjøkken	2	1	1
Heidmanns gate 31	H0204	Bolig	37,0	Kjøkken	2	1	1
Heidmanns gate 31	H0205	Bolig	37,0	Kjøkken	2	1	1
Heidmanns gate 31	H0206	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Heidmanns gate 31	H0207	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Heidmanns gate 31	H0208	Bolig	37,0	Kjøkken	2	1	1
Heidmanns gate 31	H0301	Bolig	37,0	Kjøkken	2	1	1
Heidmanns gate 31	H0302	Bolig	74,0	Kjøkken	2	1	1
Heidmanns gate 31	H0303	Bolig	37,0	Kjøkken	2	1	1
Heidmanns gate 31	H0304	Bolig	37,0	Kjøkken	2	1	1
Heidmanns gate 31	H0305	Bolig	37,0	Kjøkken	2	1	1
Heidmanns gate 31	H0306	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Heidmanns gate 31	H0307	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Heidmanns gate 31	H0308	Bolig	37,0	Kjøkken	2	1	1
Heidmanns gate 31	H0401	Bolig	37,0	Kjøkken	3	1	1
Heidmanns gate 31	H0402	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Heidmanns gate 31	H0403	Bolig	74,0	Kjøkken	2	1	1
Heidmanns gate 31	H0404	Bolig	37,0	Kjøkken	2	1	1
Heidmanns gate 31	H0405	Bolig	37,0	Kjøkken	2	1	1
Heidmanns gate 31	H0406	Bolig	78,0	Kjøkken	2	1	1
Heidmanns gate 31	H0407	Bolig	78,0	Kjøkken	2	1	1
Heidmanns gate 31	H0408	Bolig	37,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 333,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 333,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.06.1960
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	31
Bygningsnr:	13797889			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		428,0		428,0			
H01	7	471,0		471,0			
H02	8	478,0		478,0			
H03	8	478,0		478,0			
H04	8	478,0		478,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Morteruds gate 22	H0101	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Morteruds gate 22	H0102	Bolig	81,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 22	H0103	Bolig	65,0	Kjøkken	2	1	1
Morteruds gate 22	H0104	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 22	H0201	Bolig	79,0	Kjøkken	4	1	1

Morteruds gate 22	H0202	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 22	H0203	Bolig	65,0	Kjøkken	2	1	1
Morteruds gate 22	H0204	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 22	H0301	Bolig	79,0	Kjøkken	4	1	1
Morteruds gate 22	H0302	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 22	H0303	Bolig	65,0	Kjøkken	2	1	1
Morteruds gate 22	H0304	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 22	H0401	Bolig	79,0	Kjøkken	4	1	1
Morteruds gate 22	H0402	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 22	H0403	Bolig	65,0	Kjøkken	2	1	1
Morteruds gate 22	H0404	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 22	H0501	Bolig	79,0	Kjøkken	4	1	1
Morteruds gate 22	H0502	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 22	H0503	Bolig	65,0	Kjøkken	2	1	1
Morteruds gate 22	H0504	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 22	H0601	Bolig	79,0	Kjøkken	4	1	1
Morteruds gate 22	H0602	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 22	H0603	Bolig	65,0	Kjøkken	2	1	1
Morteruds gate 22	H0604	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 22	H0701	Bolig	79,0	Kjøkken	4	1	1
Morteruds gate 22	H0702	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 22	H0703	Bolig	65,0	Kjøkken	2	1	1
Morteruds gate 22	H0704	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 22	H0801	Bolig	79,0	Kjøkken	4	1	1
Morteruds gate 22	H0802	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 22	H0803	Bolig	65,0	Kjøkken	2	1	1
Morteruds gate 22	H0804	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 24	H0101	Bolig	46,0	Kjøkken	1	1	1
Morteruds gate 24	H0102	Bolig	66,0	Kjøkken	2	1	1
Morteruds gate 24	H0103	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 24	H0104	Bolig	78,0	Kjøkken	4	1	1
Morteruds gate 24	H0105	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 24	H0201	Bolig	46,0	Kjøkken	1	1	1
Morteruds gate 24	H0202	Bolig	66,0	Kjøkken	2	1	1
Morteruds gate 24	H0203	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 24	H0204	Bolig	78,0	Kjøkken	4	1	1
Morteruds gate 24	H0205	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 24	H0301	Bolig	46,0	Kjøkken	1	1	1
Morteruds gate 24	H0302	Bolig	66,0	Kjøkken	2	1	1
Morteruds gate 24	H0303	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 24	H0304	Bolig	78,0	Kjøkken	4	1	1
Morteruds gate 24	H0305	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 24	H0401	Bolig	46,0	Kjøkken	1	1	1
Morteruds gate 24	H0402	Bolig	66,0	Kjøkken	2	1	1
Morteruds gate 24	H0403	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 24	H0404	Bolig	78,0	Kjøkken	4	1	1
Morteruds gate 24	H0405	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 24	H0501	Bolig	46,0	Kjøkken	1	1	1
Morteruds gate 24	H0502	Bolig	66,0	Kjøkken	2	1	1
Morteruds gate 24	H0503	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 24	H0504	Bolig	78,0	Kjøkken	4	1	1
Morteruds gate 24	H0505	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 24	H0601	Bolig	46,0	Kjøkken	1	1	1
Morteruds gate 24	H0602	Bolig	66,0	Kjøkken	2	1	1
Morteruds gate 24	H0603	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 24	H0604	Bolig	78,0	Kjøkken	4	1	1
Morteruds gate 24	H0605	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 24	H0701	Bolig	46,0	Kjøkken	1	1	1
Morteruds gate 24	H0702	Bolig	66,0	Kjøkken	2	1	1
Morteruds gate 24	H0703	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 24	H0704	Bolig	78,0	Kjøkken	4	1	1
Morteruds gate 24	H0705	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 24	H0801	Bolig	77,0	Kjøkken	1	1	1
Morteruds gate 24	H0802	Bolig	67,0	Kjøkken	2	1	1
Morteruds gate 24	H0803	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Morteruds gate 24	H0804	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Morteruds gate 24	H0805	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	6 679,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	6 679,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	15.06.1961
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	72
Bygningsnr:	13797897			Antall etasjer:	9

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	9		744,0		744,0				
H02	9		740,0		740,0				
H03	9		740,0		740,0				
H04	9		740,0		740,0				
H05	9		740,0		740,0				
H06	9		740,0		740,0				
H07	9		740,0		740,0				
H08	9		740,0		740,0				

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

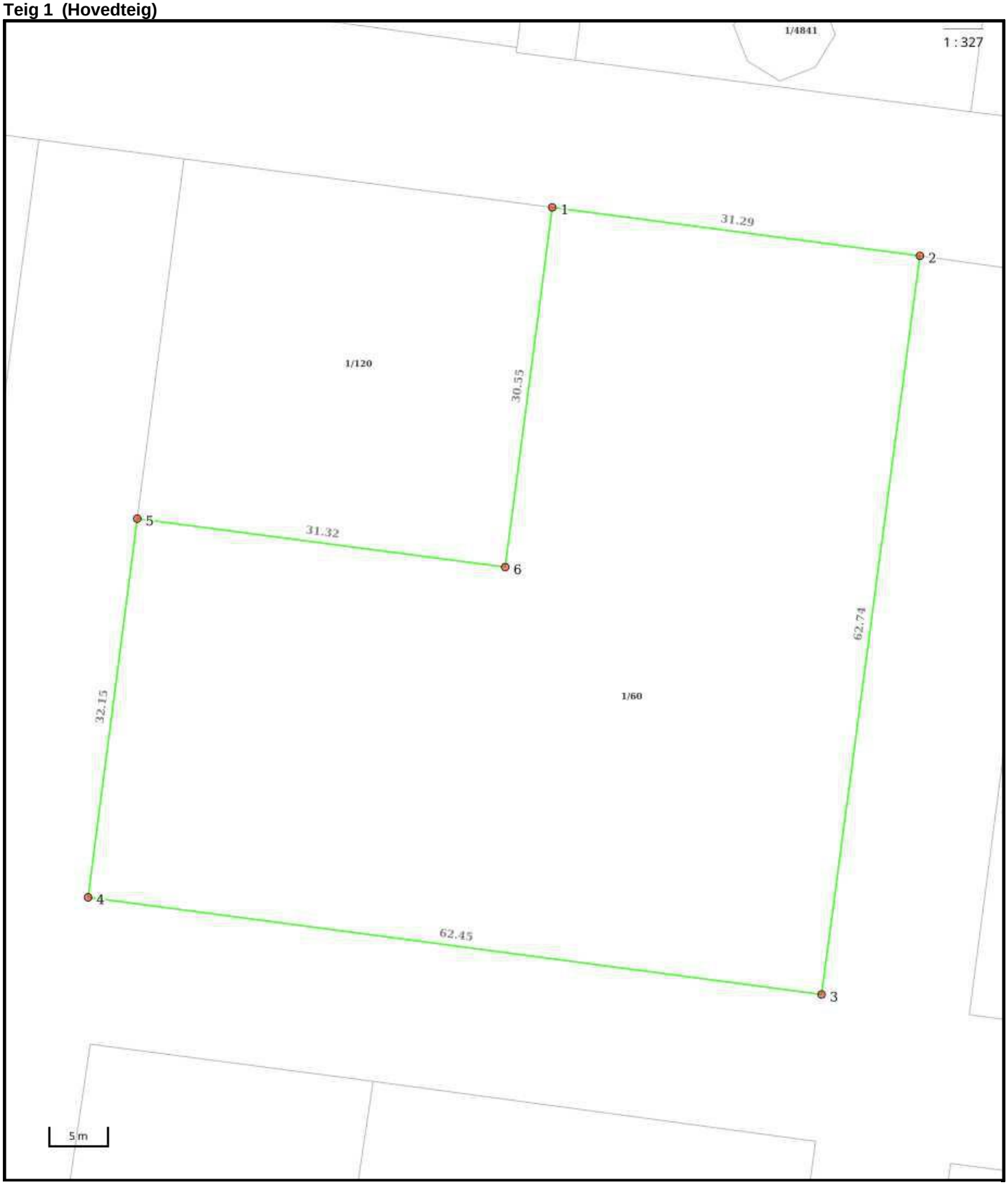
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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: 2 965,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 741 820,33	612 443,85	31,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 741 819,10	612 475,12	62,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 741 756,41	612 472,54	62,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 741 758,90	612 410,14	32,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 741 791,03	612 411,36	31,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 741 789,80	612 442,66	30,55m	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.

Hamar kommune

TORVGATEN 103 BORETTSLAG
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	25/00040-4	Eric Joacim Børresen	10.03.2025

1/60 - Heidmanns gate 31, Morteruds gate 22 og 24, Ferdigattest for våtromrehabilitering

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	1 / 60 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SANS BYGG AS
Tiltakshaver:	TORVGATEN 103 BORETTSLAG

Vedtak om ferdigattest

Hamar kommune godkjenner søknad om ferdigattest for våtromrehabilitering på eiendommen med gnr. 1, bnr. 60.

Vedtaket er fattet med hjemmel i delegert myndighet, plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd og i samsvar med søknaden og vedlagt dokumentasjon.

Du kan klage på vedtaket

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse er enkeltvedtak. Klageadgangen vil imidlertid ikke gjelde forhold som er avgjort i tidligere vedtak i byggesaken, jf. pbl. § 1-9, for eksempel forhold som er avgjort i rammetillatelsen eller igangsettingstillatelsen. Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag.

Ansvar
Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt jf. pbl. § 23-3 sjuende ledd.

Andre forhold
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Eier eller den ansvarlige skal holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Blir plikten ikke overholdt, kan kommunen gi pålegg om sikring og istandsetting. Der vann- og avløpsledning tas ut av bruk permanent eller for et lengre tidsrom skal eieren koble ledningen fra felles ledningsanlegg, når hensynet til forsvarlig helse, miljø eller sikkerhet krever dette. Kommunen kan pålegge frakobling i tilfeller som nevnt i forrige punktum. jf. plan- og bygningsloven § 31-6.

Fakta
Bygningsnr.: 13797889 (Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.), 13797897 (Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer)

Arbeidets art: Rehabilitering av 103 våtrom
Byggets art: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. og stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer.

Ansvarlig søker skal orientere andre berørte foretak om kommunens vedtak.

Med hilsen

Eric Joacim Børresen
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
SANS BYGG AS

Hamar kommune

Byggesak og oppmåling

Torvgaten 103 borettslag
Postboks 391

2318 HAMAR

Vår ref:	Arkiv:	Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	Dato:
Gøril A. Nordli Tlf: 62 51 02 10 06/1996(18)	L42/ 3164/09	1/60//	12.02.2009

TORGGATA 103 BRL, HAMAR - FERDIGATTEST FOR REHABILITERING AV FASADE, UTVIDELSE OG INNGLASSING AV BALKONGER.

Tiltakshaver: Torvgaten 103 borettslag
Anmodning mottatt: 29.01.2009

VEDTAK:
Med hjemmel i delegert myndighet, plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr1, 2 og 3 med endringer og i samsvar med søknaden og vedlagte kontrollerklæringer gis det ferdigattest for rehabilitering av fasader, utvidelse og innglassing av balkonger, på eiendommen: Gnr. 1 Bnr. 60.

Bygningsnr.: 13797889

FAKTA:
Arbeidets art: Rehabilitering Byggets art: 140 Boligblokk
Arealer: 5 m^2 BRA lagt til pr. leilighet

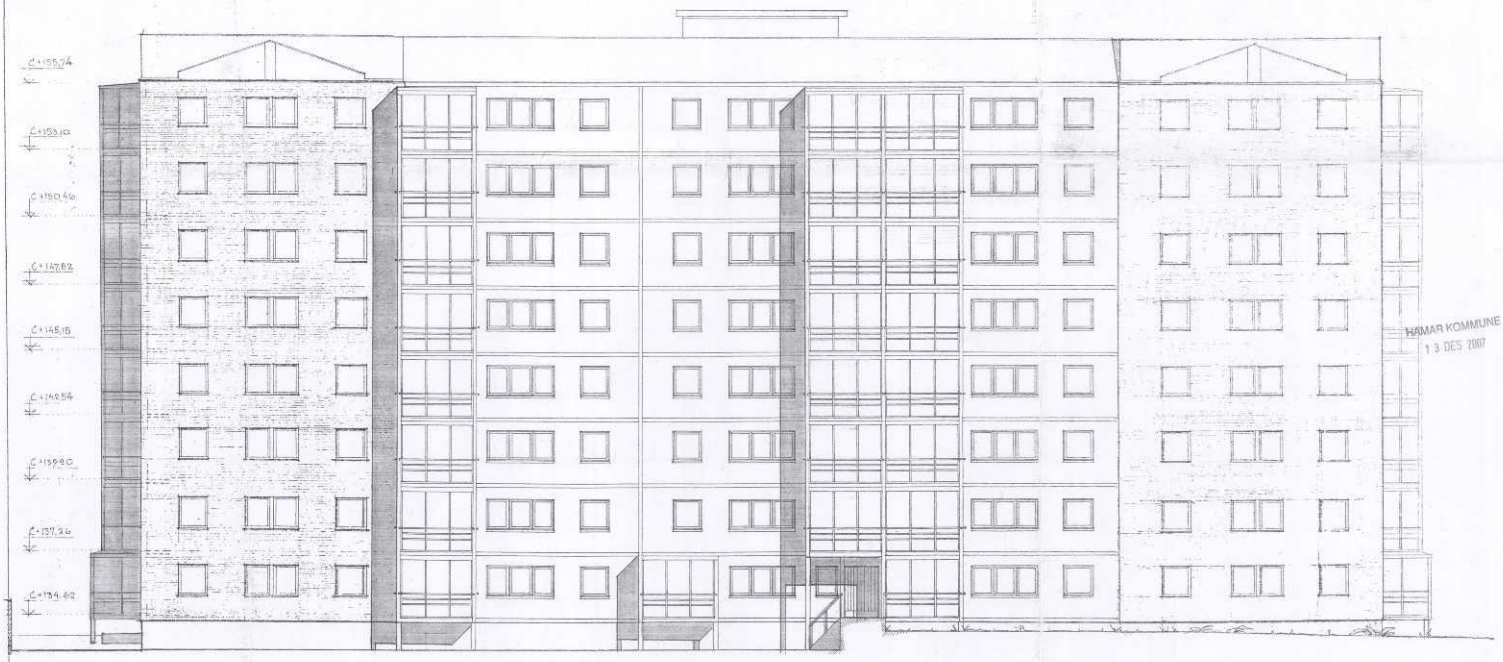
MERKNADER:
- Eier skal sørge for at byggverk og installasjoner som omfattes av denne loven holdes i slik stand at fare eller vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom, og slik at det ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, jf. plan- og bygningsloven § 89.
- Byggverk skal være prosjektert og oppført med tilrettelegging for effektiv drift og enkelt og effektivt vedlikehold og renhold. Det skal finnes skriftlig instruks om hvordan igangsetting, drift og vedlikehold av byggverk og tekniske anlegg skal utføres slik at gjeldende forskriftskrav tilfredsstilles. I de tilfeller der slik instruks er åpenbart overflødig, kan kravet frafalles.(Teknisk forskrift §8-6)

Ansvarlig søker skal orientere andre berørte foretak om kommunens vedtak.

Med vennlig hilsen

Gøril A. Nordli
Overark.
servicekontor@hamar.kommune.no

KOPI:
Balco AB, Sandstuveien 60A, 1184 OSLO (med alle vedlegg).
Hedemarken interkommunale brann- og feiervesen, Åkersvikvegen 3, 2321 HAMAR
Avgiftskontoret, her



HAMAR KOMMUNE
13 DES 2007

E-15

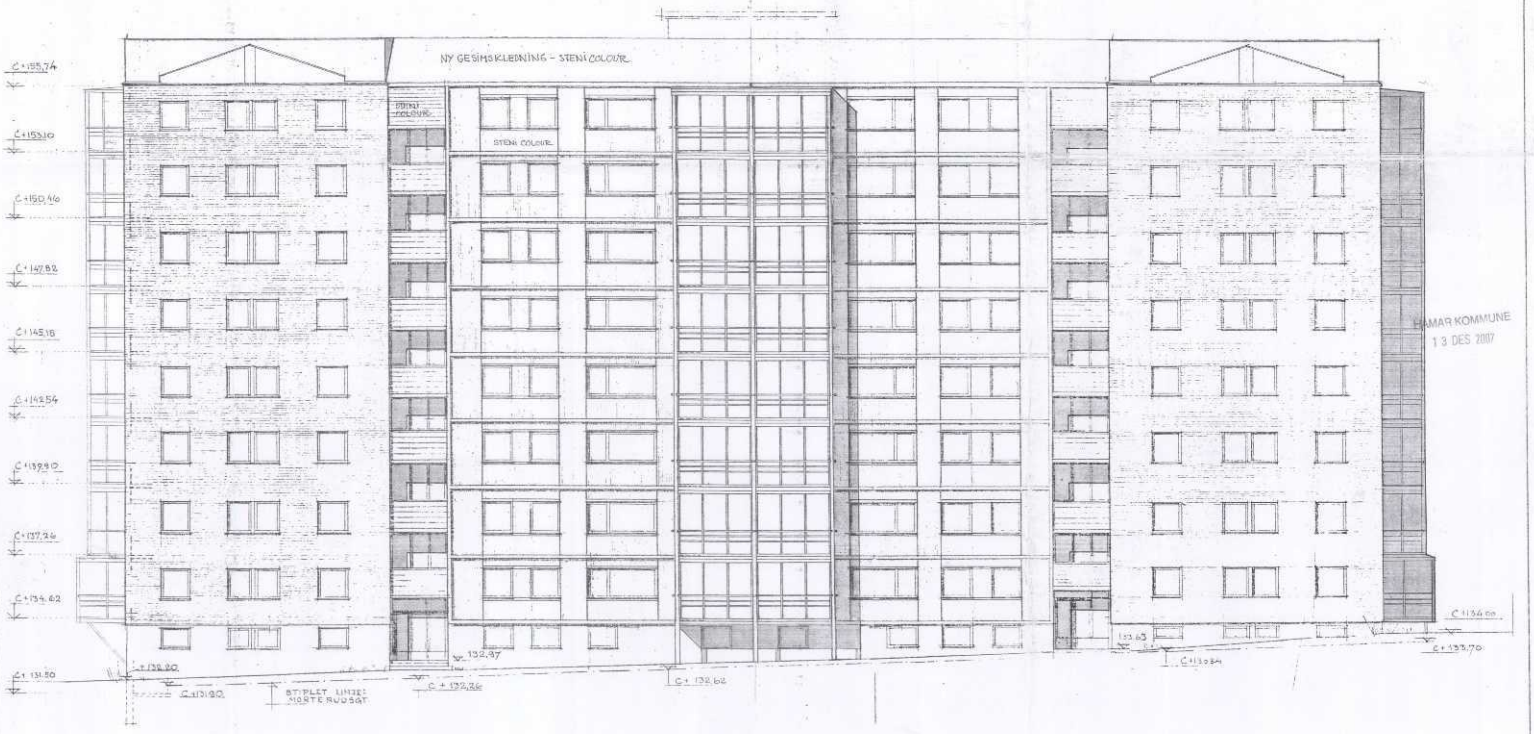
A	TORGET	09.11.07	GDS	
REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	SIGN.	KONTR.

TORGET. 103 BL
Balkonger Morterudsgt. 22-24

FASADE MOT VEST

GUNNESTAD AS - SIVILARKITEKTER

TEGN AV	A. BORRESLAD
SIGN.	A.K. GUNNESTAD
KONTR.	A.K. GUNNESTAD
DATO	2006
MÅL	1:100
SAKS NR.	
TEGN NR.	A 112 A



E-16

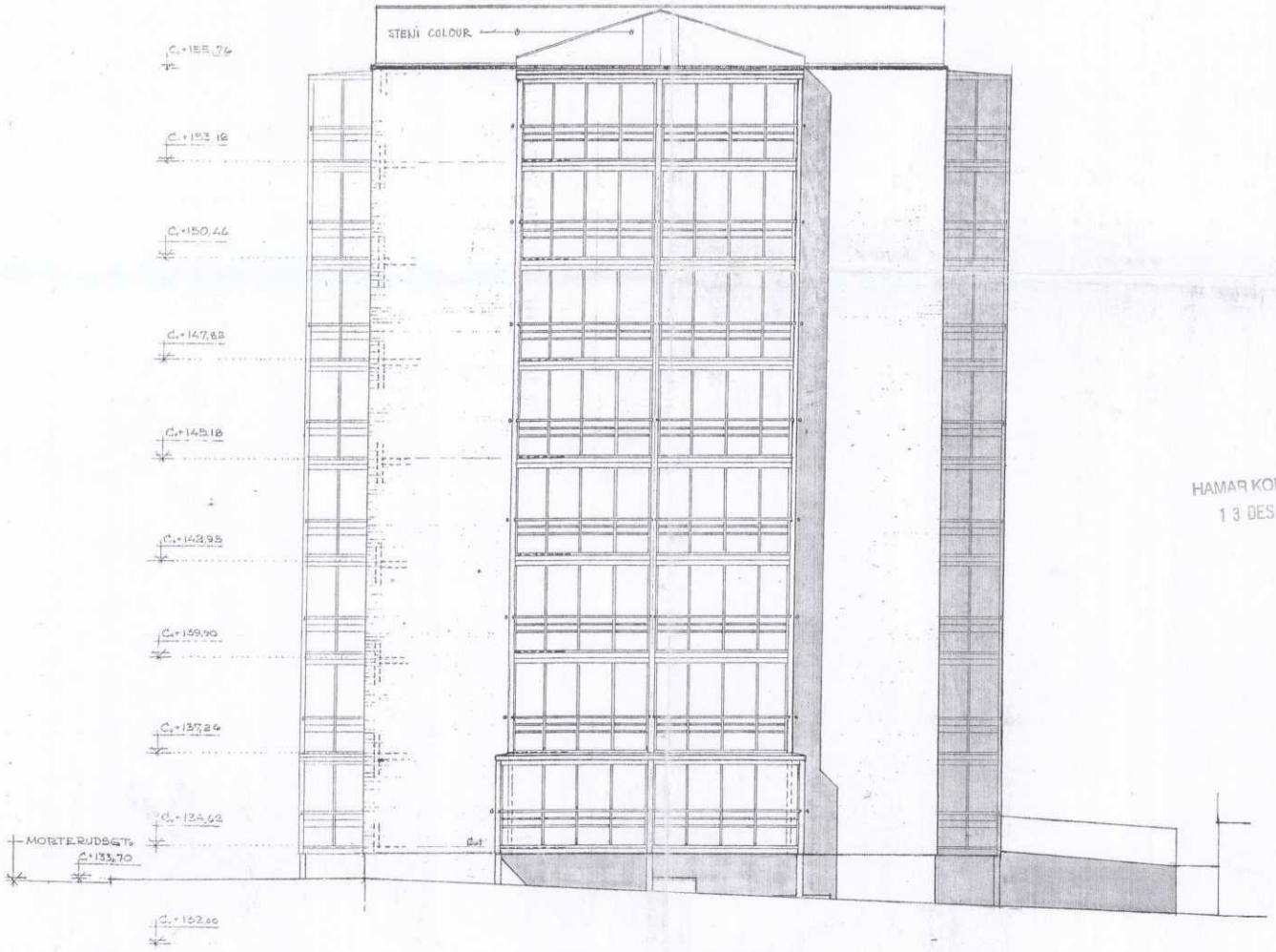
B	TINGGADE	19.11.07	CTØ	
A	MØRTERUDS GT. 22-24 TILBYG.	18.13.07	CHR	ØHER
REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	SIGN.	KONTR.

TORGT. 103 BL.
Balkonger Mørterud s gt. 22-24

FASADE MOT MØRTERUDS GATE

TEGNAV	A. GUNNESTAD
SIGN.	A.G. GUNNESTAD
KONTR.	A.T. GUNNESTAD
DATO	JUNI 07.02.07
MÅL	1:100
SAK NR.	
TEGNR.	A112 REV. B

GUNNESTAD AS - SIVILARKITEKTER
ARKITEKT, GEOMETER, BY ARKEOLOG • RÅDHUSGT. 48 • 2300 HAMAR
TLF. 62 52 52 52 • FAX. 62 52 52 50



HAMAR KOMMUNE
13 DES 2007

E-17

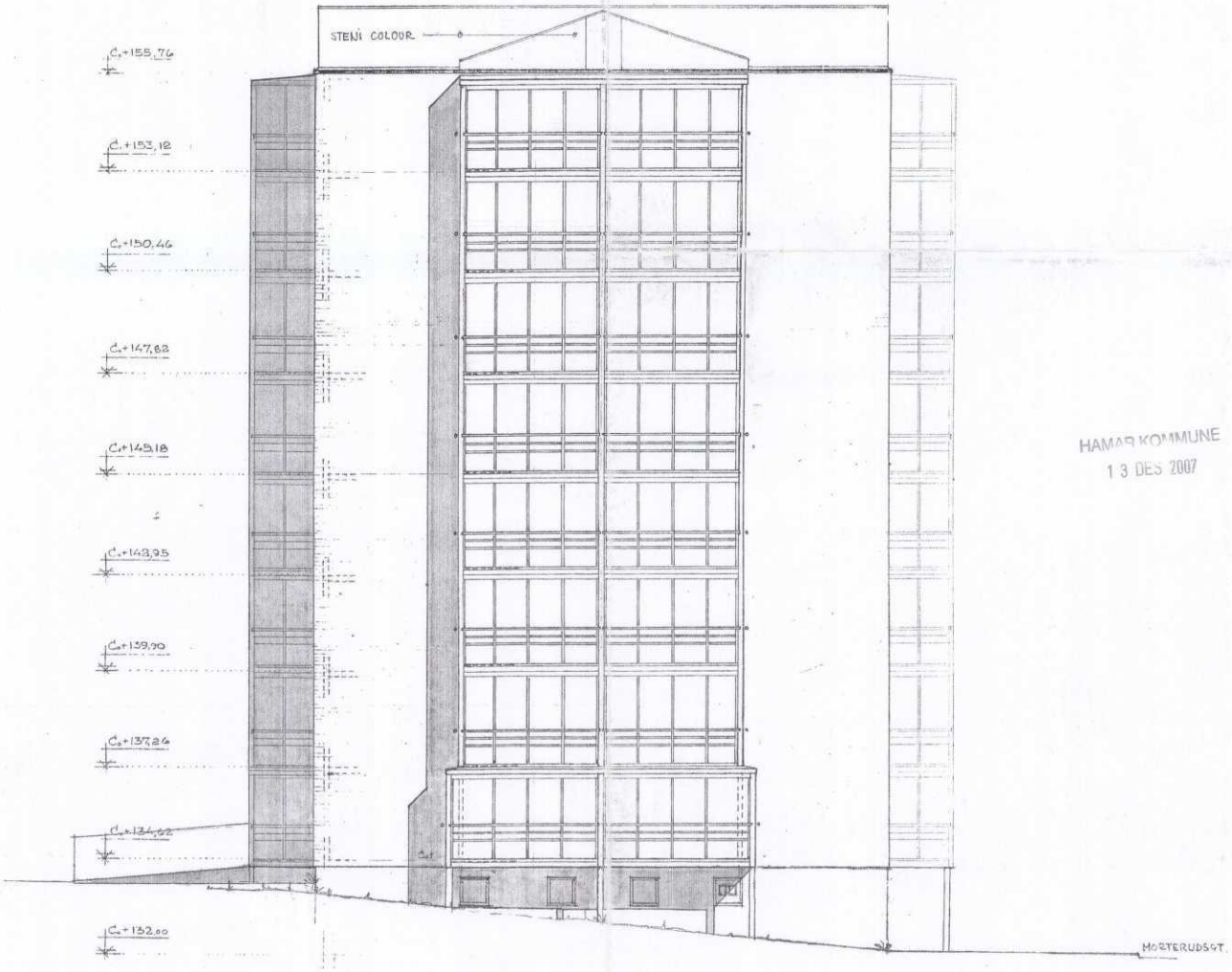
REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	SIGN.	KONTR.
A	[illegible]	19.11.07	C.T.B.	GUN

TORGGT. 103 BL
Balkonger Morterudsgt. 22-24

GAVLFASADE MOT GRØNNEGT. (MOT)

TEGN.AV.	A. GUNNESTAD
SIGN.	A. L. GUNNESTAD
KONTR.	A.L. GUNNESTAD
DATO	2006 27.02.07
MÅL	1:100
SAK NR.	
TEGN.NR.	A113 REV. A

GUNNESTAD AS · SIVILARKITEKTER
ANDREAS L. GUNNESTAD, SIV.ARK.MNAL · BAGATUNVN. 48 · 2380 BRÅNÅR
TLF. 62 534 22 · FAX. 62 534 66
KONTORFELLESSKAPET BAGATUN ARKITEKTER



HAMAR KOMMUNE
13 DES 2007

E-18

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	SIGN.	KONTR.
		5/11/	GUN	

TORGGT. 103 BL
Balkonger Morterudsgt. 22-24
GAVLFASADE MOT TORGGT (SYD)

TEGN AV	A. GUNNESTAD
SIGN.	A.L. GUNNESTAD
KONTR.	A.L. GUNNESTAD
DATO	2006 07
MÅL	1:100
SAK NR.	
TEGN NR.	A113 REV.

GUNNESTAD AS · SIVILARKITEKTER
ANDERS L. GUNNESTAD, SIV. ARK. MNAL · BAGATUNVN. 48 · 2390 HAMAR
KONTORFELLESSKAPET BAGATUN ARKITEKTER
T.F. 62 53 62 52
F.A.X. 62 53 62 60

E-8



HAMAR KOMMUNE
15 AUG 2007

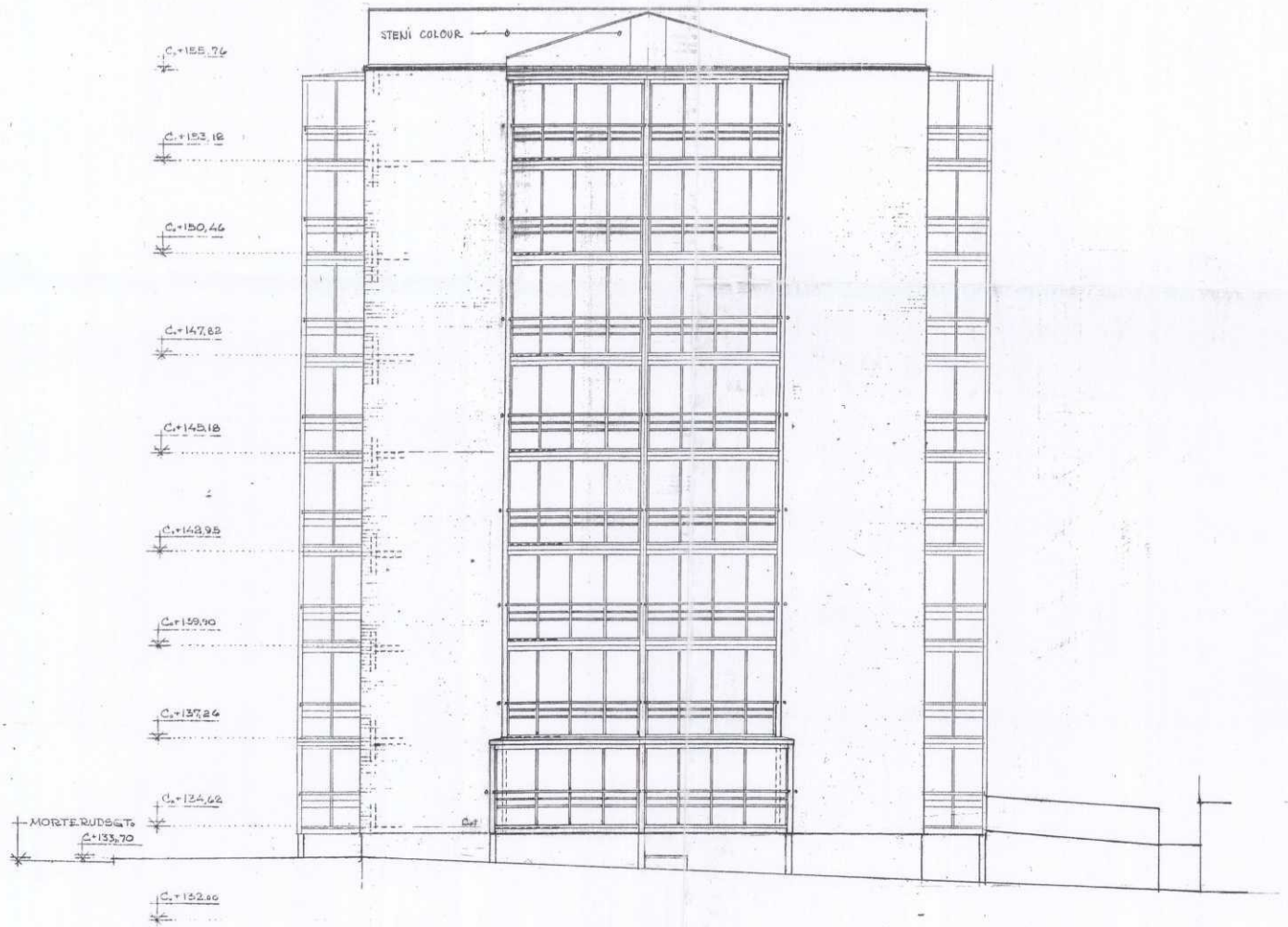
REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	SIGN.	KONTR.

TORGGT. 103 BL
Balkonger Mjøsveien gt. 22-24
FASADE MOT VEST

GUNNESTAD AS - SIVILARKITEKTER

TEGNET AV	A. GUNNESTAD
KONTR.	A.L. GUNNESTAD
DATO	JUNI 07
MÅL	1:150
SOSI NR.	
TEGNING NR.	A 112
REV.	

E-10



HAMAR KOMMUNE
15 AUG 2007

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	SIGN.	KONTR.

TORGGT. 103 BL
Balkonger Morterudsgt. 22-24
GAVLFASADE MOT GRØNNEGT. (NORD)

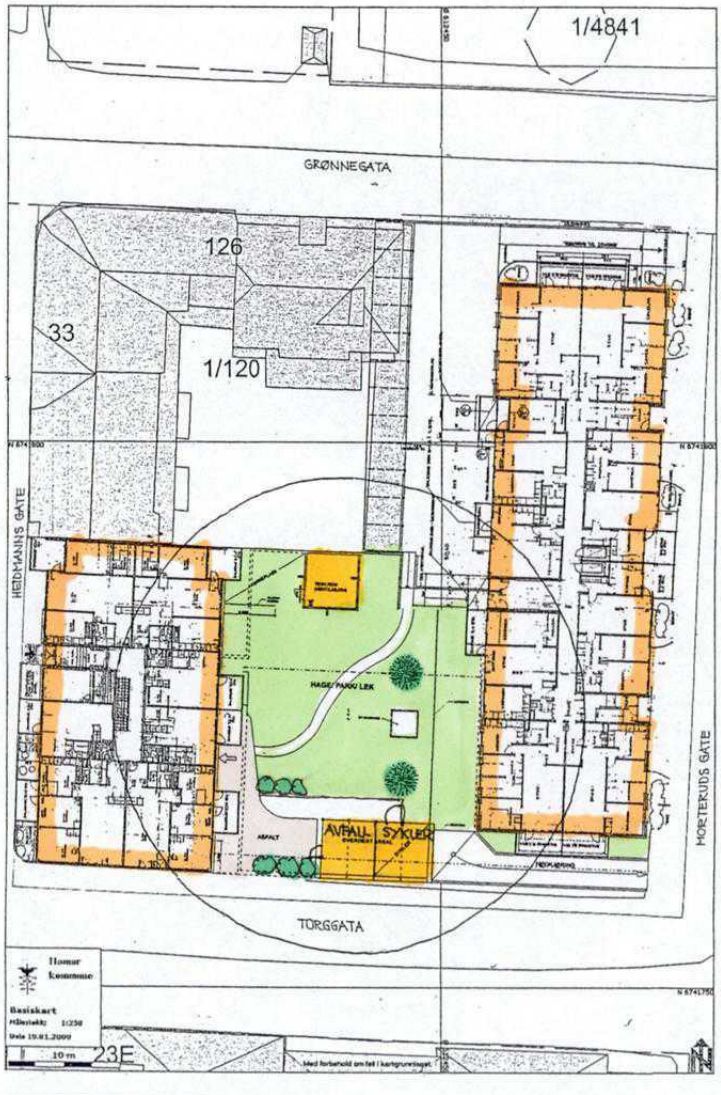
TEGN.AV	A. GUNNESTAD
SIGN.	A. L. GUNNESTAD
KONTR.	A.L. GUNNESTAD
DATO	2006 27.02.07
MÅL	1:100
SAK NR.	
TEGN.NR.	A113 REV.

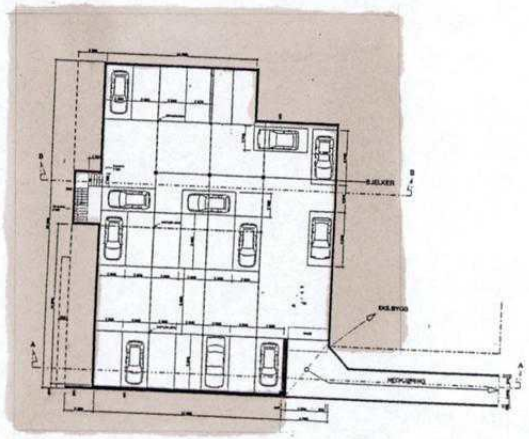
GUNNESTAD AS · SIVILARKITEKTER
ANDERS L. GUNNESTAD, SIV.ARK.MNAL · BAGATUNVN. 48 · 2300 HAMAR
KONTORFELLESSKAPET BAGATUN ARKITEKTER TLF. 62 534422 FAX. 62 510466

C 1.2
A001.1



FASADE MOT TORGGATA





PARKERINGSKJELLER, 84 PLASSER

GUN 01.04.09

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	SIGN. GUN.	KONTR. GUN.

TORGGT.103 BL - GARASJEANLEGG

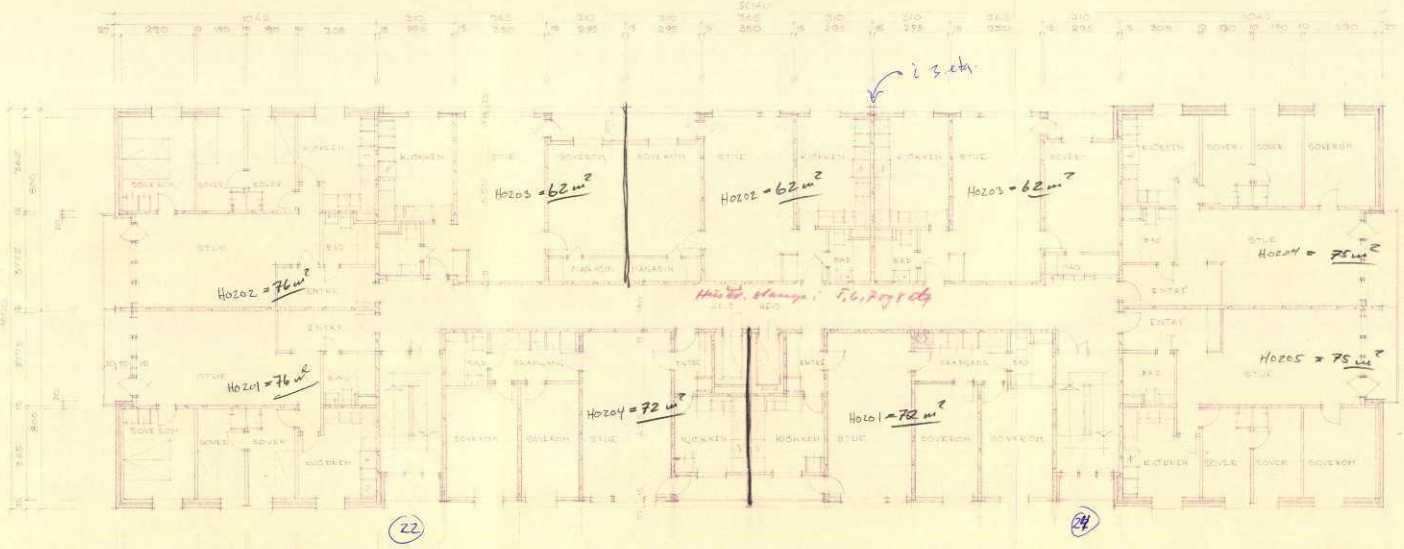
OVERSIKTSPLAN

GUNNESTAD AS - SIVILARKITEKTER
ANDERS L. GUNNESTAD, SIV.ARK.MNAL-SAGATUNVN.48-2300 HAMAR
TLF 62 534822
FAX 62 530480
KONTORFELLESSKAPET SAGATUN ARKITEKTER

TEGN.AV	A.L. GUNNESTAD
SIGN.	A.L. GUNNESTAD
KONTR.	A.L. GUNNESTAD
DATO	26.01.09
MÅL	1:
SAK NR.	
TEGN.NR.	A 001.1
REV.	

VEDLEGG TIL NABOVARSEL 02.04.2009

GUN



Hamar bygningsråd J. nr. 246/60

TRAPPENES PLASSERING REVIDERT

Monteringstegn. 22-24

FINN ROPPE · ARKITEKT · MNAL
HAMAR · DEN 4. 8. 1960

MÅL 1:100

HAMAR KOMMUNE - SAMMENRINGSBYGG 1036
KONVIGATEN 103
TYPISK ETASJEPLAN. 2, 4, 5, 6, 7 og 8. etg. (ikke 3. etg.) A

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030 (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan)

Endelig vedtatt arealplan

Nasjonal arealplanid:	3403_20170001
Plantype:	Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato:	30.05.2018
Sist behandlet:	30.05.2018

Gå til plandetaljer

Treff i valgt plan

Arealformål

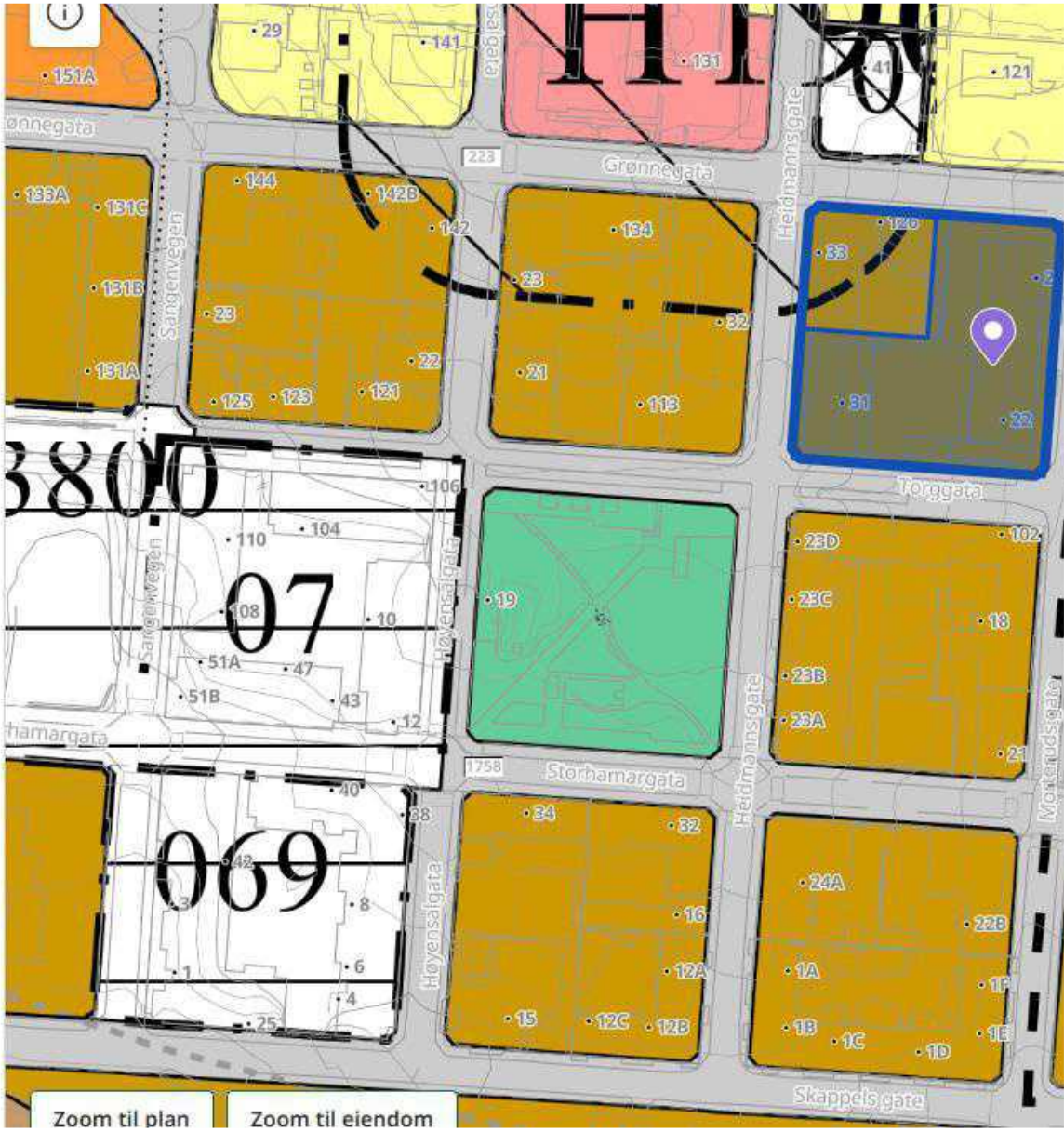
Arealformål
Sentrumsformål

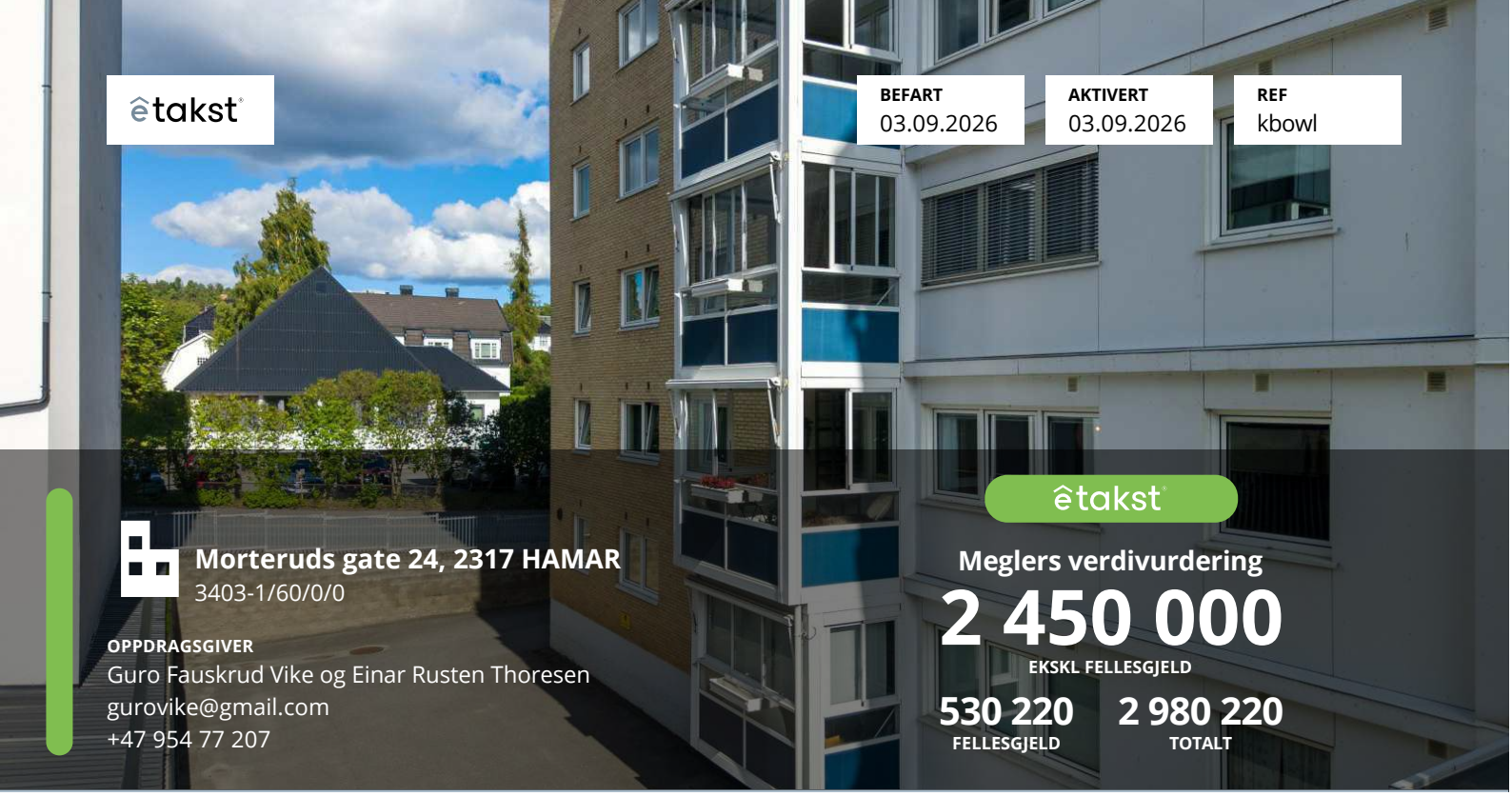
Arealbrukstatus
Nåværende

Eierform
annen eierform

Zoom til markering

Fjern markering i kart





etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
03.09.2026	03.09.2026	kbowl

Morteruds gate 24, 2317 HAMAR

3403-1/60/0/0

OPPDRAGSGIVER

Guro Fauskrud Vike og Einar Rusten Thoresen
gurovike@gmail.com
+47 954 77 207

etakst

Meglers verdivurdering

2 450 000

EKSKL FELLESGJELD

530 220 FELLESGJELD

2 980 220 TOTALT

NØKKELINFO

Andel i borettslagleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	1961
Soverom	1
Etasje	2
Fellesutgifter	7 5483
Formue	12 755

AREAL

BRA-i	60 m2	TBA	- m2
BRA-b	9 m2	GUA	- m2
BRA-e	3 m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Balkong og heis.

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Morteruds Gate 24, 2317 Hamar	17.02.2026	2 710 000	509 000	3 219 000	1961	58 m²
Morteruds Gate 24, 2317 Hamar	12.03.2026	2 450 000	536 000	2 986 000	1963	59 m²
Storhamargata 34, 2317 Hamar	30.03.2026	1 850 000	840 734	2 690 734	1938	49 m²

En strøken og innflyttingsklar 2-roms andelsleilighet i 2. etasje. Leiligheten ble totalrenovert i 2024 og fremstår med moderne løsninger. Boligen oppleves rolig og skjermet da den vender inn mot borettslagets opparbeidede bakgård.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren

MEGLER

Karl Kristian Fjeld
karl.kristian.fjeld@privatmegleren.no
45024118

PRIVATMEGLEREN

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

Eiendomsverdi®

Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

enova

Energiattest



Adresse	
Morteruds gate 24, 2317 HAMAR	
Dato for energimerking **20.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336273**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **13797897**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **60**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
113,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
136,65 kWh/m²	**15 465 kWh**



Morteruds gate 24, 2317 HAMAR

Detaljering

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

Morteruds gate 24, 2317 HAMAR

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: 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 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Morteruds gate 24

Nabolaget Hamar sentrum/Vestbyen - vurdert av 72 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Greveløkka skole (1-7 kl.) 192 elever, 11 klasser	12 min 1 km
Storhamar skole (1-7 kl.) 271 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Rollsløkken skole (1-7 kl.) 289 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	20 min 1.7 km
Storhamar videregående skole 410 elever	19 min 1.7 km
Hamar katedralskole 1300 elever	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stortorget Totalt 19 ulike linjer	3 min 0.2 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	57 min

BARNEHAGER

Bambini Montessoribarnehage (1-5 å... 85 barn	7 min 0.6 km
Ankerløkken barnehage (0-5 år) 29 barn	8 min 0.7 km
Kronborg barnehage (1-5 år) 47 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Basarene Hamar	2 min
Kiwi Holsetgården	7 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

Torghjørnet	3 min
Boots apotek Løven Hamar	2 min
Hamar Vinmonopol	18 min

SPORT

Midtbyen skole ballbane	4 min
Sangenparken ballbane	6 min
Fønix CC stadion	9 min
Actic Hamar	9 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

—

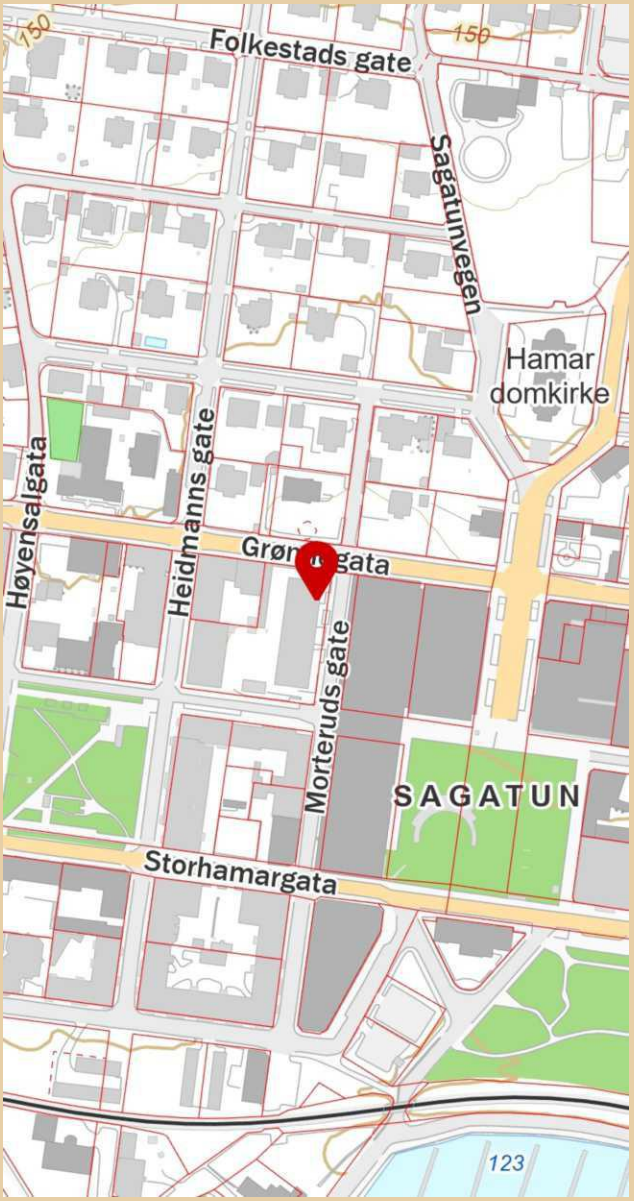
Kollektivtilbud
Veldig bra 77/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil



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

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:
Morteruds gate 24, 2317 Hamar
Gnr. 1, Bnr. 60, andelsnr. 1270 i Torvgatan 103 Borettslag, Hamar kommune.

Oppdragsnummer:
320260079

Meglerforetak: PrivatMegleren Hamar

Saksbehandler: Karl Kristian Fjeld

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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