

Velkommen til

Børstadalleen 21D, 2318 Hamar

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Børstadalleen 21D,
2318 Hamar

Andelsleilighet m/2 soverom | Innglasset balkong | Flislagt bad fra 2020 | Vannbårne radiatorer | To eksterne boder

Velkommen til Børstadalleen 21D! Lys og tiltalende 3-roms andelsleilighet med en herlig innglasset balkong og en god planløsning.
Leiligheten har en fin beliggenhet i et etablert boligområde med kort gangavstand til Børstad idrettspark, skoler og bussholdeplass. Stuen er lys og delikat og enkel å møblere. Direkte utgang til balkongen. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass samt et hyggelig spisehjørne ved vinduet. Boligen har to soverom, en lys entré og et flislagt bad med gulvvarme, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Høydepunkter:
- Innglasset balkong på 14 m²
- Bad rehabilitert i 2020
- Vannbåren oppvarming via radiatorer
- To eksterne boder på loft og i kjeller
- Borettslag med sikringsordning

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Gunn-Sofie Mengkrog
eiendomsmegler
Tlf: 911 78 115
E-post: Gunn-Sofie.Mengkrog@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 200 000
Andel fellesgjeld	kr	584 558
Pris ink fellesgjeld	kr	2 784 558
Omkostninger	kr	1 090
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	2 785 648
Felleskostnader pr. mnd.	kr	9 106

BRA Total/BRA-i	93/65 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1960
Etasje	1
Energikarakter	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Børstadalleen 21D, 2318 HAMAR

Registerbetegnelse
Gnr. 1, bnr. 2774, ideell andel 1/1
, andelsnr. 411 i Al Børstadalleen 21 Borettslag med orgnr.: 948143186 i Hamar kommune.

Etasje
1

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral beliggenhet på Børstad i Hamar, i et etablert og rolig boligstrøk rett i ytterkant av Hamar sentrum. Området er godt tilrettelagt for en enkel hverdag, med Børstad ungdomsskole og idrettsanleggene ved Børstad idrettspark like ved bebyggelsen. For barnefamilier er det kort gangavstand til Rollsløkken barneskole, og i nærområdet finner du også flere barnehager, deriblant Hvitveisen barnehage og Hempa barnehage en kort gåtur unna.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt til fots med Coop Extra Børstad like i nærheten, og Kiwi Mæhlumsløkka en kort spasertur unna. For et mer omfattende utvalg av forretninger, apotek og servicetilbud ligger kjøpesenteret CC Hamar og CC Mart'n i gangavstand. I tillegg er det en kort sykkeltur inn til Hamar sentrum, hvor du finner gågater, spisesteder og kulturtilbud samlet rundt Stortorget og Hamar kulturhus.

Fritidstilbudene og turmulighetene i området er mangfoldige året rundt. Like utenfor døren har du friområder med frisbeegolfbane, fotballbaner og friidrettsbane ved Børstad idrettspark, og Ankerskogen med svømmehall, treningssenter og opplyste turstier ligger en kort sykkeltur unna. Det er også enkelt å ta seg ned til Mjøsas strandlinje med turstier langs Strandpromenaden, badeplassene ved Koigen og turområdene ved Furuberget. Vinterstid når du de preparerte skiløypene på Gåsbu og Hedmarksvidda på en kort kjøretur, og på snørike vintere er det også oppkjørte løyper på jordene i nærområdet.

Kollektivforbindelsene fra Børstad er gode og lett tilgjengelige. Nærmeste bussholdeplass ligger i gangavstand i nabolaget med faste avganger inn til sentrum. For pendlere byr Hamar stasjon på hyppige og effektive togforbindelser langs Dovrebanen, med direkte reiseruter sørover til Oslo lufthavn Gardermoen og videre inn til Oslo S.

Barnehage/Skole/Fritid
Skoler:
Rollsløkken skole (1-7 kl.) 289 elever, 18 klasser 0.5 km
Solvang skole (1-7 kl.) 203 elever, 15 klasser 0.9 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 192 elever, 11 klasser 1.6 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)318 elever, 23 klasser 0.3 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser 2 km
Hamar katedralskole 1300 elever 2.4 km
Wang Toppidrett Hamar 7 min.

Barnehager:

Hvitveisen barnehage (1-5 år) 60 barn 0.2 km
Hempa barnehage (1-5 år) 74 barn 0.5 km
Lundbo barnehage (1-5 år) 88 barn 0.8 km.

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon
Kollektivforbindelsene fra Børstad er gode og lett tilgjengelige. Nærmeste bussholdeplass ligger i gangavstand i nabolaget med faste avganger inn til sentrum. For pendlere byr Hamar stasjon på hyppige og effektive togforbindelser langs Dovrebanen, med direkte reiseruter sørover til Oslo lufthavn Gardermoen og videre inn til Oslo S.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 65 m²
BRA - e: 14 m²
BRA - b: 14 m²
BRA totalt: 93 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 5 m² Bod

1. etasje
BRA-i: 65 m² Entré/gang, stue, kjøkken, bad/toalettrom og 2 soverom.
BRA-b: 14 m² Innglasset balkong
5. etasje
BRA-e: 9 m² Bod på loftet

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger

som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i leiligheten, bodene og innglasset balkong. Målbare arealer i leiligheten er medtatt som BRA-i. Målbare arealer i bodene er medtatt som BRA-e. Målbare arealer i innglasset balkong er medtatt som BRA-b.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 20.10.2026.
Leiligheten er del av et borettslag, og bygningssakkyndig har kun vurdert innvendig byggemåte. Fellesarealer er ikke vurdert.

Bygning:
Andelsleilighet med byggeår 1960. Bygget har normal standard byggeåret tatt i betraktning og er normalt vedlikeholdt gjennom årene. Yttervegger ble etterisolert og påsatt nye fasader i 1986. Etasjeskillere av støpt betong.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 1986. PVC-vindu med 2-lags isolerglass fra 2019 på badet.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass

Dører:
Finert leilighetsdør (inngangsdør til leiligheten) med ukjent alder i tett utførelse som er klassifisert B30/40 dB. Leilighetsdøren har kikkhull. Malt balkongdør med 3-lags isolerglass fra 1986.
Innvendige dører i utførelse malt formpresset. Nye innerdører i 2011.

Balkong/terrasse:
Stor innglasset balkong på 14 m2 med konstruksjoner av støpt betong, gulvoverflater av teppe, samt vegger av plater, glass og metall.
Balkongene ble innglasset i 2009 og fungerer som en naturlig utvidelse av stuen i store deler av året.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger av rør-i-rør og kobber. Besiktiget i rørskapet. Stoppekranen er plassert på badet. Utført rørfornying i 2020. Innvendige avløpsrør av plast/pvc. Stakemuligheter via sluk da det ikke er påvist stakeluke(r). Utført rørfornying i 2020. Eiendommen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen har offentlig avløp via private stikkledninger.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon via ventiler. Mekanisk punktventilasjon. Kjøkken har mekanisk avtrekk med kullfilter/omluft og/eller utkast i rommet. Bad har naturlig ventilasjon med tilluft fra tilliggende rom.

Tekniske detaljer:
Vannbårne radiatorer på stuen, kjøkkenet og soverommene. Montert brannslukningsapparat. Montert røykvarsler. Det er montert porttelefon.

Elektrisk anlegg:
Tre-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap med strømmåler, hovedsikring 3x25A og jordfeilautomater for 5 kurser.
.....
Iht. tilstandsrapporten har følgende elementer fått tilstasndsgrad 2(TG2):

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer | Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

- Ytterdører | Det er påvist noen overflater med overflate- og malingsslitasje. Det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling for å lukke avviket.

- Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader. For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/ vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Overflater - gulv | Det er påvist eldre og slitte overflater på soverommet ved entreen. Det er påvist glipper/sprekker mellom tverrskjøtene til laminat gulvet mellom entreen og gangen, samt glipper mellom gulvet og fotlisten på stuen. Laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene er avvik fra leggeanvisningen. Det er påregnelig med oppussing av overflatene for å lukke avviket. Anbefaler at glippene/sprekkene i laminatgulvet utbedres. Glipper/sprekker kan forkorte levetiden på gulvet, samt at det vil samle seg støv og lignende i glippene/sprekkene. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Overflater - vegger og himlinger | Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting. Det er påvist eldre og slitte overflater på soverommet ved entreen. Støvkondens og kjemisk sverting kan gi misfarging og indikere ubalanse i inneklima, ventilasjon eller materialpåvirkning. Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt rengjøre og vurdere kilder til forurensning eller avdamping. Det er påregnelig med oppussing av overflatene for å lukke avviket.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører da dørbladene ikke tetter fullstending mot dørkarmene, samt at dørbladet til døren på kjøkkenet tar nedi terskelen. Enkelte av innvendige dører har omramming med noe glipper, sprekker og slitasje. Enkelte dører må justeres. Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov. Lokal utbedring må påregnes.

- Andre innvendige forhold | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for flere av oppvarmingskildene. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Radiatorene har nådd en viss alder som medfører at det kan bli aktuelt å bytte de ut på sikt. De fungerer i dag og tidspunkt for eventuell utskifting vil være vanskelig å si noe om.

- Bad/toalettrom - membran og sluk | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

- Bad/toalettrom - ventilasjon | Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader. Avtrekksystemet må utbedres.

- Kjøkken - avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet. Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer. Ventilasjonsløsningen må utbedres.

- Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) | Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre videre driftssikkerhet.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er påvist hull mellom sikringsskapene. Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for blant annet støt. Sikringsskapene er montert i vegg av støpt betong så eventuell brannrisiko anses som liten.

Det mangler samsvarserklæring for arbeidene som er utført på badet i 2020. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Det kan medføre utbedringskostnader. Det er behov for at en

kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Det medfølger ikke fast parkeringsplass. Borettslaget disponerer et antall garasjer som leies ut etter venteliste (forbeholdt beboere med bil, maks én garasje per beboer, én måneds oppsigelsestid). Parkeringsplasser er øremerket gjester og beboere uten garasje. Det er etablert ladestasjon for elbil via betalingstjenesten Charge365 med totalt fire oppmerkede plasser. Lading i egen garasje er ikke tillatt.

Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Standard
Velkommen til Børstadalléen 21D!
En praktisk og lettstelt leilighet i et etablert borettslag på Børstad. Leiligheten ligger i 1. etasje og har en gjennomgående planløsning med lys inn fra to sider, supplert av en romslig innglasset balkong. Boligen har gjennomgått jevnlige fornyelser over tid, herunder oppgradering av overflater og kjøkkeninnredning i 2011, samt rehabilitering av baderom og rørfornying i 2020 i regi av borettslaget. Oppvarmingen er basert på vannbårne radiatorer tilknyttet fjernvarme, i tillegg til elektriske varmekabler på badet.

Entré:
Velkommen inn! Entréen tar imot deg med laminatgulv og malte flater, og rommer plass til oppheng av yttertøy og sko. Rommet fungerer som leilighetens sentrale fordelingsrom med direkte adkomst til samtlige øvrige rom. Det er montert porttelefon på veggen.

Stue:
Stuen har laminatgulv og vegger kledd med panelplater som er malt i en lys og delikat farge. Rommet gir flere gode møbleringsmuligheter og varmes opp med vannbåren radiator. Fra stuen er det direkte adkomst via balkongdør ut til den innglassede balkongen som fungerer som en forlengelse av stuen i store deler av året.

Innglasset balkong:
Balkongen ble innglasset i 2009 og fungerer som et lunt ekstrarom store deler av året.

Konstruksjonen er utført i støpt betong med gulvteppe, samt vegger bestående av plater, glass og metall. Det er montert varmelamper.

Kjøkken:
Kjøkkenet er et romslig rom og har en pen innredning fra 2011 med lyse fyllingsfronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med over-, under- og høyskap, samt enkel kum med liten skyllekum og ett-greps blandebatteri. Det er montert integrert oppvaskmaskin, samt avsatt plass til frittstående komfyr, kjøleskap og kjøle-/fryseskap. Ventilasjonen ivaretas av mekanisk avtrekk med kullfilter/omluft, og rommet varmes opp med vannbåren radiator og har plass til en koselig spiseplass ved vinduet.

Bad/toalettrom:
Badet ble rehabilitert i 2020 i regi av borettslaget og har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler under smøremembran. Rommet er innredet med slette hvite fronter, heldekkende servant med ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusjkabinett med integrert dusjbatteri. Det er etablert opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon med tilluft fra tilliggende rom, og PVC-vindu med tolags isolerglass.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har laminatgulv og malte panelplater på veggene. Rommet har god plass til dobbeltseng og nattbord, og varmes opp med vannbåren radiator.

Soverom 2:
Soverommet ved entréen har gulvteppe og malte overflater av eldre årgang. Rommet er utstyrt med vannbåren radiator for oppvarming.

Overflater:
Gulv: Laminat og teppe fra 2011. Gulvteppe på soverommet ved entreen er av eldre årgang. Fliser på bad.
Vegger: Malte panelplater, malte plater og malt betong. Overflater på soverommet ved entreen er av eldre årgang. Fliser på bad.
Himling: Malt betong. Malte plater på bad.

Lagring:
Leiligheten disponerer en ekstern bod på 9 m² i loftsetasjen og en ekstern bod på 5 m² i kjelleren.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:
Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad/toalettrom. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på 14 m².

Leiligheten disponerer to eksterne boder med et samlet eksternt bruksareal (BRA-e) på 14 m², fordelt på en bod på 9 m² i loftsetasjen og en bod på 5 m² i kjeller.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1960

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2020:
- Bad oppgradert med fliser på vegger og gulv, varmekabler, smøremembran og nytt sanitærutstyr og innredning.
- Rørfornying på innvendige vannledninger og avløpsrør

2019:
- Nytt PVC-vindu med 2-lags isolerglass på badet

2011:
- Ny kjøkkeninnredning med fyllingsfronter, over-, under- og høyskap samt laminerte skrog og benkeplater

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2024:
- Etablering av ny ladestasjon for elbil med fire oppmerkede plasser
- Oppsetting og maling av gjerde samt gartnerarbeid
- Påbegynt vedlikeholdsarbeid med utskifting av trebord og oppmaling av garasjer
- Utskifting av pulverapparater
- Utskifting av Ista-målere i fellesområdene

2021:
- Etablering av ladestasjon for elbil

Bebyggelse
Leiligheten ligger i 1. etasje i en lavblokk i et etablert borettslag på Børstad.
Privat bod i kjeller og på loft.

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 3080.4 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslaget har en eiet tomt på 3 080,4 m². Tomten er opparbeidet med plen, blomsterbed, busker og trær, samt asfaltert innkjøring og gårdsplass. Fellesarealene har sittegrupper, gjerde og avfallsstasjon, og det er opprettet en åpen "hagegruppe" for ivaretakelse av grøntarealene. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk. Det betyr i utgangspunktet at alle andelseierne har lik rett til å benytte arealet.
Ifølge kommunens grunnkart er grensen mot sør nøyaktig oppmålt, mens grensene mot nord, vest og øst/nordøst har lavere nøyaktighet. Arealet er hentet fra tilstandsrapporten, og det tas forbehold om at arealet kan avvike ved en eventuell oppmåling.

Det må påregnes noe aktivitet fra Børstad kunstgressbaner som ligger helt i nærheten av eiendommen.

Økonomi
Pris
Prisantydning Kr 2 200 000,-
Andel fellesgjeld Kr 584 558,-
Omkostninger Kr 1 090,-
Totalpris inkl. omk. Kr 2 785 648,-

Kjøpsomkostninger
Kr 2 200 000 Prisantydning
Kr 584 558 Andel av fellesgjeld
Kr 2 784 558 Pris inkl fellesgjeld

Omkostninger
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 1 090 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 9 690 Sum inkl boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Ved benyttelse av forkjøpsrett påløper det et gebyr på kr 8 406,-

Andel felleskostnader
Kr 9 106,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, TV, bredbånd, gressklipping, snørydding, vaktmestertjeneste, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, a-konto oppvarming mm.

Spesifikasjon av månedlige felleskostnader:
Felleskostnadene øker med 4 % fra 01.01.2027 og tallene som gjelder fra 01.01.20027 vil være følgende, og det er det beløpet som er oppgitt som felleskostnader:

Felleskostnader til sammen kr 9 106,15 fra 01.01.2027 som er spesifisert som følger:
Felleskostnader: kr 8 446,15
A konto oppvarming: kr 660
.....
Oppvarming via fjernvarme avregnes årlig etter faktisk forbruk per 31.05. hvert år.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 584 558
Andel fellesgjeld pr. dato: 19.10.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208465449
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo: kr 20 187 094
Innfrielsesdato: 30.04.2050
Type Rente: Flytende
Rente: 5,43 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning fellesgjeld
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 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Andel Fellesformue
Kr 75 336 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
Eiendomsskatten blir dekket via felleskostnadene

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 710 803 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 2 843 210 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og

skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Gjensidige Forsikring Asa
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
88197956

Eiendommen

Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger følgende ferdigattester:
- Ferdigbesiktigelse for boligblokk den 11.03.1960.
- Ferdigattest datert 07.12.2009 for innglassede balkonger.
- Ferdigattest datert 04.11.2020 for rehabilitering av 36 stk. baderom i borettslaget

At slike attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.
.....
Det foreligger godkjente byggetegninger datert 06.08.1958, og denne tegningen stemmer med dagens planløsning.

Det foreligger godkjente tegninger vedr. innglassing av balkonger datert 22.08.2008, og disse stemmer med slik de fremstår i dag.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål, og området er regulert iht. følgende planer:

- Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030 (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan) (plan-ID 20170001), ikrafttrådt 30.05.2018.
Delareal 3 078 m2
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 3 080 m2
KPHensynsonenavnH330_
KPFare Radon

Delareal 3 080 m2
KP HensynsonenavnH410_
KP Infrastruktur Krav vedrørende infrastruktur
.....
- Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen (plan-ID 20110002), ikrafttrådt 31.08.2011.
Hele eiendommen (delareal 3 080 m²) inngår i bestemmelsesområde Verneklasse 3 med hjemmel for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur. Kommunedelplanen utfyller kommuneplanen der denne er taus, og legges til grunn for vurdering av bevaringshensyn ved tiltak.
Delareal 3 080 m2
Bestemmelse OmrådenavnVerneklasse 3
KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.
.....
Planer under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel 2028-2049
Status: Planlegging igangsatt.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. høy aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på borettslagets eiendom (gnr. 1, bnr. 2774):

1956/100744-1/11 07.04.1956 BEST OM GARASJE/PARKERING
Erklæring fra 1956 (godkjent av Hamar formannskap) vedrørende midlertidig oppsetting av

transportabel garasje i bindingsverk på eiendommen. Garasjen forpliktes fjernet uten utgift for Hamar kommune så snart permanent bebyggelse skal oppføres på tomten, når formannskapet forlanger det, eller ved salg når ny eier forlanger det.

1956/102104-2/11 10.08.1956 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Erklæring fra 1956 i medhold av bygningsloven § 126 mellom Hamar kommune og eier av naboeiendommen gnr. 1, bnr. 2765 (Erik Werenskjolds veg 17). Eier av bnr. 2765 gis tillatelse til å oppføre en firemannsbolig i to etasjer med avstand 1,90 meter fra felles tomtegrense. Hamar kommune forplikter seg til ikke å føre opp noen bygning på bnr. 2774 nærmere firemannsboligen enn det som følger av bygningsloven. Videre gis borettslagets eiendom tillatelse til å føre opp garasjebygning inn til den felles tomtegrensen i samsvar med reguleringsplanen.

1957/101098-1/11 15.04.1957 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Skjøte fra Hamar kommune ved overdragelse av bnr. 2774 til boligbyggelaget. Skjøtet fastsetter følgende vilkår:
- Kommunen har forkjøpsrett til opprinnelig pris dersom tomten overdras før den er bebygd.
- Kjøperen skal avgi fri gategrunn, og inngjerding kan bare foretas av nettotomten. Kommunen har rett til nødvendige skjæringer og fyllinger ved opparbeidelse av gate.
- Eiere og festere av tilstøtende tomter har rett til å føre vann- og kloakkledninger over tomten for tilkobling til offentlig nett. Ved tvist avgjøres plassering av stadsingeniøren, og eventuell skade på hageanlegg skal erstattes.
- Nabo på bnr. 2765 har samtykke til å oppføre firemannsbolig 1,90 meter fra tomtegrensen, mens det på bnr. 2774 ikke kan oppføres bygning nærmere grensen enn bygningsloven tillater. Det er tillatelse til å oppføre garasje inn til felles grense.
- Bebyggelsesbestemmelser: Planer og tegninger skal utføres av arkitekt, tomten skal innhegnes etter bygningsrådets bestemmelse, tørkeplasser skal være minst mulig synlige fra vei, radioantenner må ikke festes på skjemmende måte, arealet mellom husene og gaten skal holdes som velstelt hageanlegg, og eier plikter å rette seg etter pålegg fra byens tilsynsråd for byens utseende.

Eiendommens rettigheter:

1956/102104-1/11 10.08.1956 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Rettighet hefter i: KNR: 3403 GNR: 1 BNR: 2765 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3403 GNR: 1 BNR: 2765 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3403 GNR: 1 BNR: 2765 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3403 GNR: 1 BNR: 2765 FNR: 0 SNR: 4
Bestemmelse om garasje/parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæring fra 1956 i medhold av bygningsloven § 126. Borettslagets eiendom (gnr. 1, bnr. 2774) har tillatelse til å føre opp garasjebygning inn til den felles tomtegrensen mot gnr. 1, bnr. 2765 slik den vedtatte reguleringsplanen viser.
.....

Servitutter tinglyst på hovedbølet (gnr. 1, bnr. 2701) før eiendommen ble utskilt:

1954/102347-2/11 13.08.1954 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelser om bruk av jordveien m.v.
Bestemmelse om drensvann/stikkrenner m.v.

Kjøpekontrakt fra 1954 ved Hamar kommunes erverv av areal til utbygging. Kontrakten fastsetter:
- Kommunen forplikter seg så langt mulig til å bevare trærne i Børstadalléen, og eier skal varsles og gis anledning til å overta eventuelle felte trær.
- Kommunen har full gjerdeplikt mellom det solgte arealet og selgerens gjenværende eiendom.
- Kommunen plikter uten utgift for selger å sørge for at eksisterende dreneringsgrøfter på selgerens gjenværende jordvei ikke avstenges, men får tilstrekkelig avløp over det solgte arealet.
- Selger har rett til vederlagsfri bruk av jordveien under sitt jordbruk så lenge det kan skje uten hinder for kommunens utnyttelse.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved senere kontroller.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har inngått en kollektiv avtale for levering av TV og bredbånd til alle leilighetene, og utgiftene for dette dekkes via felleskostnadene.

Ny eier må selv besørge bestilling av de eventuelle tilleggstjenester tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Borettslag
Al Børstadalleen 21 Borettslag

Om borettslaget
AL Børstadalleen 21 borettslag (org.nr. 948 143 186) er et etablert borettslag beliggende i Hamar kommune. Borettslaget er tilknyttet OBOS som forretningsfører . Andelskapitalen er fordelt på andeler pålydende kr 100.

Saker og vedtak fra årsmøtet 2025 (gjennomført 2.–5. juni 2025):
- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2024, der årets underskudd ble overført til udekket tap i balansen.
- Fastsettelse av styrehonorar på kr 90 000 samt honorar for dugnadsinnsats og valgkomité på til sammen kr 8 250.
- Valg av styre, varamedlemmer, delegater og valgkomité.

Utførte og planlagte vedlikeholdsarbeider:
- Etablering av ny ladestasjon for elbil med totalt 4 oppmerkede plasser (2024).
- Oppsetting og maling av gjerde for å skille parkering og beplantning, samt gartnerarbeid (2024).
- Påbegynt vedlikehold av garasjeanlegg med utskifting av kledning og oppmaling (2024).
- Utskifting av pulverapparater og ista-målere i fellesområder (2024).
- Videreføring av vedlikeholdsarbeid på garasjer samt oppgradering av uteområder (planlagt 2025).

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

Fasiliteter og fellesløsninger:
- Fellesrom til oppbevaring av sportsutstyr, ski, kjelker og sykler, samt boder og kjeller.
- Renholdsavtale med vaktmesterselskap for fellesarealer.
- Molokanlegg for avfallshåndtering etablert via vellet.
- Utlånstilhenger, stiger og hageutstyr tilgjengelig for beboere (signeres ut via styret).
- Åpen hagegruppe organisert som et dugnadsbasert fellesskap for ivaretakelse av grøntarealer.

Bruks- og ordensregler:
- Forandringer som berører bygningens fasade eller eksteriør (markiser, antenner, utelamper mv.) krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Eget regelverk gjelder for balkonger, herunder tillatte fargekoder (5502 Krem, 5639 Dun, 5511 Skygrå).
- Radiatorer må ikke demonteres uten styrets samtykke, og elektrisk leveringskapasitet kan ikke endres utover 25 A sikringer.
- Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23:00 til kl. 06:00 på hverdager, og fra kl. 24:00 til kl. 08:00 i helger og helligdager. Støyende arbeid må varsles på forhånd og bør unngås i helgene.
- Bruk av kullgrill og gassgrill er ikke tillatt av brannvernhensyn; elektrisk grill kan benyttes på balkong.
- Bruk av fakler i trapper og på balkonger samt oppskyting av fyrverkeri er forbudt på borettslagets eiendom.

Eierforhold og overdragelse:
- Bare fysiske personer som er medlemmer i OBOS kan eie andel i borettslaget, med lovbestemte unntak for juridiske personer (opptil 10 % av boligene) og kreditorer (opptil to år).
- Ingen fysisk person kan eie mer enn én andel, og ved flere eiere må samtlige bo eller skulle bo i boligen sammen.
- Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve boligen (innmeldingsgebyr kr 500 per andelseier).

Organisasjonsnummer
948143186

Andelsnummer
411

Forretningsfører
OBOS

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir avklart parallelt med salget. Gå inn på www.obos.no for å se meldefrist. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Gebyr forkjøpsrett
8406

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Søknad om styregodkjenning sendes til styret i borettslaget. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget; i motsatt fall regnes godkjenning som gitt.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Hundehold er i alminnelighet ikke tillatt/ønskelig. Spesielle husdyr utover innekatt, fugl og fisk skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt tilfelle. Utenfor boligen skal det for hundeeiere praktiseres båndtvang 24 timer i døgnet uansett øvrige lover og bestemmelser. Dyreeier plikter å fjerne alle dyrets etterlatenskaper på borettslagets område. På grunn av rotte- og museplage er det ikke adgang til å sette opp fuglebrett eller fuglekasser, eller fore fugler.

Beboernes forpliktelser
Andelseierne har vedlikeholdsansvar for boligen innvendig samt oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger fram til felles-/hovedledning, samt sluk på balkong/veranda. Bytte av radiatorkraner bekostes av borettslaget. Beboerne plikter å kildesortere avfall og gjøre rent etter seg ved tilsmussing i fellesarealer utover normal bruk.

Regnskap/budsjett
Regnskap og budsjett kan oversendes interessenter på forespørsel.
- Årsresultat for 2024: underskudd kr 15 977
- Budsjettert resultat for 2025: overskudd kr 120 800
- Disponible midler per 31.12.2024: kr 2 267 804
- Bokført egenkapital per 31.12.2024: kr -7 094 960 (ifølge regnskapets noter skyldes negativ bokført egenkapital historiske anskaffelseskostnader på bygningsmassen, og styret vurderer den reelle egenkapitalen som positiv)

- Felleskostnadene øker med 4 % fra 01.01.2027 .

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir i hovedsak oppvarmet via fjernvarme fra Eidsiva Bioenergi hvor det er installert vannbårne radiatorer i stue, kjøkken og soverom.
På badet er det elektrisk gulvvame.
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for flere av oppvarmingskildene

Strømforbruk

Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.
Selger har ikke bebodd boligen, og det foreligger derfor ingen historikk over strømforbruket.

Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter

D.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Ved korttidsutleie hvor andelseieren ikke bor i boligen selv samtidig, skal styret varsles om utleieperioden og antall personer.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Morten Silkebækken AS V/ Morten Silkebækken
morten@hamartakst.no

900 79 435

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 20.10.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges på vegne av et dødsbo og med fullmakt. Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Spørsmål 40:
Er det bestilt Norgespris på strøm?
Svar: Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.
.....
Tilleggskommentar:
Har ikke bodd her - dette er et dødsbo.

Eier
Andelseier
Vigdis Hansen

Lene Oppegård

Vilkår og bestemmelser
Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler.

Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Dødsbo
Eiendommen selges for et dødsbo. Det gjøres derfor spesielt oppmerksom på at selger/arvinger ikke har bebodd eiendommen i nyere tid eller ikke bebodd eiendommen i det hele tatt. Selger har derfor ikke inngående kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere de opplysningene som fremkommer av denne salgsoppgaven med vedlegg. Det kan derfor eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Interessenter og budgivere oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.
Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort forut for overtakelsen.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse
Diverse
- Interessenter og budgivere gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere før overtakelse, den selges slik den fremstår på visningen. Det er noe røyklukt i boligen, da selger opplyser at det er blitt røyket på balkongen.

- Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet . Siden selgers kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres interessenter og budgivere til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

- Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring
Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av bygningssakkyndig.

Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For landbruks- og kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for våningshus og boligdelen.
Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Overtakelse
Overtakelse
Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Visning
Visningsinformasjon
Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi

bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon: 2,50 %
Tilstandsrapport : fra kr 10 000
Kommunale opplysninger og kart: fra kr 4 500
Opplysninger fra forretningsfører: fra kr 4 500
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto : fra kr 4 450
Oppgjørshonorar: kr 9 900
Registersøk/screening : kr 1950
Tilretteleggingsgebyr : kr 19 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse (pr. stk): kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Boligselgerforsikring: kr 6 925
Eierskiftegebyr: kr 6 570

Samlede utlegg er estimert til ca. kr 20 825,-

Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 166 862,- og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, inntil kr 25.000,- for utført arbeid og medgått tid. Vederlaget vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. I tillegg kommer vederlag for markedsføring, visninger, tilretteleggingshonorar, samt eksterne utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Foto: EFKT. Fotograf: Bente Nijora Aalberg

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1

Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler
Gunn-Sofie Mengkrog
eiendomsmegler
Gunn-Sofie.Mengkrog@em1ostlandet.no
Tlf: 911 78 115

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

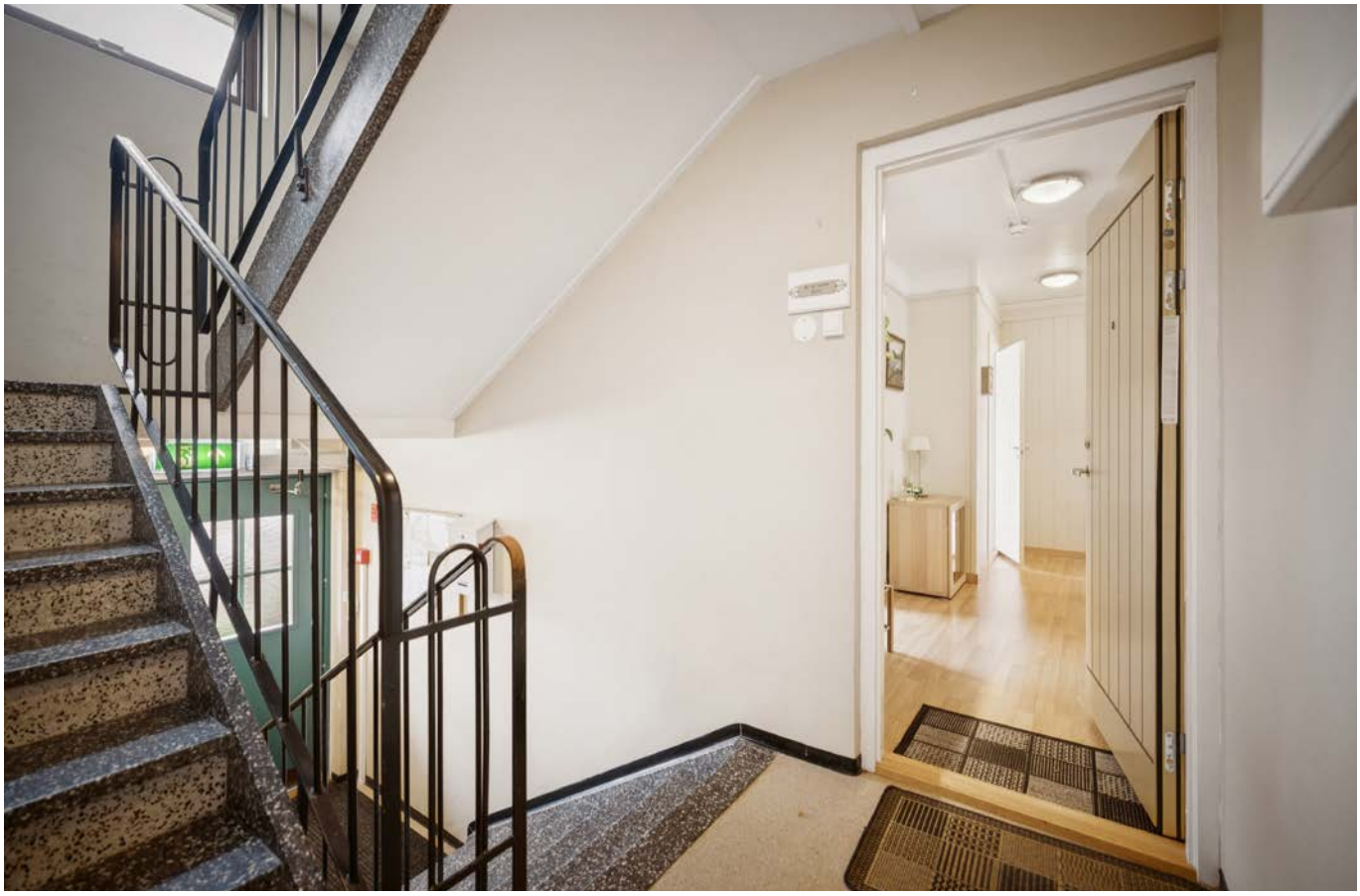




Velkommen til Børstadalleen 21D! Foto: EFKT. Fotograf: Bente Nijora Aalberg. Leiligheten er i 1.etasje på hjørnet.



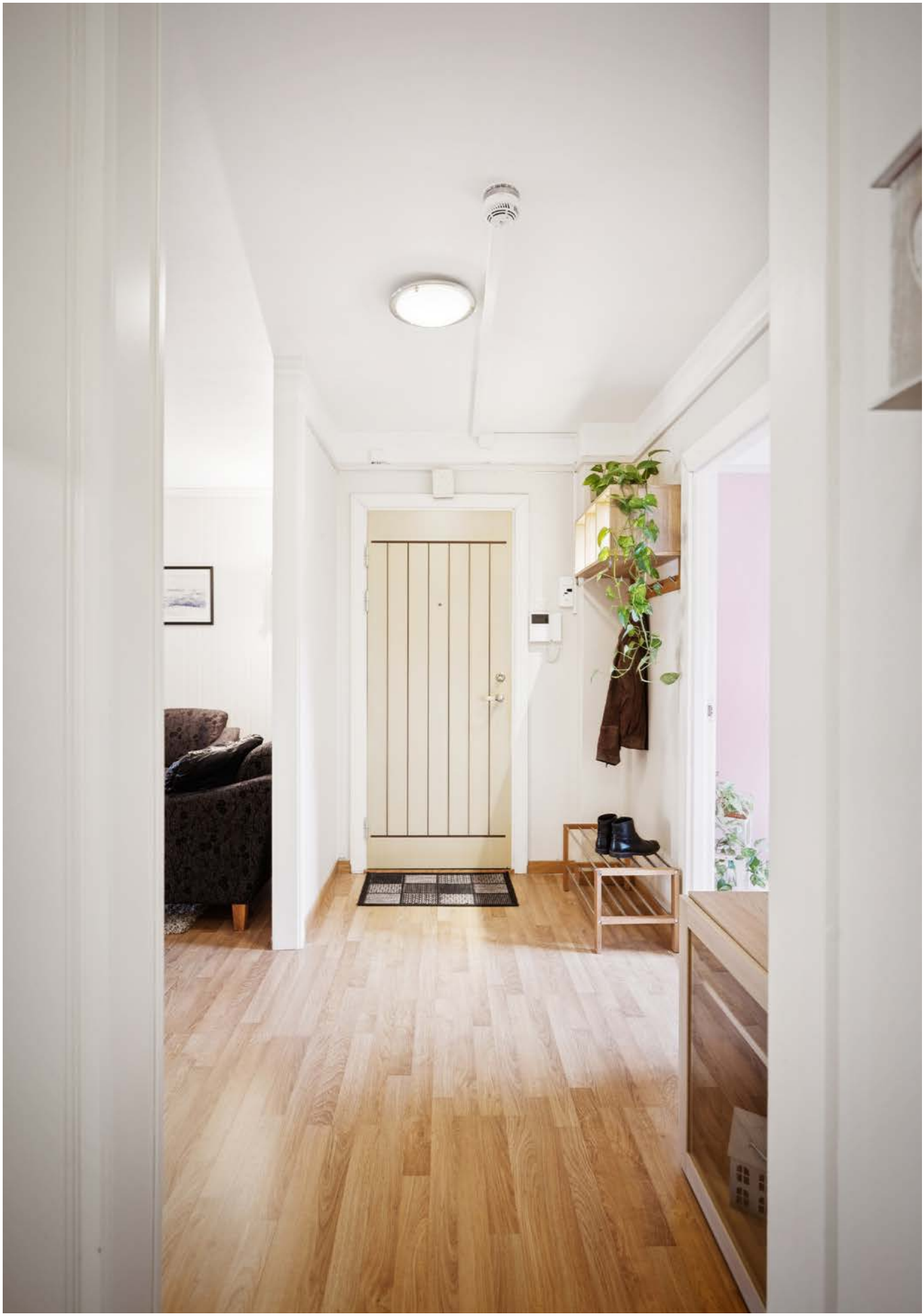
Felles inngangsparti med tilknyttet ladestasjon for elbil rett utenfor oppgangen.



Inngang fra felles trapperom til leiligheten, som er utstyrt med porttelefon.



Velkommen inn! Laminatgulv og lysmalte panelplater lagt i 2011.



Entréen har laminatgulv og plass til oppheng av yttertøy.



Gangen åpner seg mot stuen med sikt videre ut mot den innglassede balkongen.



Gangen har gjennomgående laminatgulv og dører til soverommene.



Trivelig stuestemning med lyse og delikate farger på innvendige flater.



Stuen har malte panelplater på veggene og oppvarming med vannbåren radiator.



God plass til både sofagruppe og skjenk eller andre oppbevaringsmøbler.



Innglasset balkong fra 2009 med teppegulv og skjermende solgardiner og markise.



Balkongen har direkte adkomst fra stuen og god plass til en romslig sittegruppe. Det er montert terrassevarmere slik at du kan nyte balkongen selv om det er kaldt ute.



Romslig kjøkken med innredning fra 2011 har godt med skapplass og oppvarming via vannbåren radiator.



Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og koselig spiseplass ved vinduet.



Innredning med profilerte fyllingsfronter og laminerte benkeplater.



Overskap med vitrinedører. Integrert oppvaskmaskin og plass for frittstående komfyr og kjøleskap.



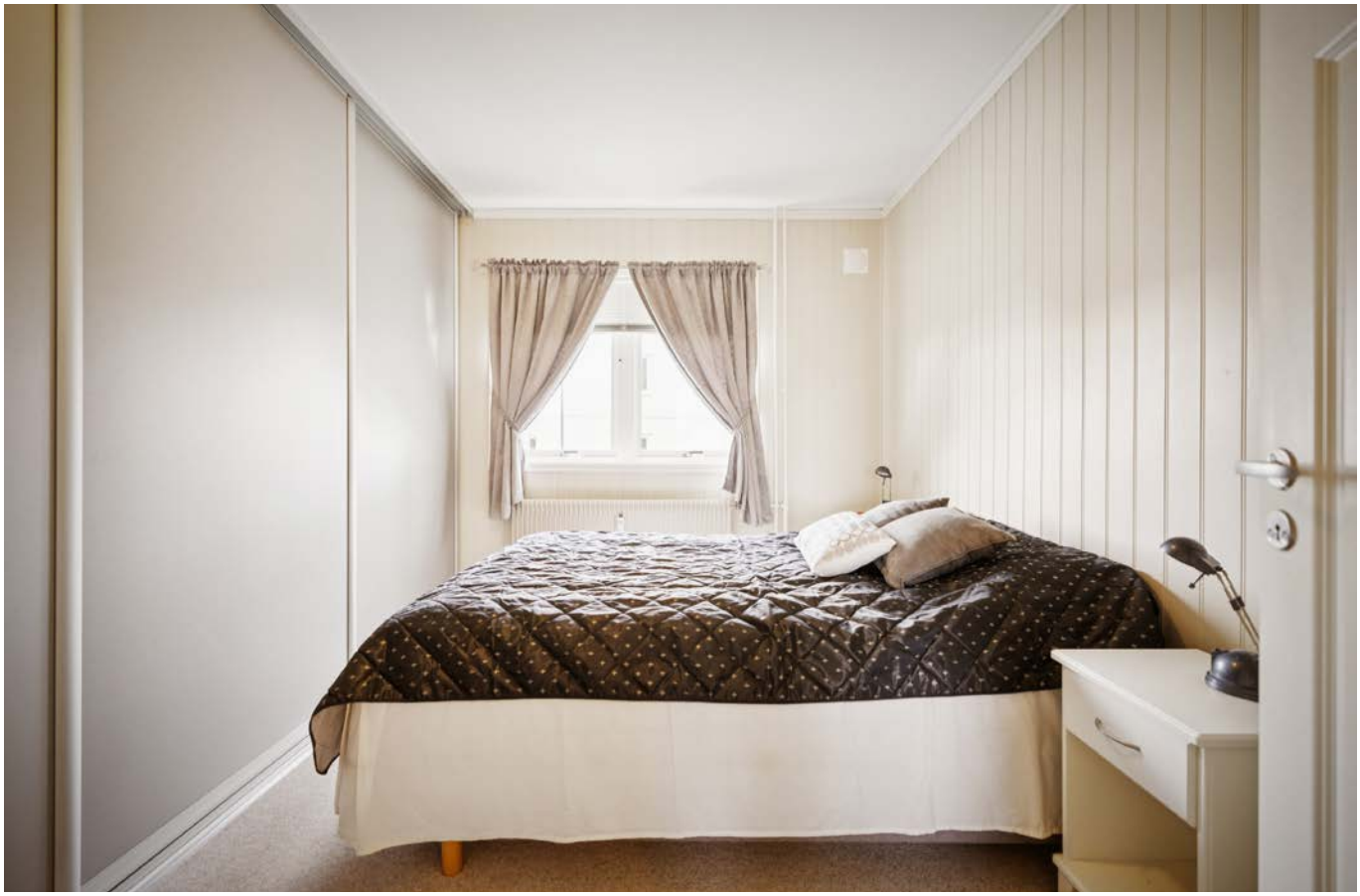
Badet ble oppgradert i 2020 med flislagte overflater, dusjkabinett og vegghengt toalett.



Baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og opplegg for vaskemaskin.



Soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og stor skyvedørsgarderobe.



Skyvedørsgarderoben gir rikelig med oppbevaringsplass for klær og tekstiler.



Det andre soverommet har plass til enkeltseng og skrivebord, og varmes opp med vannbåren radiator.



Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Veggene er lette og male om du ønsker annen farge.



Arbeidsplass ved vinduet med utsikt mot grøntområdet utenfor.



Flotte rekreasjonsmuligheter og idrettsfasiliteter i umiddelbar nærhet.



Boligblokken ble oppført i 1960 og etterisolert med nye fasader i 1986.

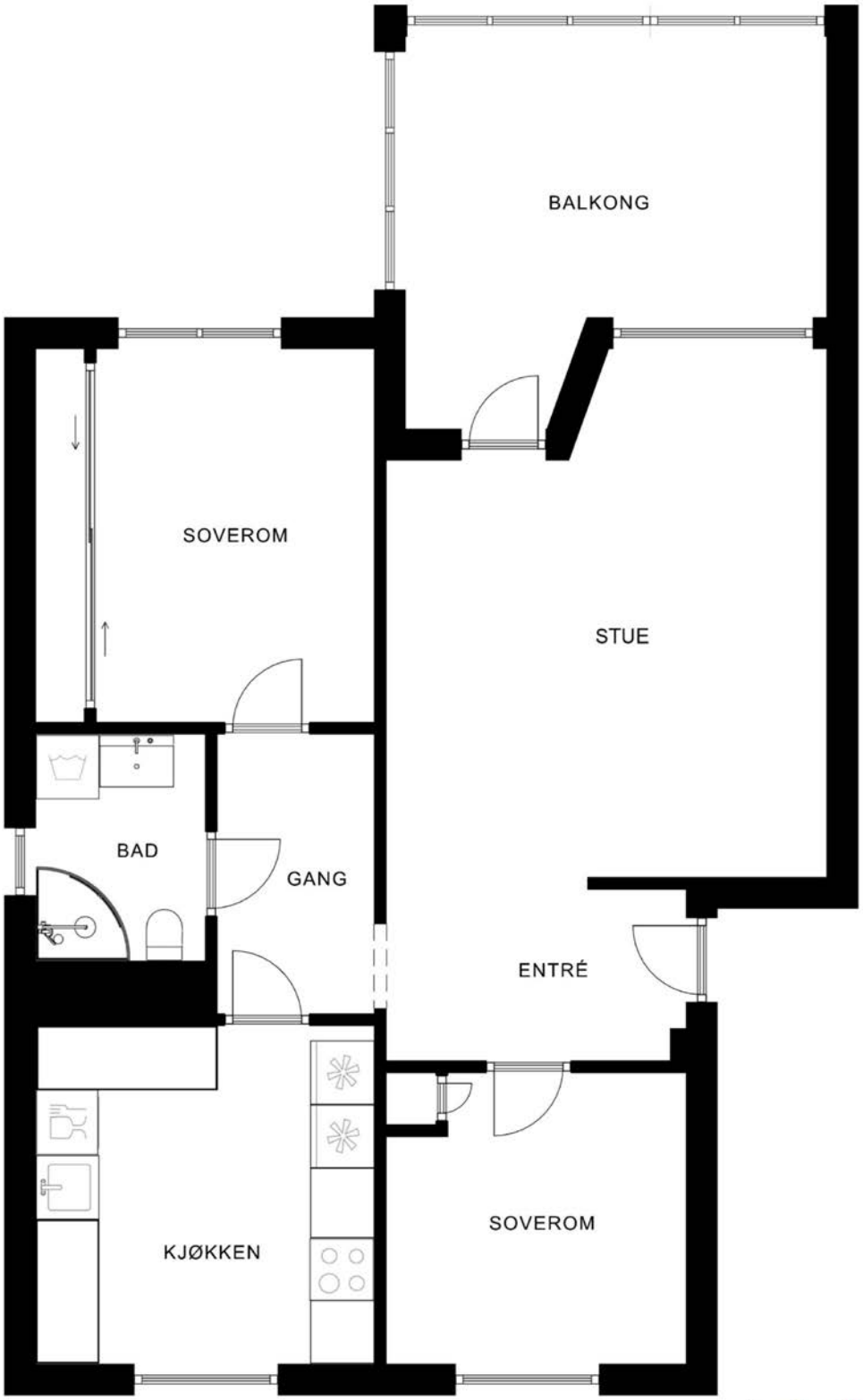


Frisbeegolfbane og turstier i friområdet like utenfor boligblokken.



Børstad idrettspark og Børstad ungdomsskole ligger kun få minutters gange fra boligen.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

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

Oppdatert 10.12.19

BØRSTADALLEEN 21D

Nabolaget Børstad - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hvitveisen barnehage Linje B24	**2 min** 0.1 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	**22 min** 2 km
Oslo Gardermoen	**55 min**

SKOLER

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge CC Hamar	**13 min**
Vangsvegen 71	**14 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

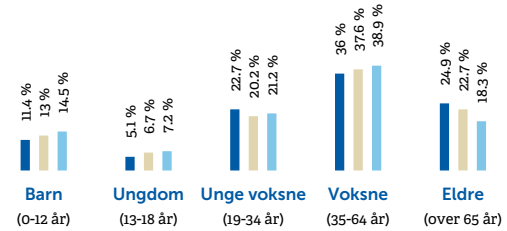
NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Børstad	1 359	829
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hvitveisen barnehage (1-5 år) 60 barn	**2 min** 0.2 km
Hempa barnehage (1-5 år) 74 barn	**6 min** 0.5 km
Lundbo barnehage (1-5 år) 88 barn	**10 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Børstad PostNord	**5 min** 0.4 km
Kiwi Mæhlumsløkka PostNord	**11 min** 0.8 km

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

Nabolagsprofil side 2

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 87/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 86/100

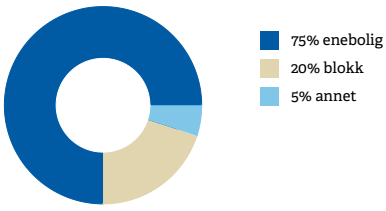
GATEPARKERING

Lett 84/100

SPORT

Børstad idrettspark Fotball, friidrett	**3 min** 0.3 km
Rollsløkken skole Aktivitetshall, ballspill	**7 min** 0.6 km
EVO Hamar	**13 min**
Fønix CC stadion	**14 min**

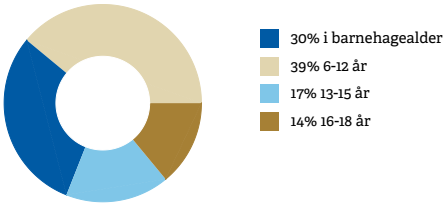
BOLIGMASSE



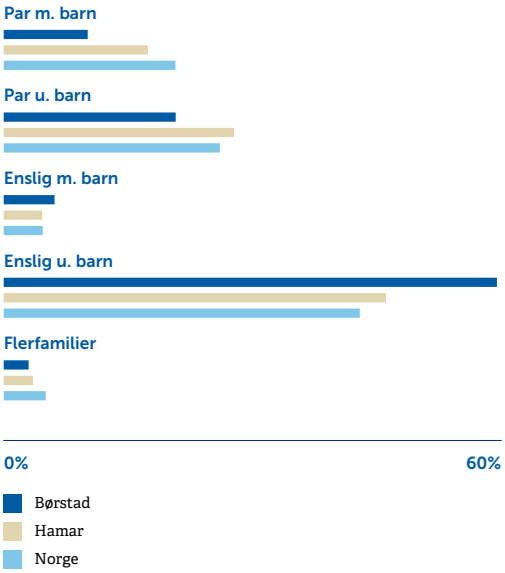
VARER/TJENESTER

CC Mart'n	**12 min**
Apotek 1 Østbyen	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

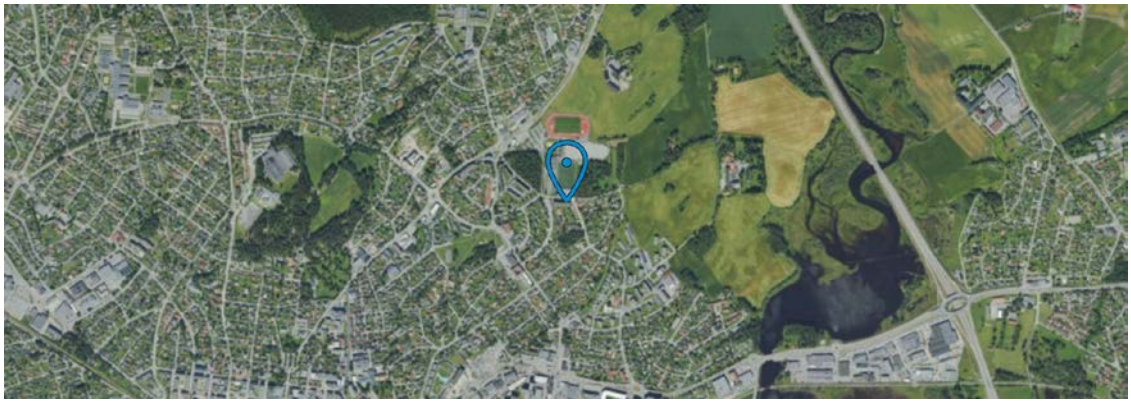


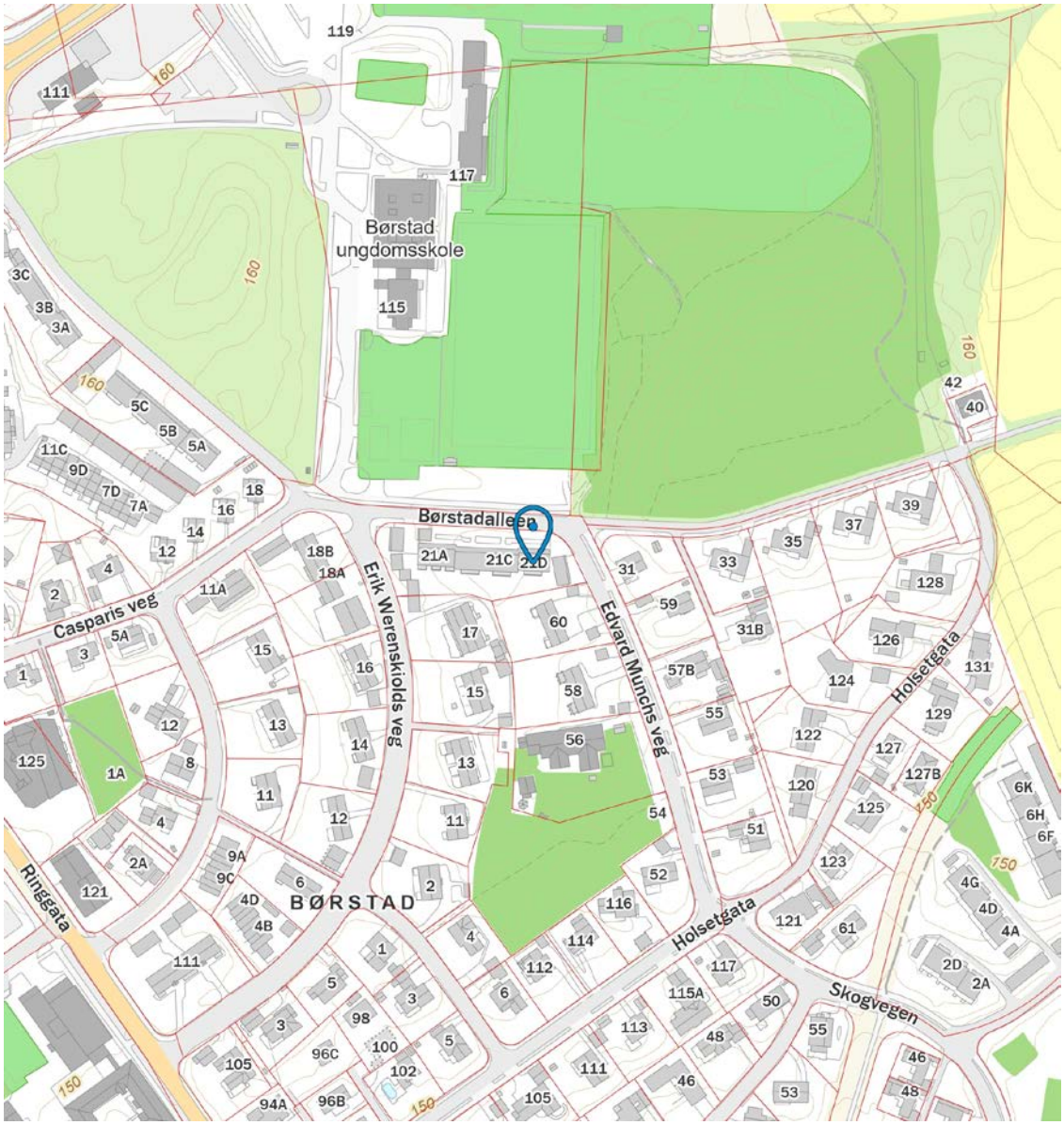
SIVILSTAND

		Norge
Gift	**22%**	**33%**
Ikke gift	**57%**	**54%**
Separert	**14%**	**9%**
Enke/Enkemann	**8%**	**4%**

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

Nabolagsprofil side 3





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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Børstadalleen 21D, 2318 HAMAR
HAMAR kommune
gnr. 1, bnr. 2774
Andelsnummer 411

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20273-2511 **Eiendomsverdi ref nr:** VB8109

Autorisert foretak: Morten Silkebækken AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Silkebækken **Vår ref:** Morten Silkebækken

Morten Silkebækken AS

D
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

MORTEN SILKEBÆKKEN AS

DIN LOKALE TAKSTMANN

Takst bygget på tillit og nøyaktighet gir trygge verdier. La oss hjelpe deg med å ta trygge valg for din eiendom.

Morten Silkebækken AS ble etablert av Morten Silkebækken i 2009 og har siden den gang gjennomført ca. 13.000 befaringer/rapporter. Hovedformål er taksering og verdivurdering av fast eiendom.

Selskapet er lokalisert i Hamar. Morten Silkebækken AS er medlem av NITO - som er er Norges største profesjonsorganisasjon for ingeniører og teknologer, med over 112 000 medlemmer. Morten Silkebækken har gjennomført sin grunnopplæring i samarbeid med Universitetet i Stavanger og Norges Eiendomsakademi. NITO har etterutdanningprogrammer for å holde medlemmene sine godt faglig oppdatert. Morten Silkebækken AS er også en godkjent Mesterbedrift, samt en godkjent Våtromsbedrift.

Morten Silkebækken AS benytter takstsystemet IVIT som er et godt gjennomarbeidet system. Dette medfører at arbeidet blir godt kvalitetssikret ved utøvelse av yrket som takstmann.



Rapportansvarlig

Morten Silkebækken

Uavhengig Takstingeniør

morten@hamartakst.no

900 79 435

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 1986. PVC-vindu med 2-lags isolerglass fra 2019 på badet.
Finert leilighetsdør med ukjent alder i tett utførelse som er klassifisert B30/40 dB. Leilighetsdøren har kikkhull. Malt balkongdør med 3-lags isolerglass fra 1986.
Innglasset balkong med konstruksjoner av støpt betong, gulvoverflater av teppe, samt vegger av plater, glass og metall.
Det foreligger ikke Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv med laminat og teppe (2011). Gulvteppe på soverommet ved entreen av eldre årgang.
Innvendige vegger med malte panelplater, malte plater og malt betong. Innvendige himlinger med malt betong. Overflater på soverommet ved entreen er av eldre årgang.
Etasjeskillere av støpt betong. Det er ved stikkprøvekontroll målt lokal høydeforskjell på 13 mm. Det er ved stikkprøvekontroll målt totalhøydeforskjell på 21 mm. Det er ved stikkprøvekontroll målt høydeforskjell på 20 mm mellom rommene. Merkbare retningsavvik i gulvet ved vanlig gange. Terskelhøyder større enn 25 mm.
Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med høye forekomster av radon.
Innvendige dører i utførelse malt formpresset.
Foreligger ingen opplysninger om at det er eller har vært skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten.
Oppvarming med vannbårne radiatorer og elektriske varmekabler.

VÅTROM Gå til side

Teknisk forskrift fra 2017.
Våtrommet er utført med forskriftsmessig membran/tettesjikt. Det foreligger dokumentasjon da ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Vegger med fliser og himlinger med malte plater.
Gulv med fliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er målt nivåforskjell på 24 mm mellom toppen av flis ved terskel og toppen av sluket.
Smøremembran med dokumentert utførelse. Plastsluk.
Innredning med slette fronter, heldekkende servant, ett greps blandebatteri, speilskap og lys. Dusjkabinett med integrert dusjbatteri. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon. Det er etablert tilluft fra tilliggende rom.
Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom våtrommet og soverommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med fyllingsfronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Over-, under- og høyskap. Enkel kum med liten skyllekum og ett-greps blandebatteri. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og kjøle-/fryseskap. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin. Ikke montert komfyrvakt. Noe sporadisk overflateslitasje som anses som normalt alderen tatt i betraktning.

Mekanisk avtrekk med kullfilter/omluft og/eller utkast i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger av rør-i-rør og kobber. Besiktiget i rørskapet. Stoppekranen er plassert på badet. Utført rørfornying i 2020.
Innvendige avløpsrør av plast/pvc. Stakemuligheter via sluk da det ikke er påvist stakeluke(r). Utført rørfornying i 2020.
Naturlig ventilasjon via ventiler. Mekanisk punktventilasjon.
Vannbårne radiatorer på stuen, kjøkkenet og soverommene.
Tre-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap med strømmåler, hovedsikring 3x25A og jordfeilautomater for 5 kurser.
Montert brannslukningsapparat. Montert røykvarsler.
Det er montert porttelefon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

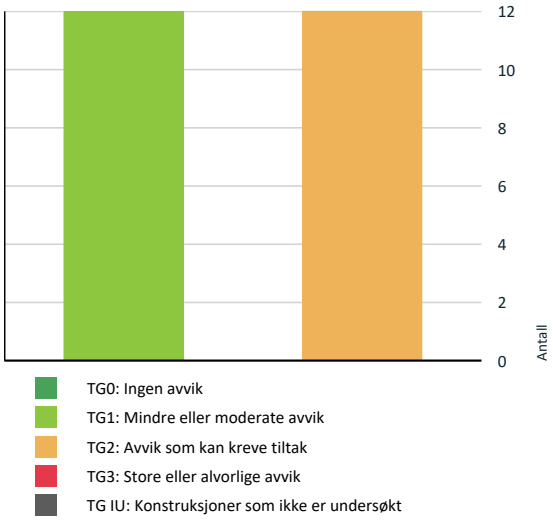
Andelsleilighet

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

Fremlagte plantegninger stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen er et dødsbo og selges via fullmektig. Eierinformasjonen er dermed begrenset.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/gjennomgang med oppdragsgiver. Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra oppdragsgiver, samt dokumenter som er beskrevet fremlagt. Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er også basert på opplysninger fra oppdragsgiver. Byggesaken og kommunens arkiver er ikke undersøkt med mindre dette er nevnt spesielt.

Det gjøres også oppmerksom på at alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. Noen har kort levetid, mens andre har lengre levetid. Jo eldre bygningsmassen er, desto større tiltak må påregnes. En brukt bygning har ofte svakheter og egenskaper som en nyere bygning ikke har. Eksempler på dette er slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter, tekniske løsninger som ikke holder dagens standard osv. Jo eldre bygningen er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente. Det gjøres oppmerksom på at bygningen er oppført i en periode med andre byggeforskrifter og krav enn de som gjelder i dag. Dette gjelder for eksempel krav til isolasjon, varmetap, tetthet osv.

I henhold til Avhendingsloven så settes ikke «Estimat for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Ventilasjon**	Gå til side

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
- ⚠ Det er påvist hull mellom sikringsskapene.
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for arbeidene som er utført på badet i 2020.

Boligens energimerking



Beskrivelse

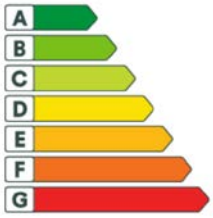
Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent.

Anvendelse
Har vært benyttet av eier

Standard
Bygget har normal standard byggeåret tatt i betraktning.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt gjennom årene.

Tilbygg / modernisering

1986	Modernisering	Nye vinduer og balkongdør.
1986	Modernisering	Yttervegger ble etterisolert og påsatt nye fasader.
2009	Modernisering	Balkongene ble innglasset.
2011	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning.
2011	Modernisering	Nye veggplater og gulv i samtlige rom utenom soverommet ved entreen.
2011	Modernisering	Nye innerdører.
2020	Modernisering	Badet ble rehabilitert.
2020	Modernisering	Utført rørfornying.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 1986. PVC-vindu med 2-lags isolerglass fra 2019 på badet.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Finert leilighetsdør med ukjent alder i tett utførelse som er klassifisert B30/40 dB. Leilighetsdøren har kikkhull. Malt balkongdør med 3-lags isolerglass fra 1986.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

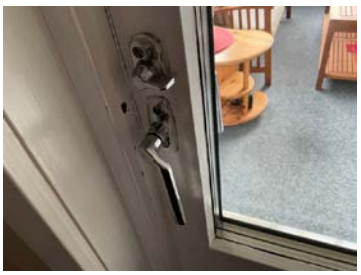
- Det er påvist noen overflater med overflate- og malingsslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong med konstruksjoner av støpt betong, gulvoverflater av teppe, samt vegger av plater, glass og metall.

Årstall: 2009 **Kilde:** Offentlig informasjon




TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det foreligger ikke Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv med laminat og teppe (2011). Gulvteppe på soverommet ved entreen av eldre årgang.

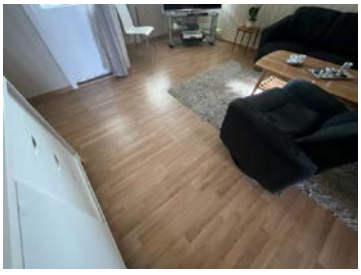
Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist eldre og slitte overflater på soverommet ved entreen.
- Det er påvist glipper/sprekker mellom tverrskjøtene til laminat gulvet mellom entreen og gangen, samt glipper mellom gulvet og fotlisten på stuen..
- Laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene er avvik fra leggeanvisningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med oppussing av overflatene for å lukke avviket.
- Anbefaler at glippene/sprekkene i laminatgulvet utbedres. Glipper/sprekker kan forkorte levetiden på gulvet, samt at det vil samle seg støv og lignende i glippene/sprekkene.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.









TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger med malte panelplater, malte plater og malt betong. Innvendige himlinger med malt betong. Overflater på soverommet ved entreen er av eldre årgang.

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.
- Det er påvist eldre og slitte overflater på soverommet ved entreen.

Konsekvens/tiltak

- Støvkondens og kjemisk sverting kan gi misfarging og indikere ubalanse i inneklima, ventilasjon eller materialpåvirkning.
- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt rengjøre og vurdere kilder til forurensning eller avdamping.
- Det er påregnelig med oppussing av overflatene for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



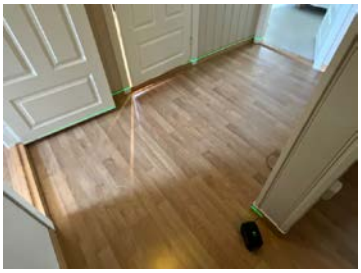


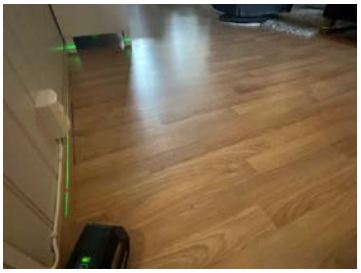


TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av støpt betong. Det er ved stikkprøvekontroll målt lokal høydeforskjell på 13 mm. Det er ved stikkprøvekontroll målt totalhøydeforskjell på 21 mm. Det er ved stikkprøvekontroll målt høydeforskjell på 20 mm mellom rommene. Merkbare retningsavvik i gulvet ved vanlig gange. Terskelhøyder større enn 25 mm.





Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med høye forekomster av 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.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i utførelse malt formpresset.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører da dørbladene ikke tetter fullstending mot dørkarmene, samt at dørbladet til døren på kjøkkenet tar nedi terskelen.

• Enkelte av innvendige dører har omramming med noe glipper, sprekker og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

• Lokal utbedring må påregnes.









TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Foreligger ingen opplysninger om at det er eller har vært skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten.

TG 2 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Oppvarming med vannbårne radiatorer og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for flere av oppvarmingskildene.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Radiatorene har nådd en viss alder som medfører at det kan bli aktuelt å bytte de ut på sikt. De fungerer i dag og tidspunkt for eventuell utskifting vil være vanskelig å si noe om.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

Generell

Beskrivelse

Teknisk forskrift fra 2017.

Årstall: 2020 **Kilde:** Offentlig informasjon

1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er utført med forskriftsmessig membran/tettesjikt. Det foreligger dokumentasjon da ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og himlinger med malte plater.

Årstall: 2020 **Kilde:** Offentlig informasjon

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er målt nivåforskjell på 24 mm mellom toppen av flis ved terskel og toppen av sluket.

Årstall: 2020 **Kilde:** Offentlig informasjon

1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran med dokumentert utførelse. Plastsluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.





1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, heldekkende servant, ett greps blandebatteri, speilskap og lys. Dusjkabinett med integrert dusjbatteri. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Offentlig informasjon

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Det er etablert tilluft fra tilliggende rom.

Årstall: 2020 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

• Avtrekksystemet må utbedres.





1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom våtrommet og soverommet.





Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med fyllingsfronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Over-, under- og høyskap. Enkel kum med liten skyllekum og ett-greps blandebatteri. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og kjøle-/fryseskap. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin. Ikke montert komfyrvakt. Noe sporadisk overflateslitasje som anses som normalt alderen tatt i betraktning.

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson






1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med kullfilter/omluft og/eller utkast i rommet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger av rør-i-rør og kobber. Besiktiget i rørskapet. Stoppekranen er plassert på badet. Utført rørfornying i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Offentlig informasjon





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast/pvc. Stakemuligheter via sluk da det ikke er påvist stakeluke(r). Utført rørfornying i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Offentlig informasjon





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler. Mekanisk punktventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.





TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Vannbårne radiatorer på stuen, kjøkkenet og soverommene.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre videre driftssikkerhet.



⚠ 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
Tre-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap med strømmåler, hovedsikring 3x25A og jordfeilautomater for 5 kurser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist hull mellom sikringsskapene.
• Det mangler samsvarserklæring for arbeidene som er utført på badet i 2020.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for blant annet støt. Sikringsskapene er montert i vegg av støpt betong så eventuell brannrisiko anses som liten.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Det kan medføre utbedringskostnader.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.







Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Montert brannslukningsapparat. Montert røykvarsler.





TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert porttelefon.

Tilstandsrapport



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.
- Det er påvist hull mellom sikringsskapene.
- Det mangler samsvarserklæring for arbeidene som er utført på badet i 2020.

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.
- Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for blant annet støt. Sikringsskapene er montert i vegg av støpt betong så eventuell brannrisiko anses som liten.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Det kan medføre utbedringskostnader.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

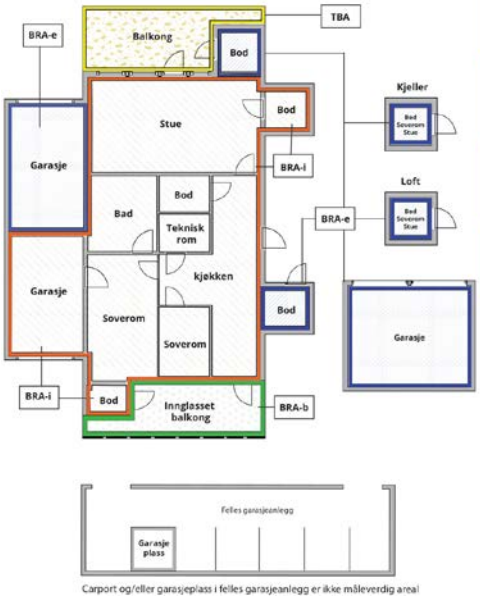
Hva er måleverdig areal?

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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetaje		9		9	
1. etasje	65		14	79	
Kjeller		5		5	
SUM	**65**	**14**	**14**		
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetaje		Bod	
1. etasje	Entré/gang, stue, kjøkken, bad/toalettrom, soverom 1, soverom 2		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i leiligheten, bodene og innglasset balkong. Målbare arealer i leiligheten er medtatt som BRA-i. Målbare arealer i bodene er medtatt som BRA-e. Målbare arealer i innglasset balkong er medtatt som BRA-b.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Fremlagte plantegninger stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Ingen åpenbare ulovligheter er påvist ved visuell gjennomgang.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
20.10.2026	Morten Silkebækken	Takstingeniør
	Vigdis Hansen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Børstadalleen 21D

Hjemmelshaver
Hans Hansen dbo

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/AL BØRSTADALLEEN 21 BORETTSLAG	948143186	H0101	OBOS	Hans Hansen dbo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd		Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
411	100	*19.10.2026*	7 900	*19.10.2026*	75 336	*31.12.2025*	587 559	*19.10.2026*

Kommentar
Iht. opplysninger fra forretningsfører

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har normale solforhold. Generelt lite støy fra nærområdet og omgivelsene. Utsikten er begrenset.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen. Beplantning med busker og trær. Innkjøringen og gårdsplassen er asfaltert. Biloppstillingsplasser i garasjer som leies ut i regi av borettslaget. Garasjeplasser tildeles iht. venteliste prinsippet. Øvrig parkering på oppmerkede plasser og langs gaten iht. gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst om forhold som påvirker verdifastsettelsen av eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	88197956	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise i borettslaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	20.10.2026		Gjennomgått	6	Ja
Egenerklæringsskjema	20.10.2026	Fullmektigsalg/dødsbo	Gjennomgått	3	Nei
Godkjente byggetegninger	06.08.1958	Opprinnelig bygg.	Gjennomgått	2	Nei
Godkjente byggetegninger	03.04.1986	Nye fasader og etterisolering.	Gjennomgått	4	Nei
Ferdigbesiktigelse	11.03.1960	Opprinnelig bygg.	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	07.12.2009	Innglassede balkonger.	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	04.11.2000	Rehabilitering av bad.	Gjennomgått	2	Nei
Megleropplysninger	19.10.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ubekreftet grunnboksutskrift	19.10.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	Utsendelse av rapport etter befaring.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

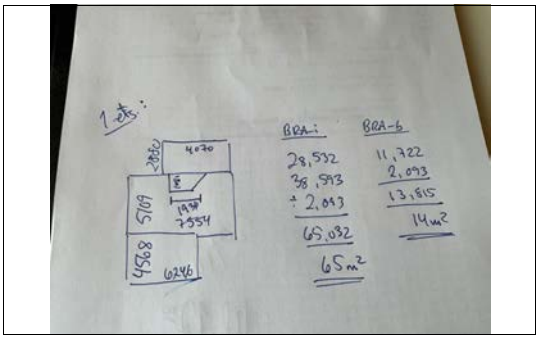
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Andre bilder



Arealmåling av leiligheten.



Arealmåling (GUA) av boden i loftsetasjen. BRA-b og GUA er begge 9 m2.



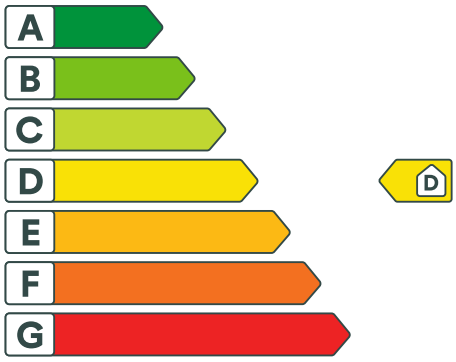
Arealmåling av kjellerboden.

enova

Energiattest



Adresse **Børstadalleen 21D, 2318 HAMAR**	
Dato for energimerking **20.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371787**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **13766967**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **2774**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **161,88**

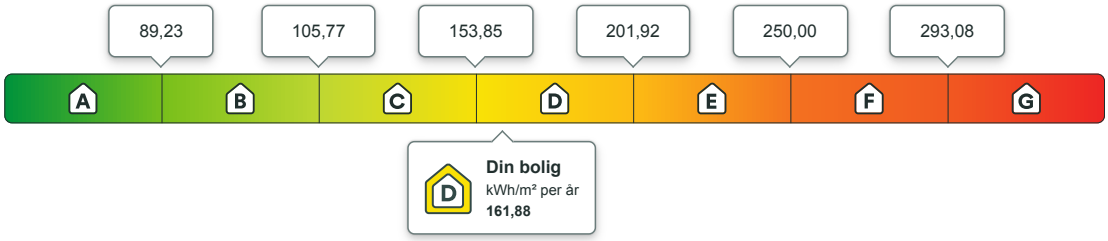
Børstadalleen 21D, 2318 HAMAR

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
27 141,61	**205,06**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Børstadalleen 21D, 2318 HAMAR

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Børstadalleen 21D, 2318 HAMAR

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Hansen, Vigdis
20.10.2026
Signed bankID

Oppegård, Lene
20.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lene Oppegård

Vigdis Hansen

Boligen

Børstadalleen 21D
2318 HAMAR

3403-1/2774/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 6011260287 1

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggskommentar

Har ikke bodd her,men eier leiligheten. Dette er et dødsbo.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Megleropplysninger fra OBOS

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Brumunddal v/Janne Korslund
Postboks 25, 2381 BRUMUNDDAL
E-post: janne.korslund@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6011260287 . Vår ref.: 4722-1-411 Dato: 19.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AL BØRSTADALLEEN 21 BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948143186
Andelseier:	Hansen (bo), Hans
Medeier:	
Leilighetsnummer:	411
Adresse:	Børstadalleen 21 D, 2318 HAMAR
Andelsnummer:	411
Gnr.	1
Bnr.	2774

Borettsinnskudd: Kr. 7 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 88197956.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Energiavregning - ja - Borettslaget har fjernvarme fra Eidsiva Bioenergi. ISTA avregner forbruket pr 31.05. Målerne er fjernavlest. Har man kjøpt/solgt leilighet i perioden, må man betale et flyttegebyr til Ista i fbm. avregningen. Beboerne kan følge med på sitt forbruk i beboerportalen på ista.no. Garasje leies ut etter venteliste. Det påløper gebyr som oppkreves av Obos for registrering av leieforhold. Parkering følger ikke leiligheten. Borettsalget har eget varslingsskjema som skal benyttes når leiligheten skal pusses opp og dette kan medføre støy. Ta kontakt med styret. Det ikke lov å demontere radiatorene. Dersom de skal demonteres i en kort periode pga oppussing, ta kontakt med styret. 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. Felleskostnadene øker med 4% fra 1.1.27.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208465449
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,43%
Restsaldo	20 187 094,00
Innfrielsesdato:	30.04.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 781,30,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	660,00	
Felleskostnader	8 121,30	8 446,15 fra 01.01.2027

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:	2 698,-
Fradragsberettigede kostnader:	33 629,-
Annen formue:	75 336,-
Gjeld:	593 753,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208465449
Restsaldo:	584 558,42
Kapitalkostnader:	3 754,05
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 584 558,42,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margit Holten Sørlie pr. e-post: margit.holten.sorlie@obos.no eller telefon: 22 86 75 09.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Maud Rebekka Lórien Røsset Silmarilli, e-post: borstadalleen21@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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4722
AL Børstadalleen 21 Borettslag

Velkommen til årsmøte i AL Børstadalleen 21 Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 2. juni kl. 12:00 og lukker 5. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4722

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AL Børstadalleen 21 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Margit Sørlie fra Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Jørgen Grøndal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-.

Sak 6

Andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har levert sin innstilling:

Roller og kandidater

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

- Maud Rebekka Lórien Røsset Silmarilli

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

- Hans Hansen
- May Ingrid Bekken

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Hans Hansen

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

- Heidi Brennodden

Sak 9

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Mari Bergum
- Marianne Melby Wean

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

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

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

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

Ista-målerne i fellesområdene ble skiftet ut.

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

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

Til generalforsamlingen i AL Børstadalleen 21 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Hamar, 5. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Hamar,29.4.2025
Styret i AL Børstadalleen 21 Borettslag

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

Benedikte Libæk/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 12
BYGNINGER

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

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

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-23 842**

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

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

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

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

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 22
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**-40 884**

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

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

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 24
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 2.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.06.25
Selskapsnummer: 4722 **Selskapsnavn:** AL Børstadalleen 21 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Margit Sørlie fra Obos er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Jørgen Grøndal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Andre honorarer

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Maud Rebekka Lórien Røsset Silmarilli

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Hans Hansen
- [ ] May Ingrid Bekken

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Hans Hansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Heidi Brennodden

Sak 9 Valg av valgkomité

personer til valgkomité (kun 2 skal velges)

- ☐ Mari Bergum
- ☐ Marianne Melby Wean

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AL Børstadalleen 21 Borettslag

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst én eier som protokollvitne.

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

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

6. Andre honorarer

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

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

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

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

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

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

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har levert sin innstilling:

Styreleder (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Maud Rebekka Lórien Røsset Silmarilli

Varamedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
May Ingrid Bekken
Hans Hansen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Hansen (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Hansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Heidi Brennodden (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Heidi Brennodden

9. Valg av valgkomité

personer til valgkomité (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Mari Bergum
Marianne Melby Wean

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

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

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

Transaksjon 09222115557548836902 Signert MHS, JG

Husordensregler til glede og besvær

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

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

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

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

Hva slags regler bør man ha i husordensreglene?

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

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

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

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

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

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

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



Husordensregler

Vedtatt i generalforsamling 22.5.2019,

§1 FORMÅL

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

§2 GENERELT

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

Lik verdi som husordensregler er oppslag og rundskriv.

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

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

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

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

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

§3 RO

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

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

§4 FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§5 BRANNSIKKERHET

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

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

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

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

§6 LÅSING, NØKLER OG DØRÅPNERE

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

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

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

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

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

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

§7 PARKERING OG GARASJER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§8 SKILTING

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

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

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

Oppslagstavler kan benyttes til oppslag av almen interesse.

§9 BALKONGER OG OMKRINGLIGGENDE UTEAREALER

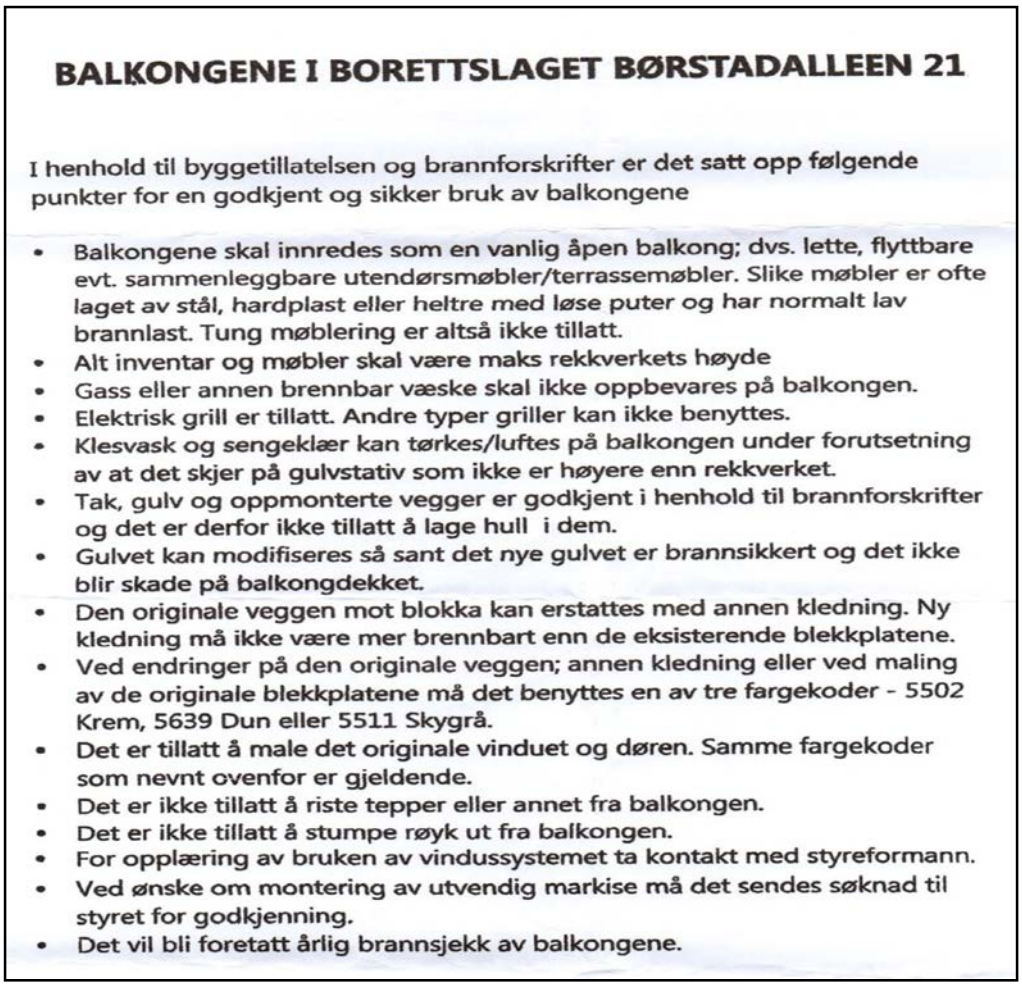
Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på borettslagets arealer som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene.

Søppel skal ikke oppbevares på balkonger eller utenfor entredør.

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

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

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



BALKONGENE I BORETTSLAGET BØRSTADALLEEN 21

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

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

§10 SØPPEL

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

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

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

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

Ikke overlat til naboen å rydde etter deg.

Ved utflytting skal utstyr fjernes fra boder og fellesarealer.

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

§11 DYREHOLD

Hundehold er i alminnelighet ikke tillat/ønskelig.

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

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

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

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

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

§12 FORESPØRSLER, FORSLAG OG KLAGER

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

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

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

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

§13 ELBIL-LADER

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

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

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

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

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

§14 Bruksoverlating-korttidsutleie av leiligheter

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

Vedtatt på årsmøte 22.5 2019.

Senere endringer er gjort:

- digital ordinær generalforsamling 27.5.- 3.6.2021

- digital ordinær generalforsamling 4. – 7. 5.2022

Vedtekter

for AL Børstadalleen 21 borettslag org nr 948 143 186

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AL Børstadalleen 21 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Hamar kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 28.12.11, tidligere Hamar og Omegn Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Montering av utvendig markiser på glassbalkong. Søknad sendes til styret, som anbefaler Scandic markiser for montering. Markisens motor styres av sol- og vindmåler og egen fjernkontroll. Det skal brukes det utstyr som til enhver tid er mest oppdatert. Elektriker bekostes av kunden selv.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

(9) Bytting av radiatorkraner bekostes av borettslaget.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Utskriftsdato: 16.04.2026

Hamar kommune

Adresse: Postboks 4063, 2306 HAMAR

Telefon: 62 56 30 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hamar kommune

Kommunenr.	3403	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	2774	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Børstadalleen 21A, 2318 HAMAR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=20170001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030 (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.05.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3403/dokumenter/8471/HK-Kommuneplan-2018-2030-Arealdel_pr191218.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 078 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 080 m^2 **KPHensynsonenavn** H330_ **KPFare** Radon
	Delareal 3 080 m^2 **KPHensynsonenavn** H410_ **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025008 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=2025008)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2028-2049
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20110002 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=20110002)
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR KULTURMINNER OG KULTURMILJØER INNENFOR BYVEKSTGRENSEN (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.08.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3403/dokumenter/1254/KDP%20kulturminner%20tekstdokument%20vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 080 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Verneklasse 3 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Kommuneplankart

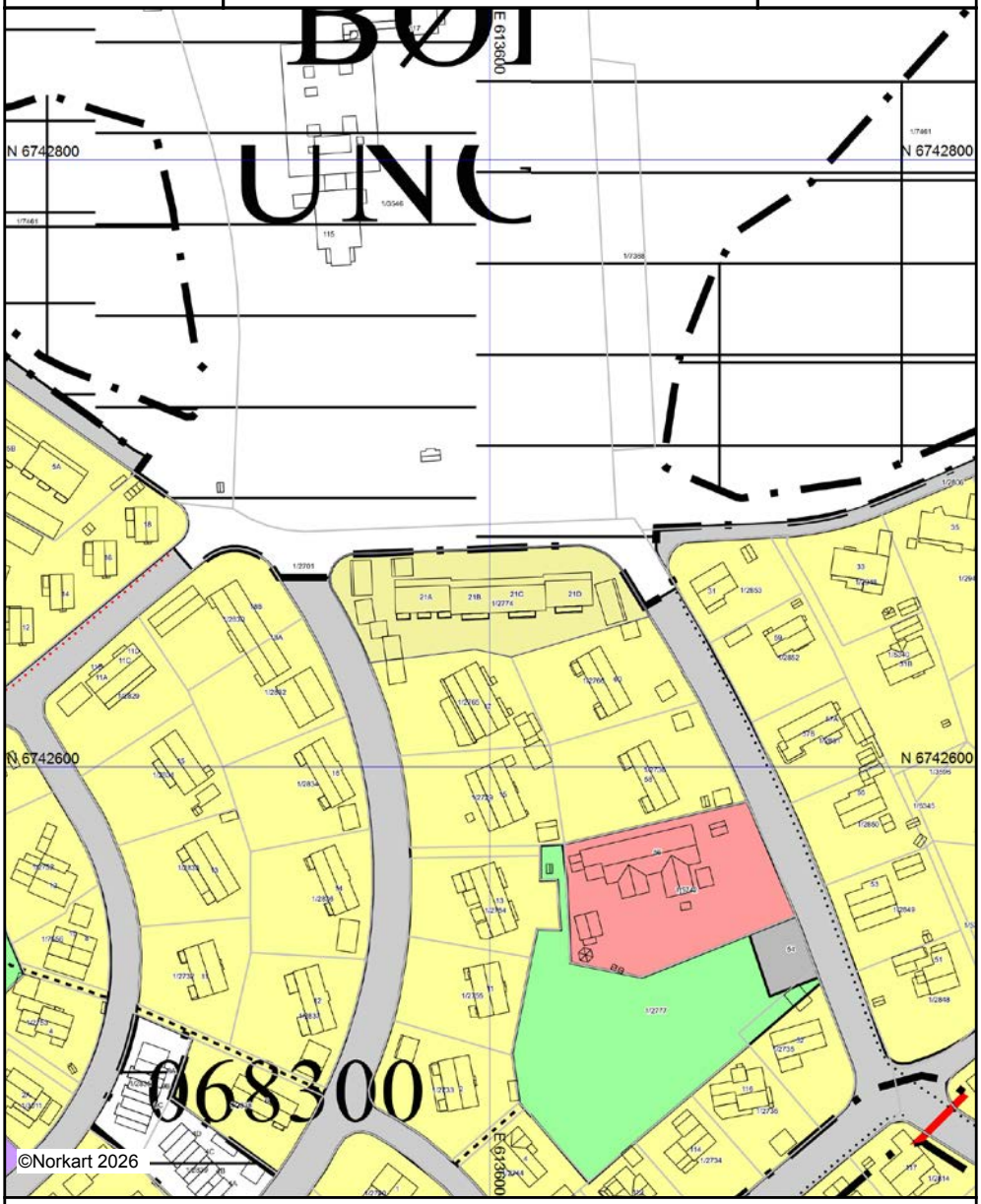
Hamar kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/2774
Adresse: Børstadalleen 21A
Dato: 16.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Reguleringsplankart

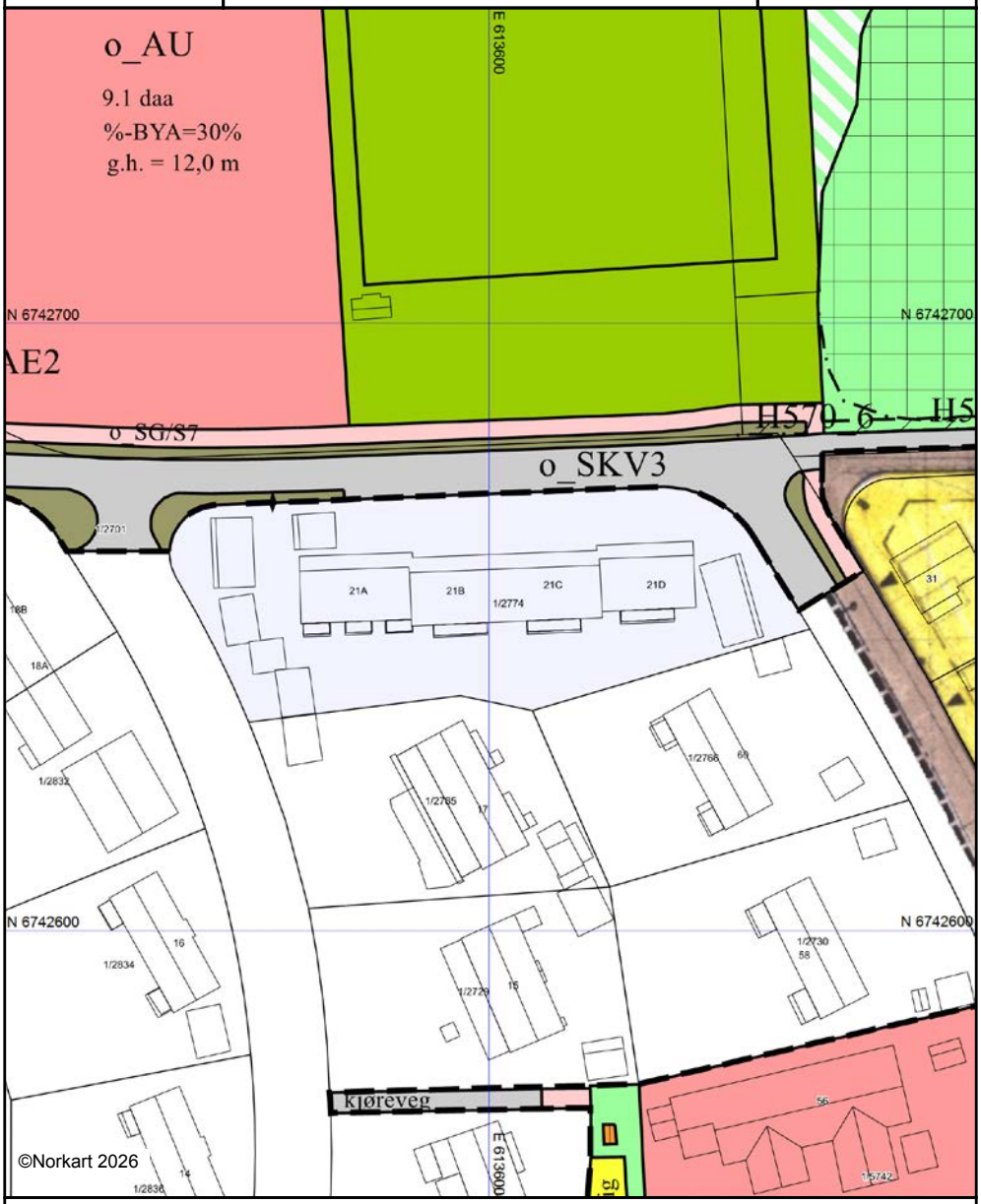
Hamar kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/2774
Adresse: Børstadalleen 21A
Dato: 16.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Grunnkart

Hamar kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/2774
Adresse: Børstadalleen 21A
Dato: 16.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

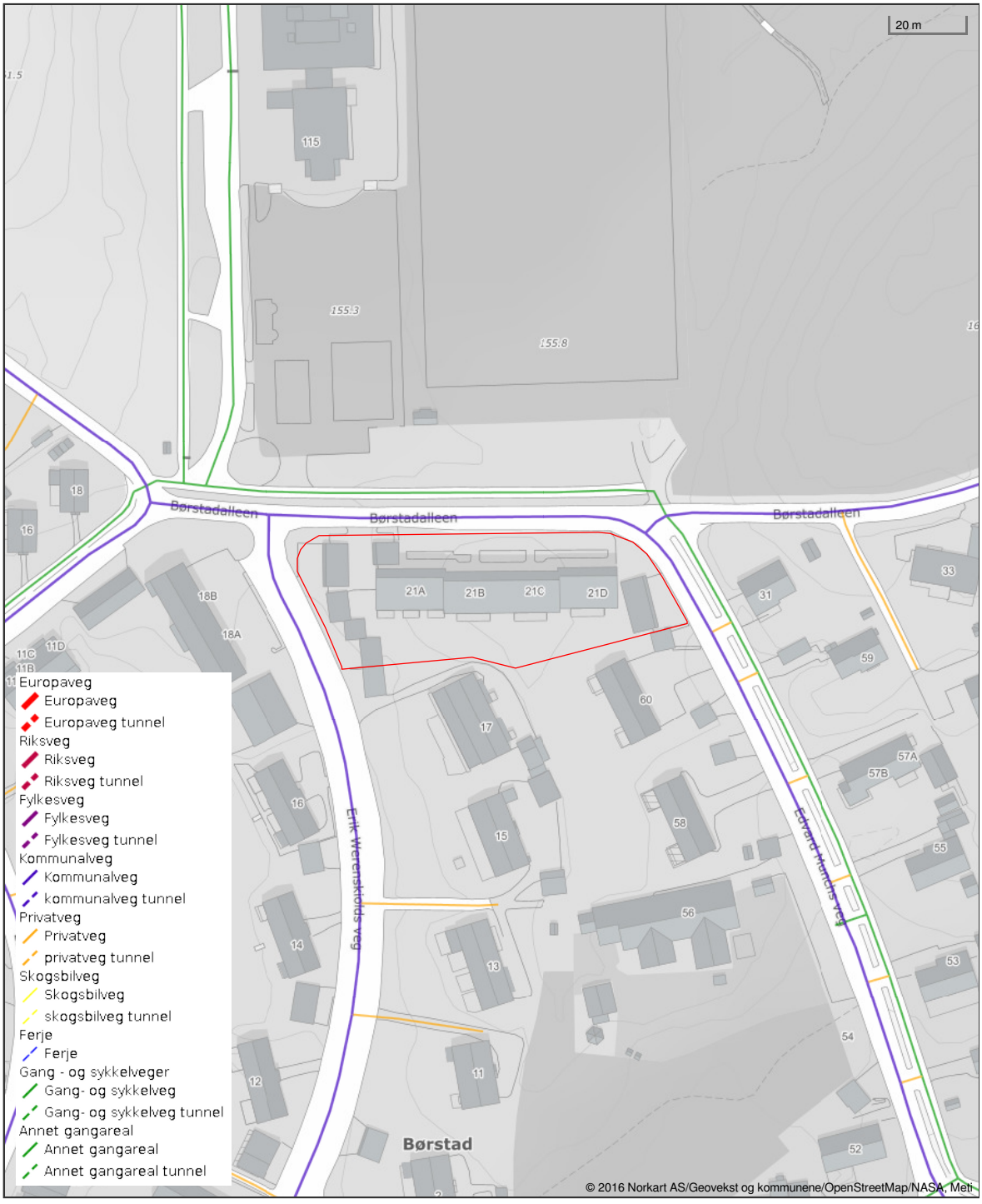


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vegstatuskart

Utskriftsdato: 16.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3403 - 1/2774//

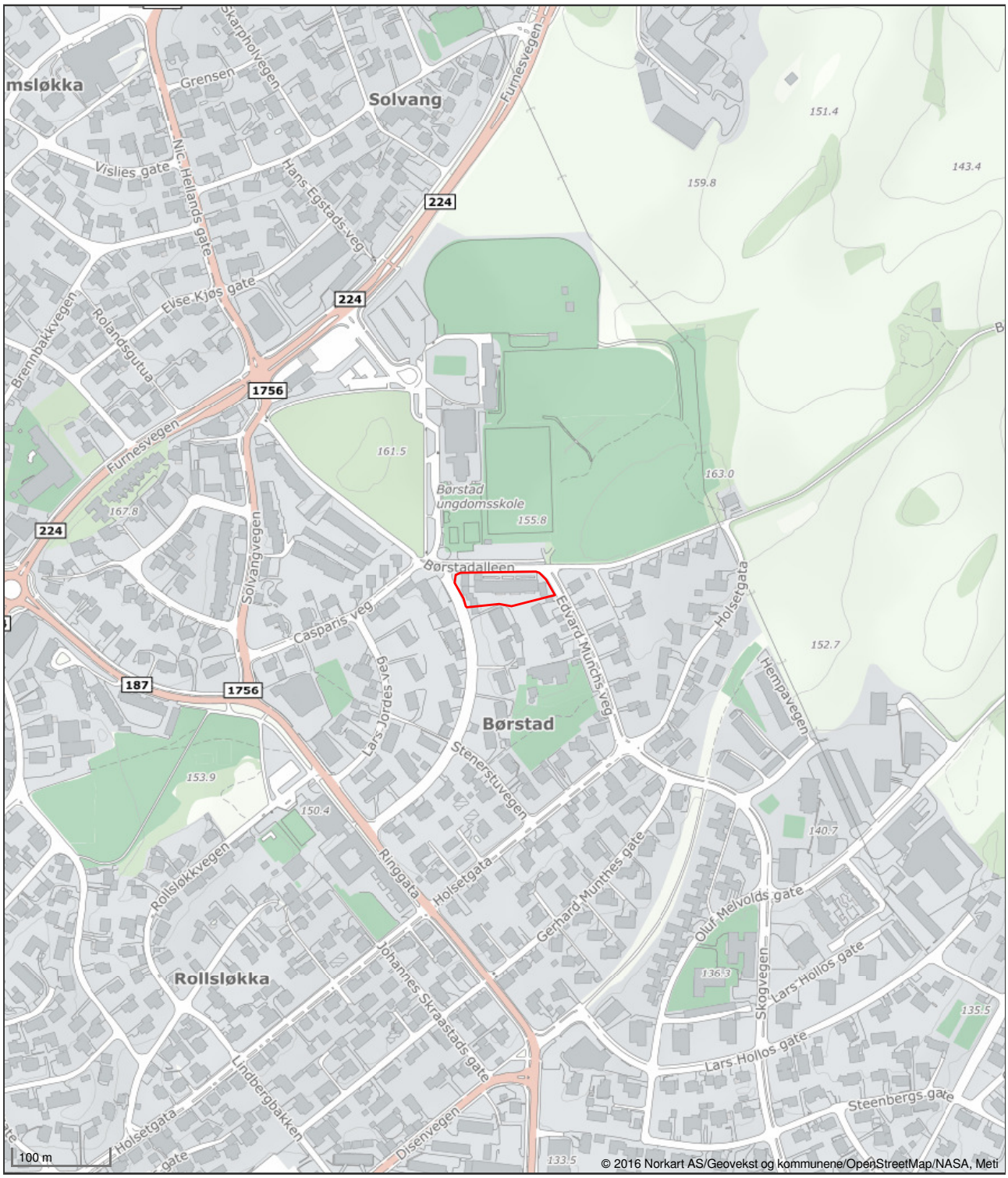


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Oversiktskart

Utskriftsdato: 16.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3403 - 1/2774//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Ferdigattest boligblokk datert 11.03.1960

HAMAR KOMMUNE

Bygningssjefen

OLE/wk

Byggenr. j.nr. 427/58.

Hamar Bolig- og byggelag.
v/o.r.sakfører Cappelen.
H a m a r.

Ferdigbesiktigelse av boligblokk Børstadalleen 21 -29.

Huset ble sist besiktiget av bygningskontrollen den 1.mars 1960.

Det attesteres at byggearbeidet så vidt en har kunnet kontrollere er utført i samsvar med bestemmelsene i bygningsloven og dens forskrifter med vedtekter for Hamar.

Avskrift av brannvesenets ferdigattest vedlegges.

HAMAR BYGNINGSSJEF, den 11.mars 1960.

Gebyr kr.10.-

Ferdigattest vedr. innglassede balkonger

Hamar kommune

Byggesak og oppmåling

AL Børstadalleen 21 Borettslag
Vangsveien 143

2318 Hamar

Vår ref:	Arkiv:	Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	Dato:
Trond Olav Enger Tlf: 62 51 02 10 08/3506(14)	L42/ 27600/09	1/2774/0/0	07.12.2009

BØRSTADALLÉEN 21, HAMAR - FERDIGATTEST

Tiltakshaver: AL Børstadalleen 21 Borettslag
Anmodning mottatt: 07.10.2009

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 innglassede balkonger på eiendommen: Gnr. 1 Bnr. 2774.

Bygningsnr.: 13766967

FAKTA:
Arbeidets art: Nybygg Byggets art: 142 Boligblokk på 3 eller 4 etasjer

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)

Besøksadresse
Hamar Rådhus
Vangsvegen 51

Postadresse
P.b. 4063
2306 Hamar

Bankgiro: 7162 0527305
Foretaksnr: 970 540 008

Telefon.: 62 51 02 10
Telefax.: 62 51 02 01
E-mail: servicekontor@hamar.kommune.no

Ansvarlig søker skal orientere andre berørte foretak om kommunens vedtak.

Med vennlig hilsen

Trond Olav Enger

Trond Olav Enger
Praksisplass
servicekontor@hamar.kommune.no

KOPI:
Balco AB, Sandstuveien 60 A, 1184 OSLO
Fylkesmannen i Hedmark v/miljøvernavdelingen, Postboks 4034, 2306 HAMAR

Hamar kommune

Plan og byggesak

Al Børstadalleen 21 Borettslag
Postboks 6666 St. Olavs plass

0129 OSLO

Vår ref:	Arkiv:	Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	Dato:
Ehsan Fjellrik Tlf: 62 56 30 10 19/7992(8)	L42/ 82892/20	1/2774/0/0	04.11.2020

BØRSTADALLEEN 21 HAMAR - FERDIGATTEST

Tiltakshaver: Al Børstadalleen 21 Borettslag
Søknad mottatt: 26.10.2020

VEDTAK:

Hamar kommune godkjenner søknad om ferdigattest for rehabilitering av 36 stk. baderom på eiendommen: Gnr. 1, Bnr. 2774. Fnr. 0

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
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra mottak av dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på epost: postmottak@hamar.kommune.no eller per post til: Hamar rådhus, byggesak postboks 4063, 2306 Hamar
Du finner mer informasjon om klageretten på: https://www.hamar.kommune.no/klage

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 andre ledd.

Besøksadresse: Hamar Rådhus, Vangsvegen 51
Postadresse: Postboks 4063, 2306 Hamar
Telefon: 62 56 30 00
Telefax: 62 56 30 01
E-post: postmottak@hamar.kommune.no
Web: www.hamar.kommune.no
Bankgiro: 1800 16 70723
Foretaksnr: 970 540 008

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 § 31-3.

Fakta:
Bygningsnr.: 13766967
Arbeidets art: Rehabilitering av Baderom
Byggets art: Stort frittl. Boligbygg på 5 -> etasjer
Antall: 36 stk.

Ansvarlig søker skal orientere andre berørte foretak om kommunens vedtak.

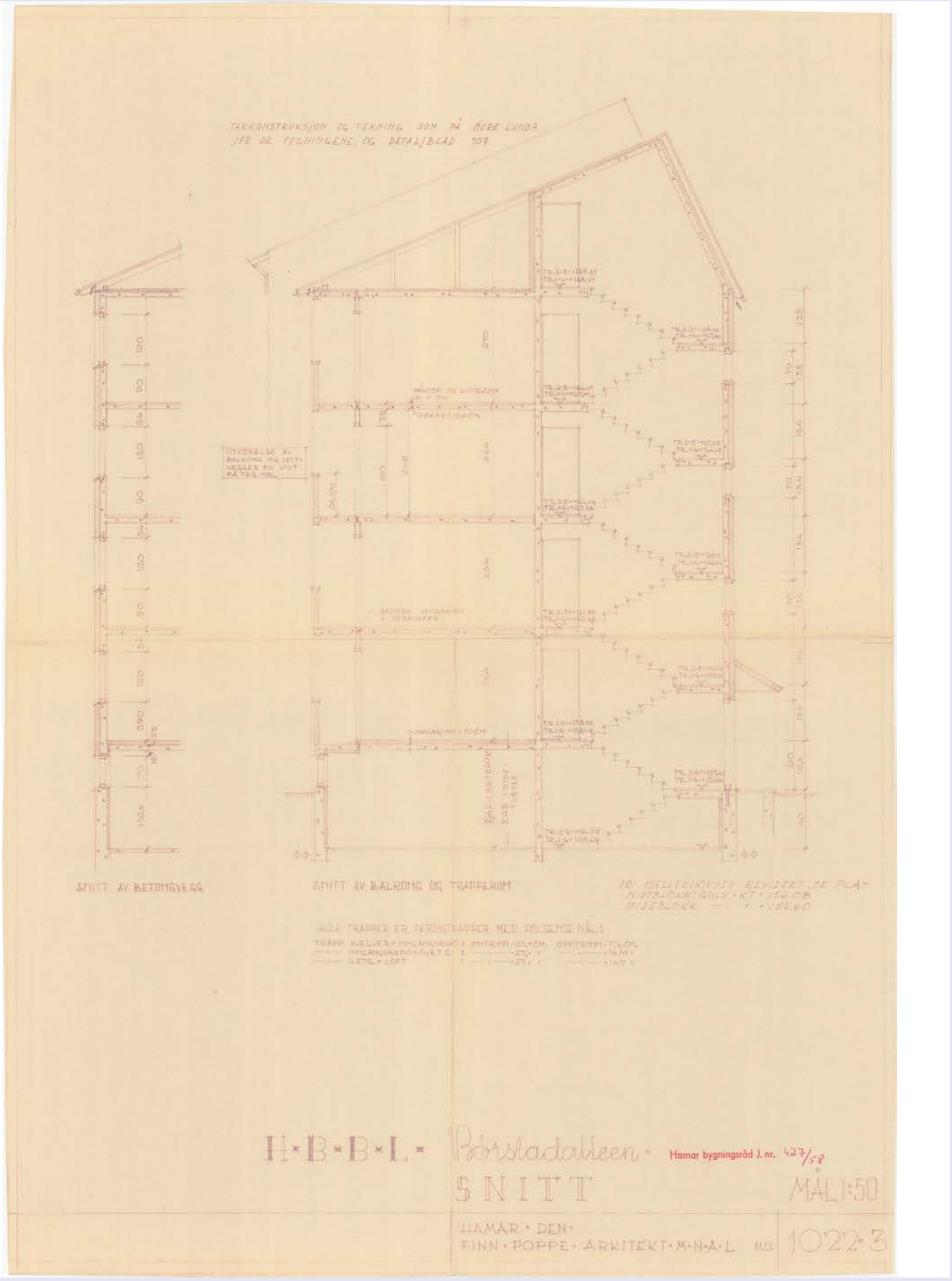
Med vennlig hilsen

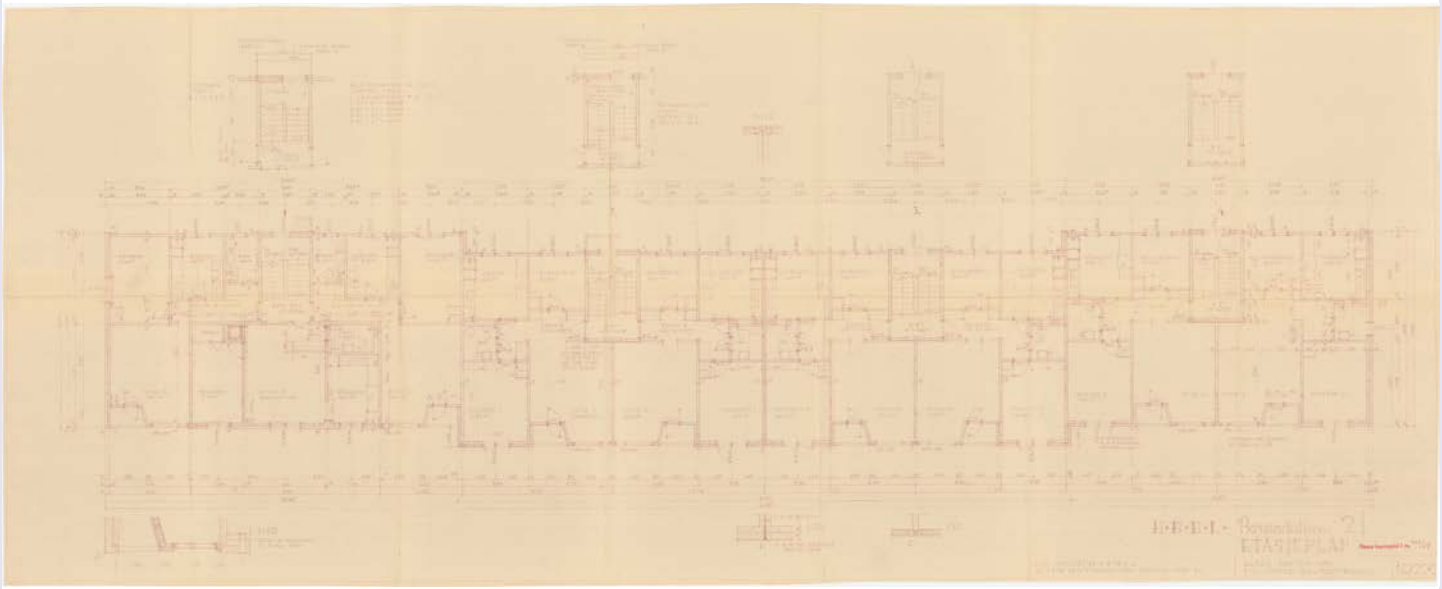
Ehsan Fjellrik
Byggesaksbehandler
postmottak@hamar.kommune.no

Dette brevet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

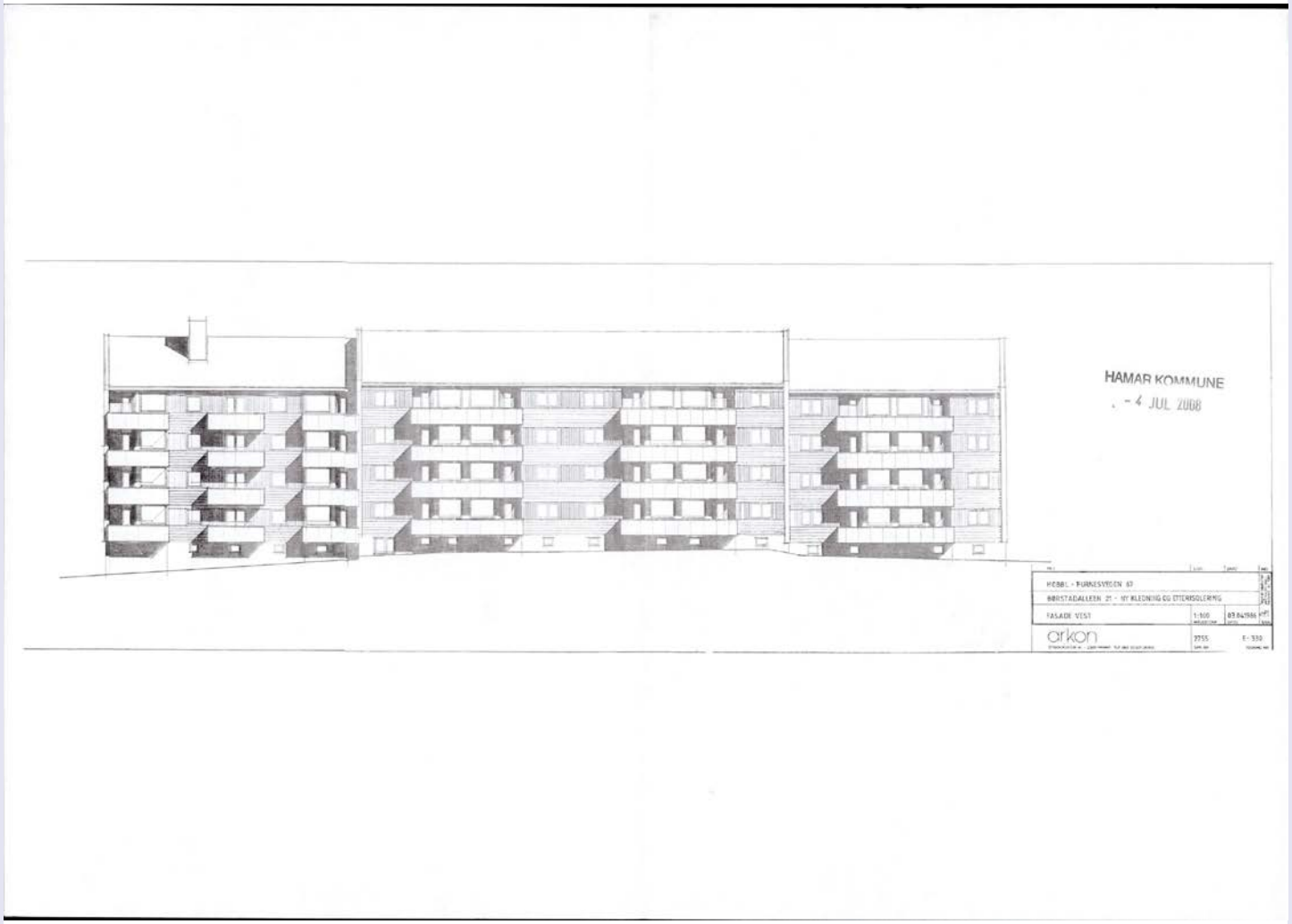
KOPI:
Østli Otto, Storhamargata 92, 2315 HAMAR

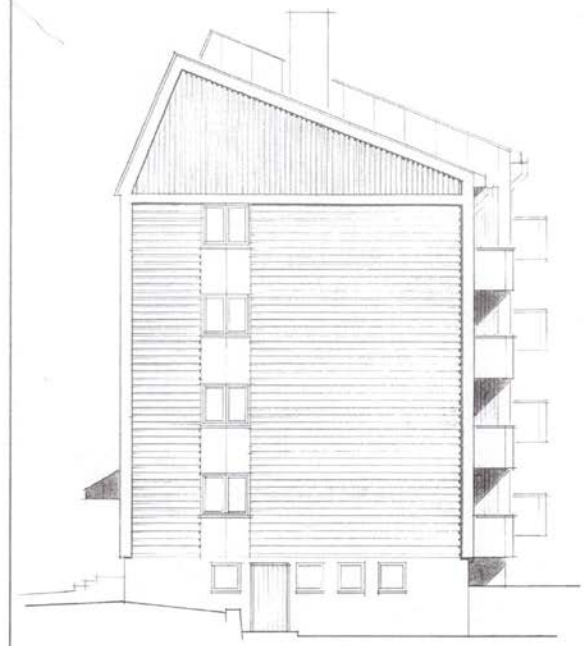
Godkjente byggetegninger datert 06.08.1958

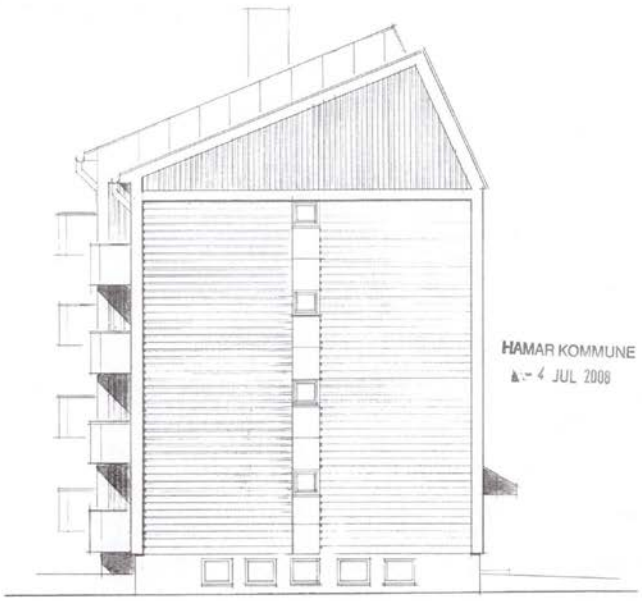




Godkjente tegninger vedr. ny kledning og etterisolering





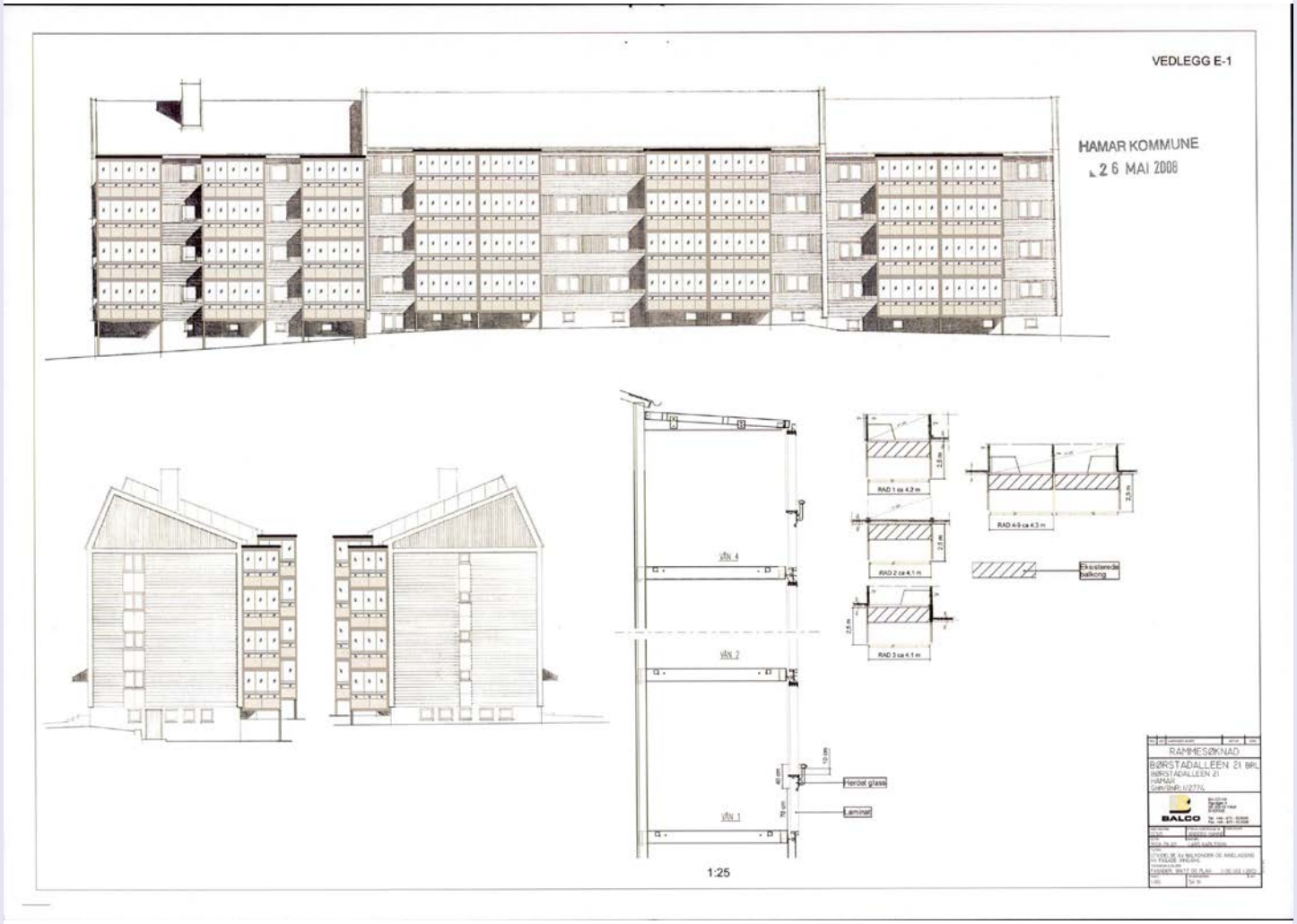


HAMAR KOMMUNE
4 JUL 2008

REV.	SIGN	DATO	IND.
HOBBL - FURNESVEGEN 67			
BØRSTADALLEEN 21 - NY KLEDNING OG ETTERISOLERING			
FASADER NORD OG SYD	1:100 MÅLESTOKK	0304.1986 DATO	SIGN.
arkon STRANDGATEN 41 - 2300 HAMAR TLF 065 23 921-24 646	2755 SAK NR	E - 300 TEGNING NR.	

Tegn.er beskyttet etter åndsverkloven (Navnelov nr. 1961)

Tegninger vedr. innglassede balkonger



SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Børstadalleen 21D, 2318 HAMAR
Gnr 1, bnr 2774, , andelsnr. 411 i Al Børstadalleen 21 Borettslag med orgnr.: 948143186 i Hamar kommune.
Oppdragsnr. 6011260287

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6011260287
Sist oppdatert 29.10.2026

Gunn-Sofie Mengkrog
eiendomsmegler

Telefon: 911 78 115
E-post: Gunn-Sofie.Mengkrog@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet