

Velkommen til

Østregate 122, 2321 Hamar

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Østregate 122,
2321 Hamar

Lys 2-roms andelsleilighet m/ innglasset balkong mot øst | Bad fra 2025 | Heisadkomst | Kun for trygdede eller 60+

Velkommen til Østregate 122! Innbydende 2-roms andelsleilighet med sentral beliggenhet og innglasset balkong.

Boligen ligger attraktivt til i Hamar med kort gangavstand til både Hamar stasjon og CC Mart'n. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, med store vinduer som gir fine lysforhold. Kjøkkenet er innredet med god skapplass, egen spiseplass og har direkte adkomst ut til balkongen. I tillegg rommer leiligheten et lyst soverom med garderobeplass, samt en praktisk innvendig bod.

Høydepunkter:
- Bad oppgradert i regi av borettslaget i 2025
- Innglasset østvendt balkong på 10 m²
- Ekstern bod på 3 m² i samme etasje
- Bygning med heisadkomst
- Felles vaskeri, selskapslokale og gjesterom
- Klausulert til personer over 60 år eller trygdede.



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!



Tobias Audun Berteig
eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 901 28 808
E-post: tobias.berteig@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 650 000
Andel fellesgjeld	kr	712 677
Pris ink fellesgjeld	kr	2 362 677
Omkostninger	kr	1 090
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	2 363 767
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 349

BRA Total/BRA-i	66/53 m²
Antall soverom	1
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1979
Etasje	3
Energikarakter	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Østregate 122, 2321 HAMAR

Registerbetegnelse
Gnr. 1, bnr. 218, ideell andel 1/1
, andelsnr. 22414 i Briskebyen Borettslag med orgnr.: 951678422 i Hamar kommune.

Etasje
3

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral beliggenhet i et veletablert boligstrøk i Østbyen i Hamar. Nabolaget kjennetegnes av et rolig bomiljø, samtidig som du har kort gangavstand til bykjernen og alle byens fasiliteter. Borettslagets fellestomt er pent opparbeidet med grønne plenarealer, prydbusker, trær og asfalterte interne gangveier, samt trivelige sitteplasser utendørs. Fra eiendommen er det et åpent og fint utsyn over nærområdet.

Hverdagen her er både enkel og praktisk, med kort vei til fots til det meste du trenger. Både CC Mart'n og kjøpesenteret CC Hamar ligger en kort gåtur unna, med et rikt tilbud av butikker, apotek, kaféer og servicetilbud. Dagligvarehandelen gjøres smidig unna hos Kiwi eller Rema 1000 like i nærheten. Hamar sentrum ligger også innen behagelig gangavstand, med hyggelige gågater, spisesteder og Hamar kulturhus som tilbyr bibliotek, konsertsaler og kunstopplevelser.

For friluftsliv og rekreasjon er det en kort spasertur ned til Mjøsa. Her kan du følge den flotte strandpromenaden forbi Koigen, stupetårnet og Skibladnerbrygga, og videre ut mot historiske Domkirkeodden. Langs vannet er det tilrettelagt med benker, turstier og badeplasser. Hamar park ligger like i nærheten for rolige turer i grønne omgivelser, og Ankerskogen byr på både svømmeanlegg, treningssenter og fine turområder.

Kommunikasjonsmulighetene er svært gode for deg som vil reise kollektivt. Hamar stasjon ligger en kort gåtur unna og tilbyr hyppige togavganger på Dovrebanen og Rørosbanen med direkte forbindelser til blant annet Oslo S, Lillehammer og Oslo lufthavn Gardermoen, der togreisen til flyplassen tar under én time. I tillegg finner du gode bussforbindelser ved Espern en kort spasertur unna, samt ladestasjoner for elbil i nærområdet.

Barnehage/Skole/Fritid
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.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal

BRA - i: 53 m²
BRA - e: 3 m²
BRA - b: 10 m²
BRA totalt: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje
BRA-i: 53 m² Gang, bad, bod, soverom, stue/kjøkken
BRA-e: 3 m² Bod 2
BRA-b: 10 m² Innglasset balkong

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
På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bra inneholder også arealer for innvendige vegger.

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

Antall soverom
1

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 15.10.2026.

Leiligheten er del av et borettslag, og bygningssakkyndig har kun vurdert innvendig byggemåte. Fellesarealer er ikke vurdert.

Bygning:
Boligbygg med flere boenheter oppført i 1979. Etasjeskille av betong.

Vinduer:
Vinduer i tre med 2-lags press-glass, produksjonsår 2010.

Dører:
Brann- og lydklassifisert ytterdør med kikkehull. Etablert porttelefon. Terrassedør i tre med 3-lags glass, produksjonsår 2010. Formpressede innerdører med 3- speil. En dør med glassfelt.

Trapper/adkomst:
Bygningen har heisadkomst.

Balkong/terrasse:
Innglasset balkong mot øst med adkomst fra kjøkken. Betonggulv belagt med teppe. Vegger med trekledning og betong. Himling av betong. Innglassing med metallprofiler og skyvbare glassfelt. Innvendig solskjerming og utvendig elektrisk markise. Belysning og strømuttak.

VVS-installasjoner:
Vanninntak og hovedstoppekran plassert i fordelerskap. Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på badet og frem til sanitærinstallasjoner på baderom og kjøkken. Det er etablert lekkasjesikringssystem av typen Aqualarm. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved gulv og/eller veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Synlige avløpsrør av plast. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/borettslaget sitt ansvar. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Plastsluk i gulv.

Ventilasjon:
Ventil i vegg tilknyttet sentralavtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Kjøkkenventilator tilknyttet sentralavtrekk. Plassering av avtrekksvifte er ukjent. Det er registrert behov for rengjøring av ventilator og filter. Kjøkkenventilator og avtrekksventil på bad fremstår som tilknyttet sentralavtrekk. Det er etablert tilluft via vindusventiler og spalter under innerdører.

Tekniske detaljer:
Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Elektrisk anlegg:
1-faset elektrisk anlegg med overbelastningsvern og jordfeilbrytere plassert i felles sikringsskap i

fellesgang. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg av varierende alder, med både jordede og ujordede stikkontakter. Downlights i himling på badet. Det er fremlagt samsvarserklæring fra Brumunddal Elektro vedrørende ombygging av felles sikringsskap, samt fra Minel Elmontasje AS for rehabilitering av bad og mindre elektriske arbeider i stue, kjøkken og soverom.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- 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.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare årsaken til skjevhetene. Oppretting av gulv kan vurderes ved behov.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er stedvis registrert bom (hulrom) under fliser, avskalling på flis ved ventilator, mindre hakk i overflater og skade på skrog under oppvaskkum. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier. Forholdene vurderes hovedsakelig som overflateskader og slitasje. Lokal utbedring bør vurderes for å hindre videre skadeutvikling.

- Kjøkken - Avtrekk | Spjeld i kjøkkenventilator stenger ikke og fremstår som defekt. Defekt spjeld kan medføre redusert funksjon og uønsket luftgjennomstrømning. Utbedring eller utskifting anbefales.

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 20 garasjer samt oppmerkede parkeringsplasser på byggets østre og vestre side som leies ut til beboere etter venteliste. Det finnes gjesteparkering på byggets vestre side, og det er mulighet for lading av el-kjøretøy etter avtale med styret.

Standard
Andelsleilighet beliggende i 3. etasje i boligblokk med heisadkomst i Briskebyen Borettslag. Boligen har en praktisk planløsning som inneholder entré, stue, separat kjøkken, soverom, innvendig bod og et bad som ble fornyet i regi av borettslaget i 2025. Fra kjøkkenet er det utgang til en innglasset balkong mot øst.

Entré:
Entréen har brann- og lydklassifisert ytterdør med kikkehull, porttelefon og åpen plass for oppheng av yttertøy. En formpresset dør med glassfelt leder inn til stuen.

Stue:
Stuen har gode vindusflater med utsyn og god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet har åpen overgang mot kjøkkenet og adkomst til soverommet.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter, over- og underskap og laminerte benkeplater med belysning under overskapene og fliser på veggen over benken. Det er montert dobbel oppvaskkum i metall med ettgreps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin, samt kjøkkenventilator tilknyttet sentralavtrekk. Kjøkkenet har opplegg for komfyr og oppvaskmaskin, etablert lekkasjevakt og plass for kjøleskap. Fra kjøkkenet er det direkte utgang via terrassedør til balkongen.

Innglasset balkong:
Den innglassede balkongen vender mot øst og har adkomst fra kjøkkenet. Uteplassen er opparbeidet med metallprofiler og skyvbare glassfelt, innvendig solskjerming og utvendig elektrisk markise, samt belysning og strømuttak. Gulvet er av betong belagt med teppe.

Soverom:
Soverommet har plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord, og er innredet med garderobeskap for oppbevaring. Rommet vender skjermet til og har vindu i tre med tolags pressglass.

Bad:
Badet ble fornyet i 2025 i regi av borettslaget som ledd i en felles rehabilitering av våtrom og rørfornyelse, med Malermestrene Tore Werner Olsen AS som hovedentreprenør. Rommet har vinylbelegg med oppbrett og varmekabler på gulv, våtromsvinyl på vegger og malte plater med downlights i himling. Innredningen består av baderomsinnredning med heldekkende servantplate og ettgreps blandebatteri, vegghengt høyskap med slette fronter, speilskap med lys og toalett med innebygget sisterne. Videre finnes dusjdører i glass, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin samt ventil i vegg tilknyttet sentralavtrekk.

Overflater:
Gulv: Laminat og belegg.
Vegger: Malt strie, tapet, malte plater, mdf-plater og malt betong.
Himling: Malte plater og malt betong.

Lagring:
Leiligheten har en innvendig bod. I tillegg disponeres en ekstern bod på 3 m² i fellesareal, merket med nummer 34 på døren. Den eksterne boden leies for kr 100 i mnd fra brl.

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 3. etasje og består av følgende rom: entré, bad, bod, soverom og stue/kjøkken.

I tillegg har leiligheten en innglasset balkong på 10 m² med adkomst fra kjøkken. Leiligheten disponerer en bod på 3 m² i 3. etasje med adkomst fra fellesareal.

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

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

Se 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
1979

Moderniseringer og påkostninger
Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2025:
- Utskifting og rehabilitering av felles vann- og avløpsrør samt rehabilitering av bad
- Oppussing av festsal, foajé, felles vaskerom, gjesterom og ganger i underetasjen
- Installasjon av ny digital styring av ventilasjon på fellesområder
- Installasjon av ny betalingsterminal på felles vaskerom
- Utskifting av nødlys

2024:
- Etablering av ladeanlegg for el-kjøretøy

2022:
- Anskaffelse og oppgradering av brannvarslingsanlegg

2021:
- Anskaffelse og oppgradering av porttelefonsystem

2018:
- Oppgradering av sykkelskur

2013:
- Innglassing av balkonger og ny fasadekledning

Ukjent årstall:
- Ombygging av felles sikringsskap med overbelastningsvern og jordfeilbrytere, utført av Brumunddal Elektro

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 5866.7 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslaget har en felles eiet tomt på 5 866,7 m². Tomten er opparbeidet med plenarealer, trær, busker, hekker og beplantning. Fellesarealene har asfalterte interne gangveier, innkjøring, gårdsplass og parkeringsarealer for beboere og gjester, samt gangadkomst med belegningsstein, sitteplasser og sykkelskur. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk. Eiendomsgrensene er i kommunens kartgrunnlag markert som mindre nøyaktige, og oppgitt areal er beregnet ut fra disse linjene. Det tas derfor forbehold om at arealet kan avvike ved eventuell oppmåling.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 1 650 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 712 677,-
Omkostninger	Kr 1 090,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 2 363 767,-

Kjøpsomkostninger
Kr 1 650 000 Prisantydning
Kr 712 676 Andel av fellesgjeld
Kr 2 362 677 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 18 096 Sum inkl boligkjøperforsikring

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

Andel felleskostnader
Kr 8 349,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, kommunale avgifter og internett.

Felleskostnader: kr 8 188,96
Internett: kr 160,-

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: 712 677
Andel fellesgjeld pr. dato: 02.10.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208481371
Type: Annuitetslån, 12 terminer i året
Restsaldo pr. 02.10.2026: kr 52 171 343,-
Andel av saldo: kr 712 676,71
Innfrielsesdato: 30.01.2055
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,24 %

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

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring overtar risiko og ansvar for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader og garanterer for månedlige utbetalinger til borettslaget.

Borettslaget sine andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen. Borettslaget har imidlertid forsikret seg mot manglende innbetaling av felleskostnader ved å inngå avtale om sikringsordning. Denne avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene og har følgende oppsigelsesvilkår: 6 måneder regnet fra oppsigelsesdato. Vilkår for hva forsikringen dekker kan fåes ved henvendelse til megler.

Andel Fellesformue
Kr 45 444 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
Kr 263 570 pr 2025
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 626 880 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 2 507 521 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 Tryg Forsikring
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
6591467

Eiendommen

Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg den 07.02.1980. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er i tillegg utstedt ferdigattest datert 08.07.2013 for innglassing av balkonger samt ny fasadekledning.

Det foreligger byggetegninger for bygningens 1. etasje stemplet mottatt av kommunen 08.03.1978, samt fasade- og snittegninger for innglassing av balkonger datert 07.09.2012.

Tegninger tilsendt av Hamar kommune er ikke datert og viser ikke planløsning/rominndeling. Megler har da ikke anledning til å kontrollere hva rommene opprinnelig er godkjent som. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent arbeidet nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig 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. Den privat vei som eiendommen er tilknyttet vedlikeholdes av brukerne.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et uregulert område, men omfattes av kommunedelplanens arealdel.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Hamar sentrum (plan-ID 20190002), ikrafttrådt 24.05.2023. I kommunedelplanen er 4 632 m² avsatt til boligbebyggelse (nåværende, områdenavn 129), 876 m² er avsatt til veg (framtidig), 156 m² er avsatt til boligbebyggelse (nåværende, områdenavn 146), 123 m² er avsatt til veg (nåværende), og 80 m² er avsatt til grønnstruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (framtidig). Eiendommen inngår i bestemmelsesområdene Østbyen (5 710 m²) og Briskebyen (157 m²).

Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030 (plan-ID 20170001), ikrafttrådt 30.05.2018, hvor deler av planområdet erstattes av Kommunedelplan for Hamar sentrum. I kommuneplanen er 5 520 m² avsatt til boligbebyggelse (nåværende, områdenavn 129), 156 m² er avsatt til boligbebyggelse (nåværende, områdenavn 146), 123 m² er avsatt til veg (nåværende), og 68 m² er avsatt til park (nåværende).

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På plankartet til Kommunedelplan for Hamar sentrum er området der eiendommen ligger, markert med hensynssone H320_ (flomfare, 733 m²), det vil si faresone for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder. Etablerte sikringstiltak som for eksempel terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk og skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag, og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresonene. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag. Se www.nve.no for mer informasjon.

I områder som helt eller delvis ligger slik at de vil bli direkte berørt av 200-årsflom eller beregnede flomveier, skal det foreligge faglig dokumentasjon på at samfunnssikkerhet og beredskap ivaretas i plan- og byggesaker. Fare skal være utredet og dokumentasjon skal utarbeides i forbindelse med reguleringsplanforslag, selv om det er gjort foreløpige vurderinger i overordnet plan.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På kommuneplanens arealdel er 5 867 m² av eiendommen markert som hensynssone H330_ 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 Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) og Norges geologiske undersøkelse (NGU), www.dsa.no og www.ngu.no.

For ny bebyggelse gjelder bestemmelser i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven med krav om radonforebyggende tiltak i bygning for varig opphold (§ 13-5). For eksisterende bebyggelse anbefales det å utføre tiltak ved radonkonsentrasjon høyere enn 100 Bq/m³ luft.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På kommuneplanens arealdel er området der eiendommen ligger, markert med hensynssone H210_ (rød sone, 38 m²) og H220_ (gul sone, 1 623 m²) iht. T-1442, det vil si hensynssoner for støy. Ta kontakt med kommunen for detaljert informasjon om dette.

Rød sone (H210) er mest støyutsatt og ikke egnet til støyfølsomme bruksformål, jf. T-1442. Etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal normalt unngås. Gul sone (H220) er støyutsatt, og støyfølsom bebyggelse bør unngås, men kan likevel tillates dersom en nærmere støyvurdering viser at avbøtende tiltak kan bringe støybelastningen under anbefalte grenseverdier. Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan etableres i rød og gul støysone i sentrum på gitte vilkår, herunder at boenheter har minst én fasade og soverom mot stille side, samt tilfredsstillende uteoppholdsareal.

Eiendommen berøres av hensynssone H370_ Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) over et delareal på 752 m². Ved ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor sonen skal det framlegges beregning av styrken på elektromagnetisk felt. Dersom magnetfeltet overstiger 400 nT (nanoTesla), skal det utredes tiltak for å redusere nivået. Nye boliger, skoler, barnehager og lekeplasser skal ikke overskride grensen på 400 nT.

Eiendommen berøres av hensynssone H390_ Annen fare over et delareal på 5 867 m² (forurenset grunn). Innenfor områder med kjent forurenset grunn eller mulig fare for grunnforurensning skal det utføres spesielle grunnundersøkelser og eventuelt nødvendige tiltak for utskifting av masser før områdene kan tillates utbygd.

Eiendommen berøres av hensynssone H410_ Krav vedrørende infrastruktur over 5 867 m², som omfatter konsesjonsområdet for fjernvarme. Innenfor konsesjonsområdet skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegget ved oppføring av ny bygning eller ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal overstiger 500 m².

Eiendommen berøres av hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (H570), herunder hensynssone Østbyen (5 744 m²), Briskebyen (123 m²), samt delsonene H570_216 (7 m²), H570_222 (4 m²), H570_ (7 m²) og H570_26 (4 m²). Innenfor disse områdene skal strøkets karakteristiske preg videreføres hva gjelder bygningsvolumer, tomtestruktur, typiske hageanlegg og andre detaljer. Tiltak kan gjennomføres under forutsetning av at antikvariske og arkitektoniske kvaliteter opprettholdes eller tilbakeføres. Bevaringsverdig bebyggelse på gul liste tillates ikke revet.

Eiendommen berøres av hensynssone H710_ Båndlegging for regulering etter pbl. over et delareal på 699 m², knyttet til alternative trasékorridorer for fremtidig dobbeltspor på jernbanen. Innenfor båndlagt sone skal søknader om tiltak etter pbl. § 1-6 forelegges jernbanemyndigheten, og etablering av energibrønner tillates ikke uten godkjenning fra jernbanemyndigheten.

Eiendommen berøres av hensynssone H810_10 Krav om felles planlegging (Østre bydeler) over et delareal på 5 816 m². Hensynssonen gjelder omforming og fortetting, hvor det kreves reguleringsplan for å sikre et helhetlig plangrep for kvartalet og området, uavhengig av eiendomsgrenser, med tilrettelegging for bymessig kvartalsbebyggelse og styrket gatestruktur.

Bane NOR gjennomfører omfattende forbedringer på Dovrebanen, og det er planlagt dobbeltspor på ulike korridorer gjennom Hamar kommune. Det gjennomføres offentlig planprosess etter plan- og bygningsloven, der kommunene er planmyndighet og Bane NOR tiltakshaver. Det betyr at det praktiske arbeidet utføres av Bane NOR, mens kommunene behandler forslagene og fatter vedtak. Interessenter på denne eiendommen anbefales å søke oppdatert informasjon om hvordan et fremtidig dobbeltspor berører eiendommen, for eksempel på kommunens og Bane NORs hjemmesider.

Reguleringsplaner under arbeid:
- Detaljregulering St. Olavs gate 95 og 97 (plan-ID 082300) – 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
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. fare 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 218):

1911/900157-1/11 06.06.1911 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

1949/903584-1/11 31.01.1949 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

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.

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 avtale om kabel-TV med Telenor. Internett (laveste hastighet) er inkludert i felleskostnadene med en spesifisert post på kr 160,- pr. måned.

Borettslag
Briskebyen Borettslag

Om borettslaget
Briskebyen Borettslag (org.nr. 951 678 422) er et borettslag bestående av 72 andeler med adresse Østregate 122 i Hamar kommune. Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Boligene er ordinære borettslagsboliger og er ikke omsorgsboliger.

Klausuler for eierskap og bruk:
- Bare personer over 60 år og trygdede kan bli andelseiere eller gis bruksoverlating.
- Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel, og bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve eller eie andel i borettslaget (borettslaget betaler medlemskontingenten for eiere og krever dette inn via felleskostnadene).

Vedlikeholdshistorikk og pågående saker:
- 2025: Gjennomført utskifting og rehabilitering av felles vann- og avløpsrør samt totalrehabilitering av samtlige bad innenfor en kostnadsramme på kr 35 157 400,-, finansiert ved opptak av nytt annuitetslån på kr 53 426 958,- over 30 år. Etter rørfornyingen har vannforbruket gått ned med over 25 %.
- 2025: Oppussing av festsal, foajé, vaskerom, gjesterom og ganger i underetasjen, samt installasjon av ny digital styring av ventilasjon på fellesområder.
- 2026: Ettårskontroll etter baderoms- og rørrehabiliteringen gjennomføres i 2026.
- 2026: Utarbeidet ny vedlikeholdsplan for perioden 2026–2030.
- 2026: Informasjonssak om heis har vært under vurdering/orientering på beboermøte.

Fasiliteter og fellesrom:
- Festsal og gjesterom i 1. etasje kan leies av beboere mot vederlag etter styrets godkjennelse.
- Felles vaskerom i 1. etasje utstyrt med vaskemaskin, tørketrommel og betalingsterminal.
- Ekstra boder i varierende størrelse leies ut etter venteliste (tillegg i leie for boder med strømuttak).
- Tilknyttet vaktmestertjeneste som ivaretar teknisk drift, HMS-internkontroll, utvendig renhold, gartnerarbeid og snørydding.

Ordensregler og restriksjoner:
- Røyking er forbudt i innvendige fellesarealer, fellesrom, inngangspartier og gjesterom.
- På balkongene er det kun tillatt med elektrisk grill. Gassovner til oppvarming og oppbevaring av gassflasker, våpen og ammunisjon i leilighet, egne boder eller garasjer er forbudt (det finnes eget godkjent låst skap i uteboden for oppbevaring av gass og brannfarlige væsker).
- Rømningsveier, korridorer og dagligstuer må holdes fri for rullatorer, rullestoler, sykler og scootere.
- Forandringer som berører bygningens eksteriør, markiser, skilt og antenner samt utskifting av

ventilatorhetter krever styregodkjenning. Inngangsdører er branndører og må ikke perforeres.

Organisasjonsnummer
951678422

Andelsnummer
22414

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.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, eller 5 hverdager dersom det er gitt forhåndsvarsel.

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.

I henhold til borettslagets vedtekter kan bare personer over 60 år og trygdede bli andelseiere eller gis bruksoverlating. Opplysninger om alder og eventuell trygdestatus må derfor foreligge før styret kan behandle søknaden. Styret har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til å nekte godkjenning; 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
Det er generelt forbud mot å holde husdyr i borettslaget. Søknad må eventuelt sendes borettslagets styre på eget søknadsskjema som fås ved henvendelse til styret. Styret kan ved helt spesielle forhold fravike dette forbudet, hvor det foreligger godt og faglig dokumentert at beboer er i en helsemessig/medisinsk situasjon hvor unntak kan/bør vurderes, eller ved spesielle behov for førerhund eller hjelpehund basert på samme faglige erklæring og dokumentasjon.

Beboernes forpliktelser
Beboere plikter å overholde følgende felles forpliktelser og ordensbestemmelser:
- Ro og orden: Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00 (fra kl. 24.00 til kl. 08.00 på fredager, lørdager og helligdager). Støyende arbeider skal varsles direkte og på oppslagstavle på forhånd, unngås etter kl. 18.00 på hverdager og ikke startes før etter kl. 08.00.
- Sikkerhet: Inngangsdører skal holdes låst hele døgnet.
- Avfallshåndtering: Beboere har ansvar for kildesortering i merkede beholdere i utendørs søppelrom på østre side. Spesialavfall og større gjenstander må beboer selv besørge bortkjørt.

- Adgang for kontroll: Vaktmester og styre skal gis adgang til leilighetene for gjennomføring av lovpålagt HMS-internkontroll etter nærmere avtale.

Regnskap/budsjett
Årsregnskap og budsjett foreligger hos megler og kan oversendes på forespørsel.
- Årsresultat for 2025: underskudd på kr -33 085 570,- (skyldes gjennomført større bygningsmessig vedlikehold og baderomsprosjekt på kr 34 093 942,-). Underskuddet ble dekket med kr 10 396 118,- fra opptjent egenkapital og kr 22 689 452,- overført til udekket tap.
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 3 293 442,- (opp fra kr 1 682 721,- pr. 01.01.2025).
- Bokført egenkapital pr. 31.12.2025: kr -22 682 252,-. Styret presiserer i regnskapets note 16 at dette skyldes at eiendelene er balanseført til historisk kostpris og ikke markedsverdi, og at borettslagets reelle egenkapital vurderes som positiv.
- Budsjettert resultat for 2026: underskudd på kr -2 268 650,- basert på driftsinntekter på kr 7 451 000,-.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet. Varmekabler på bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
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.

Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

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.

I henhold til borettslagets vedtekter kan bruksoverlating kun gis til personer over 60 år og trygdede. Den som overtar bruken kan ikke flytte inn før styrets godkjennelse foreligger. Ved korttidsutleie skal styret varsles om utleieperioden og antall personer.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Vegard Syversrud
vegard@syversrudtakst.no
415 44 653

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 09.10.2026

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.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Tore Werner Olsen AS
Beskrivelse av arbeidet: Alle badene i borettslaget ble rehabilitert i løpet av våren/forsommeren 2025.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Dette kan utførende entreprenør svare på.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Ja.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Tore Werner Olsen AS
Beskrivelse av arbeidet: Det ble utført rørfornyelse i borettslaget samtidig som badene ble rehabilitert i 2025.

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.

Eier

Andelseier
Marit Sophie Egge

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 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.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 13.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 13.10.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

Diverse
Diverse
Borettslaget har vedtektsfestede begrensninger knyttet til hvem som kan eie eller få overlatt bruken av boligen. Kun personer over 60 år eller trygdede kan bli andelseiere eller gis bruksoverlating. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med borettslagets vedtekter før budgivning.

Boligselgerforsikring
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.

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. 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
Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

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.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 2,50 %
Tilstandsrapport fra kr 10 500
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 kr 4 500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

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
- Fotograf: Siv Lillevik v/EFKT

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

Tobias Audun Berteig
eiendomsmeglerfullmektig
tobias.berteig@em1ostlandet.no
Tlf: 901 28 808

Ansvarlig megler

Karianne Evensen
fagansvarlig/eiendomsmegler
karianne.evensen@em1ostlandet.no
Tlf: 476 12 776

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.







































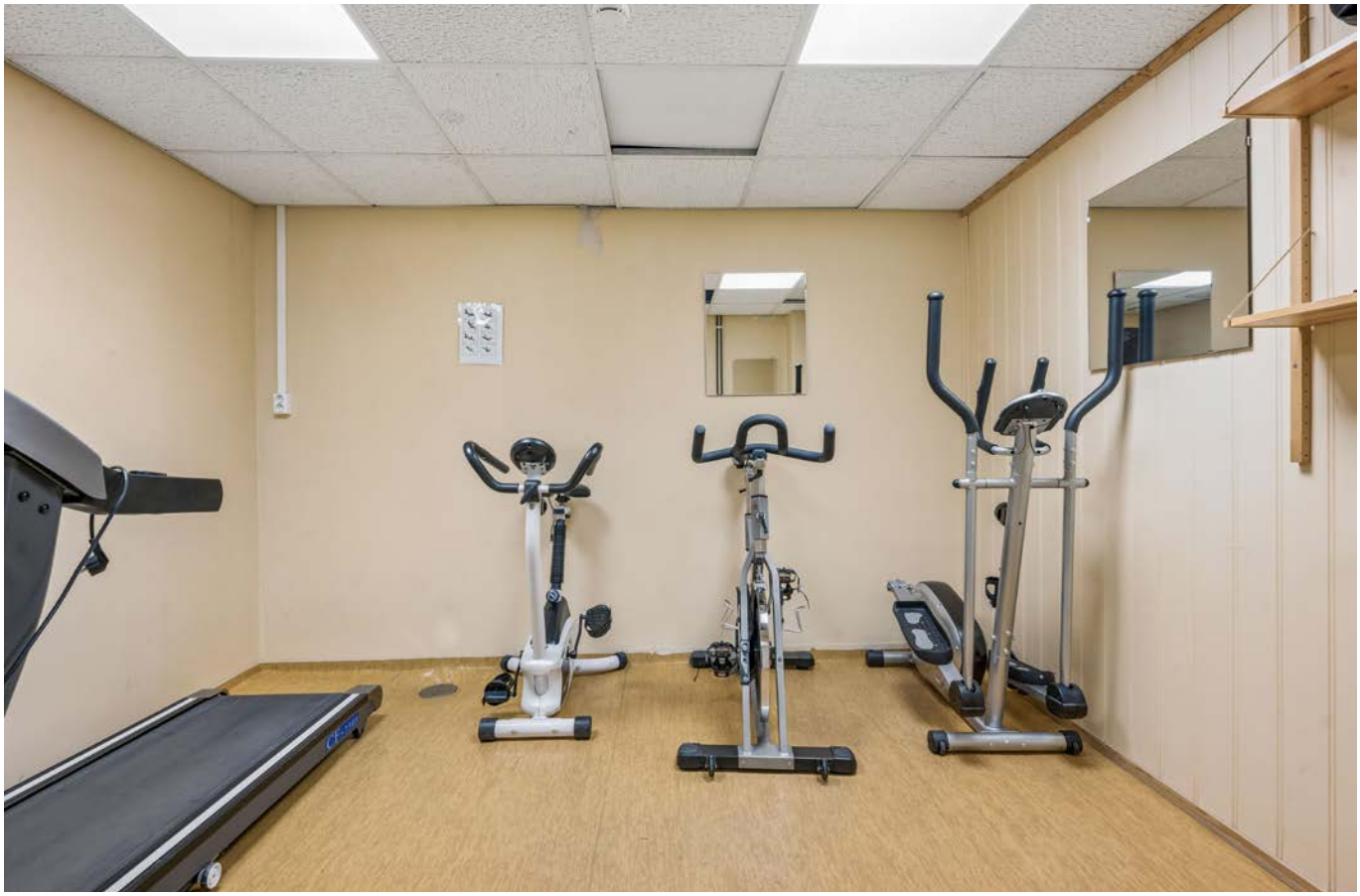
















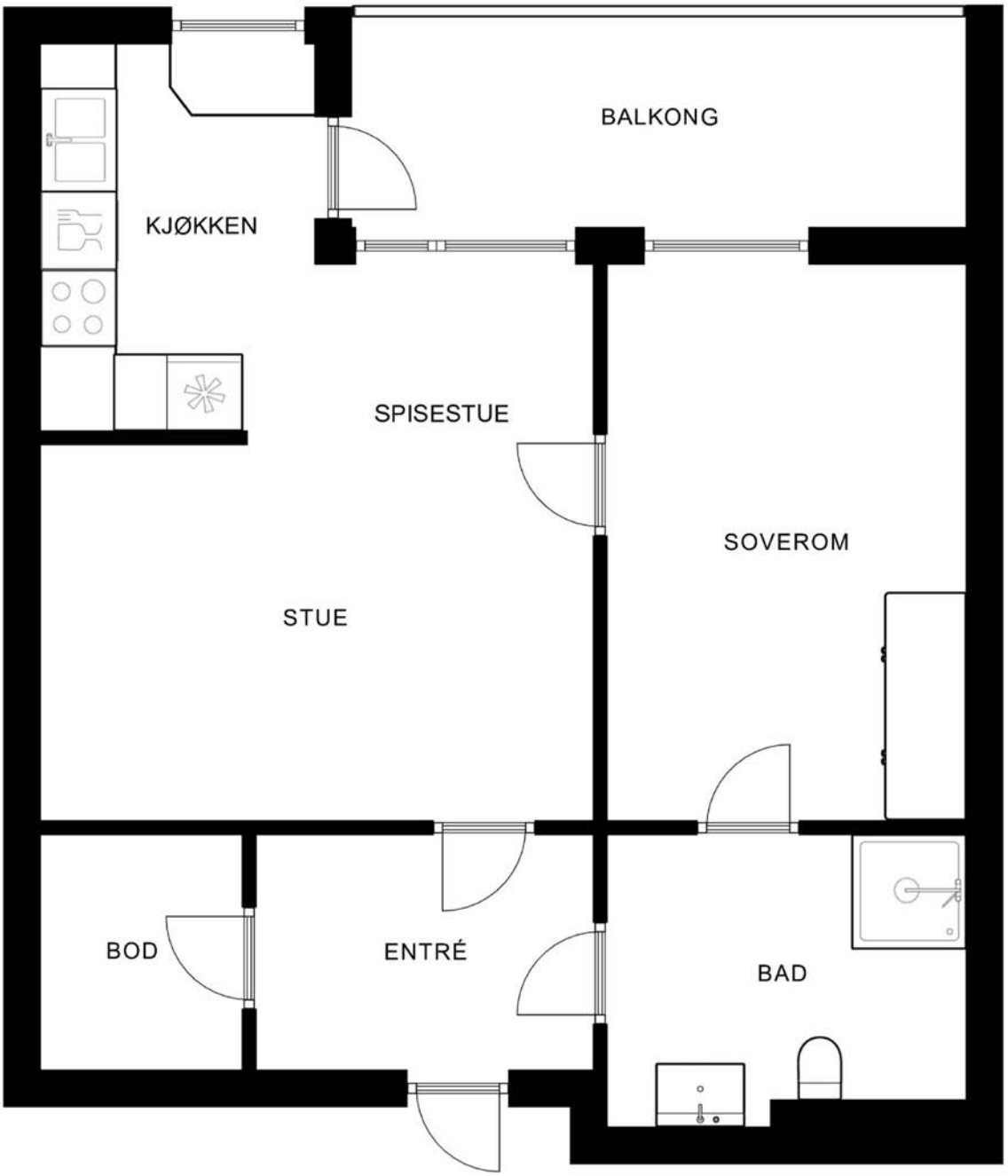








Plantegning



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.

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Østregate 122 , 2321 HAMAR
HAMAR kommune
gnr. 1, bnr. 218
Andelsnummer 22414

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22400-1057 **Referansenummer:** TC6795

Autorisert foretak: SYVERSRUD TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Syversrud

SYVERSRUD TAKST AS

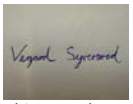
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Syversrud Takst AS

Syversrud Takst AS ble etablert i januar 2023 av Vegard Syversrud og tilbyr det meste innen takst og takseringstjenester i Innlandet. Med til sammen over 10 års erfaring fra byggebransjen, som både utførende håndverker, bas, anleggsleder og nå i senere år taksering, innehar firmaet kompetanse som skal skape trygghet og sikre et godt sluttprodukt til kunder.



Rapportansvarlig



Vegard Syversrud

Vegard@syversrudtakst.no

415 44 653

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 beliggende i 3. etasje i boligblokk tilknyttet Briskebyen Borettslag. Bygningen har heisadkomst. Borettslaget er beregnet for pensjonister, trygdede og personer over 60 år

Selger opplyser at en tilliggende bod med adkomst fra fellesareal tilhører leiligheten. Boden er merket med nr. 34 på døren.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Vinduer i tre med 2-lags press-glass, produksjonsår 2010. Brann- og lydklassifisert ytterdør med kikkehull. Etablert porttelefon. Terrassedør i tre med 3-lags glass, produksjonsår 2010.

Innglasset balkong mot øst med adkomst fra kjøkken. Betonggulv belagt med teppe. Vegger med trekledning og betong. Himling av betong. Innglassing med metallprofiler og skyvbare glassfelt. Innvendig solskjerming og utvendig elektrisk markise. Belysning og strømuttak.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Overflater bestående av laminat og belegg. Vegg: Overflater bestående av malt strie, tapet, malte plater, mdf plater og malt betong. Tak: Overflater bestående av malte plater og malt betong. Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Etasjeskille av betong. Det registreres generelt skjevheter i gulvene.

Ifølge NGUs radonaktsomhetskart ligger eiendommen i et område med moderat til lav radonaktsomhet. Leiligheten ligger i 3. etasje og har ikke direkte kontakt med grunnen. Radonmåling vurderes derfor ikke som nødvendig.

Formpressede innerdører med 3- speil. En dør med glassfelt.

Ingen opplysninger om problemer med skadedyr. Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr ved befaringen.

VÅTROM Gå til side

Badet er rehabilitert i regi av borettslaget som del av en felles rehabilitering av bad og vann- og avløpsanlegg, med Malermestrene Tore Werner Olsen AS som hovedentreprenør. Dokumentasjon på utførelsen er fremlagt i Boligmappa. Vegger med våtromsvinyl. Himling med malte plater og downlights. Vinylbelegg på gulv med oppbrett. Varmekabler i gulv. Det er fremlagt avviksmelding fra utførende entreprenør vedrørende fallforhold utenfor dusjsonen. Utførelsen er vurdert som akseptabel etter TEK17. Plastsluk i gulv. Det er målt ca 40 mm høydeforskjell fra topp belegg ved dørterskler og til topp slukrist. Det er etablert baderomsinnredning med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Vegghengt høyskap med slette fronter. Speilskap med lys. Toalett med innebygget sisterne. Dusjdører i glass, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i vegg tilknyttet sentralavtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, over- og underskap og laminerte benkeplater. Belysning under overskap og fliser på vegg over benkeplate. Dobbel oppvaskkum i metall med ettgreps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Plass for kjøleskap og opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Etablert lekkasjevakt. Kjøkkenventilator tilknyttet sentralavtrekk. Plassering av avtrekksvifte er ukjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntak og hovedstoppekran plassert i fordelerskap. Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på badet og frem til sanitærinstallasjoner på baderom og kjøkken. Det er etablert lekkasjesikringssystem av typen Aqualarm. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved gulv og/eller veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Synlige avløpsrør av plast. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/borettslaget sitt ansvar. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Kjøkkenventilator og avtrekksventil på bad fremstår som tilknyttet sentralavtrekk. Det er etablert tilluft via vindusventiler og spalter under innerdører.

1-faset elektrisk anlegg med overbelastningsvern og jordfeilbrytere plassert i felles sikringsskap i fellesgang. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg av varierende alder, med både jordede og ujordede stikkontakter. Downlights i himling på badet. Det er fremlagt samsvarserklæring fra Brumunddal Elektro vedrørende ombygging av felles sikringsskap, samt fra Minel Elmontasje AS for rehabilitering av bad og mindre elektriske arbeider i stue, kjøkken og soverom.

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

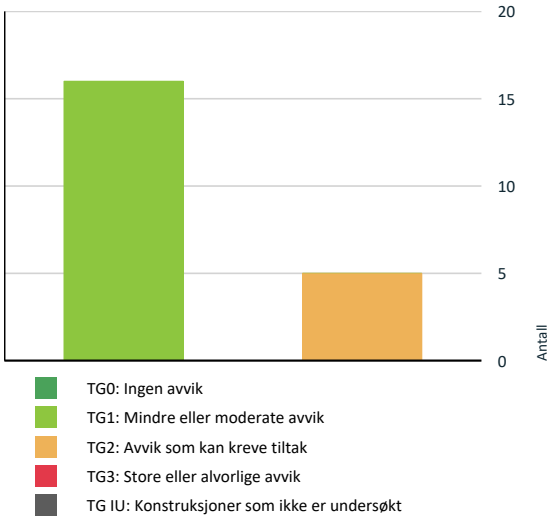
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt godkjente byggetegninger for bygningens 1. etasje, men ikke for den aktuelle leiligheten i 3. etasje. Dagens rominndeling og bruk kan derfor ikke kontrolleres opp mot godkjente byggetegninger. Det foreligger ferdigattest for opprinnelig boligbygg datert 07.02.1980, samt ferdigattest for innglassing av balkonger og ny fasadekledning datert 08.07.2013.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. El -installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Bodene var i betydelig grad benyttet til lagring ved befaringen. Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmulighetene, og deler av gulv- og veggflatene var ikke tilgjengelige for kontroll. Vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige og synlige flater. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Kjøper bør gjennomgå borettslagets/sameiets vedtekter, regnskap, budsjett og husholdsregler, da dette ikke er beskrevet i rapporten.

Boligen selges som dødsbo med fullmakt. Selger opplyser å ha kjennskap til eiendommen, men opplysningene om tidligere arbeider, vedlikehold og historikk er begrensede.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1979

Kommentar

Anvendelse
Leilighet i 3. etasje

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Badet er rehabilitert i regi av borettslaget, som del av en felles rehabilitering av bad og vann- og avløpsanlegg.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i tre med 2-lags press-glass, produksjonsår 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Brann- og lydklassifisert ytterdør med kikkehull. Etablert porttelefon. Terrassedør i tre med 3-lags glass, produksjonsår 2010.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Innglasset balkong mot øst med adkomst fra kjøkken. Betonggulv belagt med teppe. Vegger med trekledning og betong. Himling av betong. Innglassing med metallprofiler og skyvbare glassfelt. Innvendig solskjerming og utvendig elektrisk markise. Belysning og strømuttak.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Ifølge borettslagets årsberetning er det utarbeidet en vedlikeholdsplan for perioden 2026–2030. Planen er ikke fremlagt for kontroll.

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

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv: Overflater bestående av laminat og belegg. Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige.



Det er registrert mindre sår i gulvoverflaten.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegg: Overflater bestående av malt strie, tapet, malte plater, mdf plater og malt betong. Tak: Overflater bestående av malte plater og malt betong. Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille av betong. Det registreres generelt skjevheter i gulvene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare årsaken til skjevhetene. Oppretting av gulv kan vurderes ved behov.





Radon

Beskrivelse

Ifølge NGUs radonaktsomhetskart ligger eiendommen i et område med moderat til lav radonaktsomhet. Leiligheten ligger i 3. etasje og har ikke direkte kontakt med grunnen. Radonmåling vurderes derfor ikke som nødvendig.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede innerdører med 3- speil. En dør med glassfelt.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ingen opplysninger om problemer med skadedyr. Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr ved befaringen.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er rehabilitert i regi av borettslaget som del av en felles rehabilitering av bad og vann- og avløpsanlegg, med Malermestrene Tore Werner Olsen AS som hovedentreprenør.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



3. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon på utførelsen er fremlagt i Boligmappa.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med våtromsvinyl. Himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med oppbrett. Varmekabler i gulv. Det er fremlagt avviksmelding fra utførende entreprenør vedrørende fallforhold utenfor dusjsonen. Utførelsen er vurdert som akseptabel etter TEK17.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

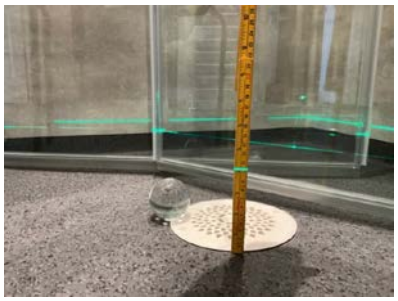
TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulv. Det er målt ca 40 mm høydeforskjell fra topp belegg ved dørterskler og til topp slukrist.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier







3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Vegghengt høyskap med slette fronter. Speilskap med lys. Toalett med innebygget sisterne. Dusjdører i glass, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

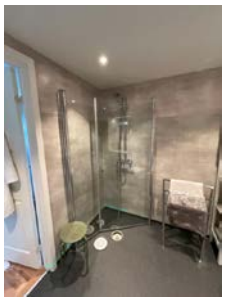
Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.





3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i vegg tilknyttet sentralavtrekk. Tilluft via spalte under dørblad.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, over- og underskap og laminerte benkeplater. Belysning under overskap og fliser på vegg over benkeplate. Dobbel oppvaskkum i metall med ettgreps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Plass for kjøleskap og opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Etablert lekkasjevakt.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis registrert bom (hulrom) under fliser, avskalling på flis ved ventilator, mindre hakk i overflater og skade på skrog under oppvaskkum. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

• Forholdene vurderes hovedsakelig som overflateskader og slitasje. Lokal utbedring bør vurderes for å hindre videre skadeutvikling.





3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator tilknyttet sentralavtrekk. Plassering av avtrekksvifte er ukjent. Det er registrert behov for rengjøring av ventilator og filter.

Vurdering av avvik:

• Spjeld i kjøkkenventilator stenger ikke og fremstår som defekt.

Konsekvens/tiltak

• Defekt spjeld kan medføre redusert funksjon og uønsket luftgjennomstrømning. Utbedring eller utskifting anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak og hovedstoppekran plassert i fordelerskap. Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på badet og frem til sanitærinstallasjoner på baderom og kjøkken. Det er etablert lekkasjesikringssystem av typen Aqualarm. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved gulv og/eller veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/borettslaget sitt ansvar. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Kjøkkenventilator og avtrekksventil på bad fremstår som tilknyttet sentralavtrekk. Det er etablert tilluft via vindusventiler og spalter under innerdører.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

1-faset elektrisk anlegg med overbelastningsvern og jordfeilbrytere plassert i felles sikringsskap i fellesgang. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg av varierende alder, med både jordede og ujordede stikkontakter. Downlights i himling på badet. Det er fremlagt samsvarserklæring fra Brumunddal Elektro vedrørende ombygging av felles sikringsskap, samt fra Minel Elmontasje AS for rehabilitering av bad og mindre elektriske arbeider i stue, kjøkken og soverom.









Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

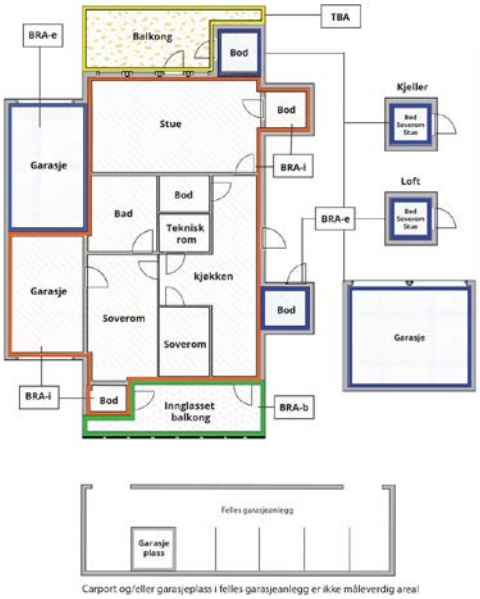
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	53	3	10	66	
SUM	**53**	**3**	**10**		
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Gang, bad, bod, soverom, stue/kjøkken	Bod 2	Innglasset balkong

Kommentar

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bra inneholder også arealer for innvendige vegger.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente byggetegninger for bygningens 1. etasje, men ikke for den aktuelle leiligheten i 3. etasje. Dagens rominndeling og bruk kan derfor ikke kontrolleres opp mot godkjente byggetegninger. Det foreligger ferdigattest for opprinnelig boligbygg datert 07.02.1980, samt ferdigattest for innglassing av balkonger og ny fasadekledning datert 08.07.2013.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se evt. opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Vegard Syversrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	218		0	5866.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Østregate 122

Hjemmelshaver
Briskebyen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951678422			Bakke Torild Arnseth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
22414

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Østbyen i Hamar, med gangavstand til sentrum, jernbanestasjon, skysstasjon og kjøpesentre. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2018–2030 og kommunedelplan for Hamar sentrum. Eiendommen er hovedsakelig avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Det er registrert hensynssoner knyttet til blant annet støy, radon, flomfare og bevaring av kulturmiljø. Deler av eiendommen omfattes også av øvrige hensynssoner og planbestemmelser.

Om tomten

Felles eiet tomt tilhørende borettslaget. Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, busker og trær. Asfalterte interne gangveier, parkeringsplass, innkjøring og gårdsplass. Gangadkomst med belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboken er ikke fremlagt. Denne må fremlegges ved et eventuelt salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	02.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	Vedlagt finner du den godkjente tilstandsrapporten som er gjennomgått og godkjent av selger. Gi meg gjerne beskjed dersom du har spørsmål eller trenger noe ytterligere.

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.

Egge, Marit Sophie
13.10.2026
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

Marit Sophie Egge

Boligen

Østregate 122
2321 HAMAR

3403-1/218/0/0

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

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Tore Werner Olsen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Alle badene i borettslaget ble rehabilitert i løpet av våren/forsommeren 2025.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Dette kan utførende entreprenør svare på.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tore Werner Olsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble utført rørfornyelse i borettslaget samtidig som badene ble rehavilitert i 2025.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. 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.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

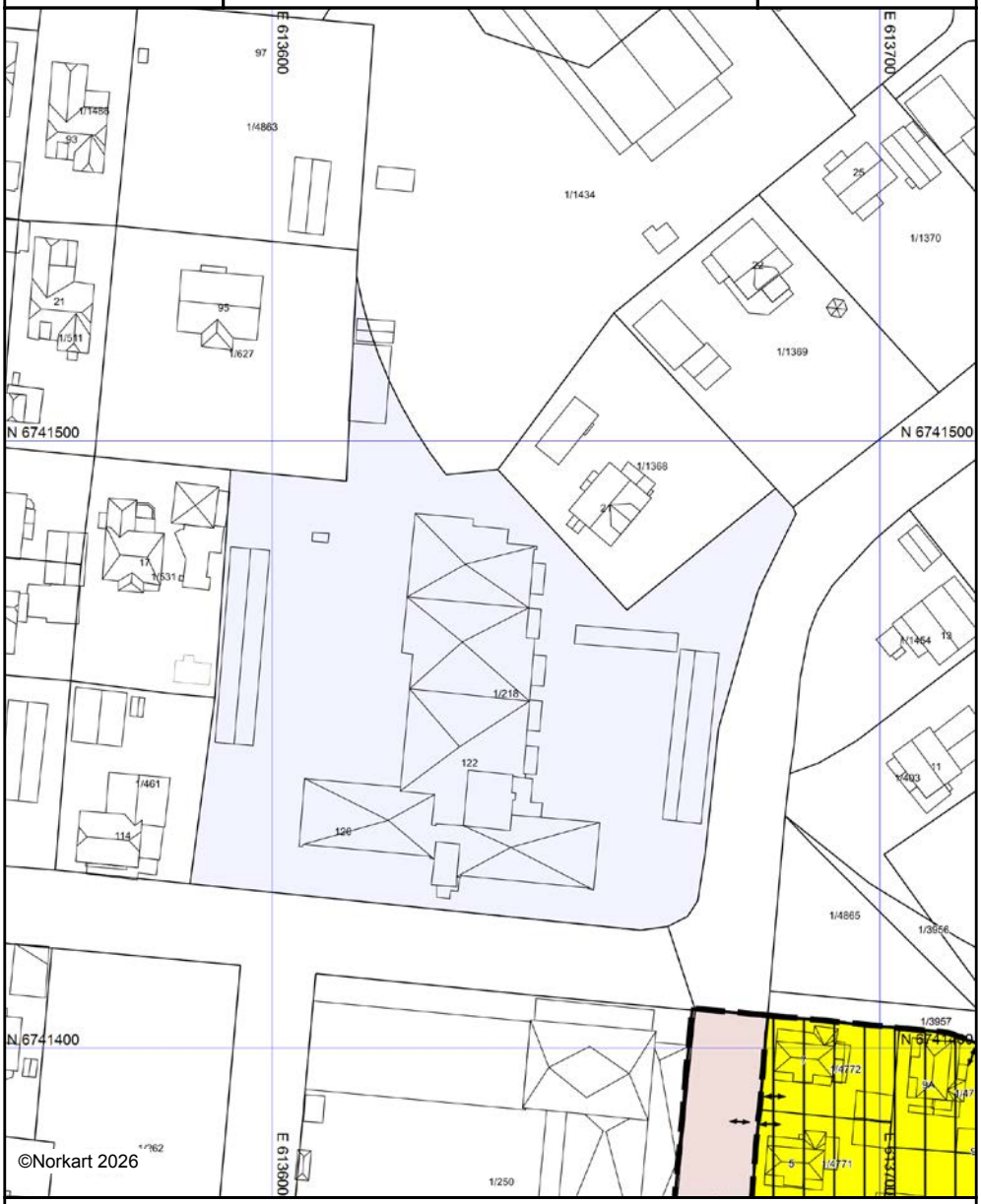
Hamar kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/218
Adresse: Østregate 122
Dato: 01.10.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

- Bebyggelse og anlegg kombinert med andre
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Trase for jernbane
- Annen banegrunn, tekniske anlegg
- Turveg
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Infiltrasjon, fordrøyning eller avledning
- Sikringsone - Frisikt
- Båndlegging for regulering etter PBL
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

Utskriftsdato: 01.10.2026

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.**	218	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østregate 122, 2321 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
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under 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** 4 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_26
	Delareal 1 623 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_ **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 156 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** 146

Delareal	7 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_
Delareal	5 816 m^2
KPHensynsonenavn	H810_10
KPGjennomføring	Krav om felles planlegging
Delareal	123 m^2
Arealbruk	Veg,Nåværende
Delareal	752 m^2
KPHensynsonenavn	H370_
KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Delareal	5 520 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	129
Delareal	5 867 m^2
KPHensynsonenavn	H390_
KPFare	Annen fare
Delareal	68 m^2
Arealbruk	Park,Nåværende
Delareal	38 m^2
KPHensynsonenavn	H210_
KPStøy	Rød sone iht. T-1442
Delareal	5 867 m^2
KPHensynsonenavn	H330_
KPFare	Radon
Delareal	5 867 m^2
KPHensynsonenavn	H410_
KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur
Delareal	699 m^2
KPHensynsonenavn	H710_
KPBåndlegging	Båndlegging for regulering etter pbl.

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20190002 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=20190002)
Navn	Kommunedelplan for Hamar sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3403/dokumenter/14836/Bestemmelser%20og%20retningslinjer_designmal_sluttbehandling_mindre%20endring%20mai%202026_oppdatert%20010626.pdf
Delarealer	**Delareal** 80 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser,Framtidig
	Delareal 876 m^2 **Arealbruk** Veg,Framtidig

Delareal	156 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	146

Delareal	4 632 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	129

Delareal	5 710 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Østbyen
KPBestemmelseHjemmel	fysisk utforming av anlegg

Delareal	123 m^2
Arealbruk	Veg,Nåværende

Delareal	123 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	Briskebyen

Delareal	157 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Briskebyen
KPBestemmelseHjemmel	fysisk utforming av anlegg

Delareal	733 m^2
KPHensynsonenavn	H320_
KPFare	Flomfare

Delareal	4 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_222

Delareal	5 744 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	Østbyen

Delareal	7 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_216

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	082300 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=082300)
Navn	Detaljregulering St. Olavs gate 95 og 97
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Hamar kommune

Byggesak og oppmåling

Briskebyen Borettslag
Vangsvegen 143

2321 HAMAR

Vår ref:	Arkiv:	Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	Dato:
Bjørn Johansen Tlf: 62 56 30 10 12/7010(5)	L42/ 25508/13	1/218//	08.07.2013

ØSTREGATE 122, HAMAR - FERDIGATTEST.

Tiltakshaver: Briskebyen Borettslag
Anmodning mottatt: 03.07.2013

VEDTAK:
Med hjemmel i delegert myndighet, plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, § 21-10 og i samsvar med søknaden og vedlagte sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse jf byggesaksforskriften § 8-1 gis det ferdigattest for innglassing av balkonger samt ny fasadekledning på eiendommen: Gnr. 1, Bnr. 218. Bygningsnr.: 13757852

FAKTA:
Arbeidets art: **Innglassing av balkonger samt ny fasadekledning**
Byggets art: 143 Boligblokk på 5 etasjer eller mer

MERKNADER:

- Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets 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 plikter å 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.

Ansvarlig søker skal orientere andre berørte foretak om kommunens vedtak.

Besøksadresse
Hamar Rådhus
Vangsvegen 51

Postadresse
P.b. 4063
2306 Hamar

Bankgiro: 1800 16 70723
Organisasjonsnr.: 970 540 008

Telefon.: 62 56 30 10
Telefax.: 62 56 30 01
E-mail: servicekontor@hamar.kommune.no

Med vennlig hilsen

Bjørn Johansen
Avd.ing.
servicekontor@hamar.kommune.no

KOPI:
Balco AB c/o Balco AS, Sandstuveien 60 A, 1184 OSLO

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4756
BRISKEBYEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BRISKEBYEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
11. mars 2026 kl. 15:00, Festsalen, Østregate 122, Hamar.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Det vil bli informasjonssak om heis på beboermøtet etter at Generalforsamlingen er avholdt.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025/2026
7. Honorar for nedvasking av kjøkkenet i festsalen etter rehabiliteringen
8. Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2026/2027
9. Godtgjørelse til festkomiteen for perioden 2026/2027
10. Godtgjørelse til delegert/varadelegert til Obos Generalforsamling for perioden 2026/2027
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomité
14. Valg av festkomié for 1 år

Med vennlig hilsen,
Styret i BRISKEBYEN 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 er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes delvis ved overføring fra egenkapital og delvis ved overføring til balansen som udekket tap og deretter dekket av fremtidige innbetalinger av felleskostnader.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd foreslås dekkes delvis ved overføring fra egenkapital og delvis ved overføring til balansen som udekket tap og deretter dekket av fremtidige innbetalinger av felleskostnader.

Vedlegg

1. 4756 Årsregnskap 2025.pdf
2. 4756 Briskebyen Brl Revisjonsberetning - Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025/2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styreleder ble valgt for 2 år i fjor, og styrehonorar til han ble vedtatt å være kr 11 500,- pr måned/kr 138 000,- pr år. Over 20 timer pr måned honoreres med kr 400,- pr time. (Det har ikke blitt krevd ekstra honorar ut over kr 11 500,- pr måned i denne perioden). Godtgjørelse til det øvrige styret for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 81 250-.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styret for perioden 2025/2026, med unntak av styreleder som har fått vedtatt eget honorar, settes til kr 81 250,-

Sak 7

Honorar for nedvasking av kjøkkenet i festsalen etter rehabiliteringen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter rehabiliteringen var kjøkkenet i festsalen nedstøvet og skittent.

Bodil og Solfrid gjorde en fantastisk jobb med å vaske ned kjøkkenet og få det hele på stell igjen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Bodil og Solfrid får kr 2 000,- hver for jobben de har gjort med nedvasking av kjøkkenet

Forslag til vedtak

Bodil Mikkonen og Solfrid Haugli får kr 2 000,- hver for jobben med nedvasking av kjøkkenet i festsalen.

Sak 8

Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2026/2027

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2026/2027 foreslås til kr 787,50 pr. person pr møte, inntil 4 møter.

Styrets innstilling

Styret innstiller på dette.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2026/2027 foreslås til kr 787,50 pr person pr møte, inntil 4 møter.

Sak 9

Godtgjørelse til festkomiteen for perioden 2026/2027

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til festkomiteen for perioden 2026/2027 foreslås til kr 1 200,- pr person pr tilstelning. Honoraret gjelder pr. person inntil 3 medlemmer eller varamedlemmer valgt til festsal/kjøkken. Gjelder jobben med

forberedelse og pynting/borddekking kvelden før tilstelning, selve tilstelningen på angitt dag/tidspunkt, samt opprydding neste dag, ved behov. Gjelder også for styrets medlemmer om disse er involvert, men da begrenset til vårfest/høstfest/julebord.

Styrets innstilling

Styret innstiller på dette.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til festkomiteen for perioden 2026/2027 foreslås til kr 1 200,- pr person pr tilstelning. Honoraret gjelder pr. person inntil 3 medlemmer eller varamedlemmer valgt til festsal/kjøkken. Gjelder jobben med forberedelse og pynting/borddekking kvelden før tilstelning, selve tilstelningen på angitt dag/tidspunkt, samt opprydding neste dag, ved behov. Gjelder også for styrets medlemmer om disse er involvert, men da begrenset til vårfest/høstfest/julebord.

Sak 10

Godtgjørelse til delegert/varadelegert til Obos Generalforsamling for perioden 2026/2027

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til delegert/varadelegert til faktisk deltakelse på Obos generalforsamling for kommende perioden 2026/2027 settes til kr 1 000,-. I tillegg dekkes evt. reise og boutgifter etter fremleggelse av dokumentasjon.

Styrets innstilling

Styret innstiller på dette.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til delegert/varadelegert til faktisk deltakelse på Obos generalforsamling for kommende perioden 2026/2027 settes til kr 1 000,-. I tillegg dekkes evt. reise og boutgifter etter fremleggelse av dokumentasjon.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Magne Tvinnereim og styremedlem Turid Nordstad ble valgt på ordinær generalforsamling i fjor, og har ett år igjen av sine verv.

Innstilling

Valgkomiteen har levert sin innstilling til styresammensetning.

Roller og kandidater

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

- Bodil Mikkonen
- Lars Gudmundsen

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

- Bjørn Hallberg

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

- Ayub Mohammadi
- Elin Pedersen

Vedlegg

1. oppdatert innstilling valgkomiteen.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Bodil Mikkonen

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

- Stein Hval

Sak 13

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Ingar Myrvang
- Ragnhild Hope

Sak 14

Valg av festkomié for 1 år

Roller og kandidater

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

- Dagny Thomte
- Ragnhild Hope
- Solfrid Haugli

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

- Ingar Myrvang

Styrets årsrapport

Årsrapport 2025 2026

Året 2025 har vært et hektisk år. Nåværende styre overtok i en travel prosjekt periode. Prosjektet startet januar 2025 og de siste beboerne flyttet inn igjen i start en av juli. I denne perioden ble det gjennomført byggemøter (nesten) hver 14. dag. I etterkant, høsten 2025, måtte det ordnes med en del reklamasjoner. Dette pågår enda. Det blir et års kontroll nærmere sommeren 2026. Beboerne har vist stor tålmodighet i denne perioden. Det ble ulike komplikasjoner underveis, men dette ble løst etter hvert. Det har vært gode tilbakemeldinger fra fornøyde beboere etter fornyingen av badene.

I tillegg til prosjektet fikk vi også pusset opp festsalen, foajeen, vaskerommet, gjesterommet og gangene i underetasjen.

I etterkant av prosjektet kan det se ut som vi har fått en god besparelse på vannforbruket vårt. Hvis en sammenligner de 6 siste månedene i 2024 med de 6 siste i 2025, så har vannforbruket gått ned med over 25%.

På vaskerommet har vi fått opp ny betalingsterminal for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er blitt satt inn ny digital styring av ventilasjonen på fellesområdene.

Det er blitt skiftet ut mange av nødlysene.

Borettslaget har gått over til Norgespris på strøm.

Vi har reforhandlet avtalen med heisefirmaet og fått en mye lavere pris på avtalen.

Styret har utarbeidet en ny vedlikeholdsplan for 2026-2030.

Styret har også gjort en stor ryddejobb i forhold til kontoret.

Styret har gjennomført 12 styremøter og 2 budsjettmøter i perioden.

Styret 2025/2026

Styreleder Magne Reidar Tvinnereim

Nestleder Reidar Jenssveen

Sekretær Bjørn Hallberg

Styremedlem Turid Nordstad

Styremedlem Bodil Mikkonen

BRISKEBYEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951678422, KLIENTNR. 4756

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 682 721**	**2 035 269**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-33 085 570	375 432
Tilbakeføring av avskrivning	15	85 354	49 962
Tillegg for nye langsiktige lån	17	53 403 148	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-212 350
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-18 791 723	-565 792
Innsk. øremerk. bankkto		-488	-876
Tilbakført tidligere års rente øremerkede bankkto.		0	1 077
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 610 721**	**-352 547**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 293 442**	**1 682 721**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 496 490	1 837 096
Kortsiktig gjeld		-203 048	-154 374
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 293 442**	**1 682 721**

BRISKEBYEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951678422, KLIENTNR. 4756

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 396 921	5 269 125	7 427 000	7 400 000
Vaskeri	9	7 844	19 235	10 000	10 000
Ladeinntekter elbil		0	4 800	0	0
Andre inntekter	3	16 214	63 273	41 000	41 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 420 979**	**5 356 433**	**7 478 000**	**7 451 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-331 579	-302 812	-300 000	-350 000
Styrehonorar	5	-217 000	-125 000	-125 000	-219 250
Avskrivninger	15	-85 354	-49 962	-16 000	-16 000
Revisjonshonorar	6	-10 031	-9 788	-10 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-189 125	-181 855	-192 000	-197 500
Konsulenthonorar		-32 858	-35 756	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-34 738 851	-729 748	-35 444 500	-3 316 000
Forsikringer		-182 891	-155 212	-189 000	-202 500
Kommunale avgifter	8	-1 177 966	-960 571	-1 115 000	-1 233 000
Energi/fyring	10	-346 410	-314 905	-347 000	-347 000
TV-anlegg/bredbånd		-522 412	-467 259	-500 000	-559 000
Andre driftskostnader	11	-522 228	-620 677	-522 900	-563 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-38 356 704**	**-3 953 544**	**-38 861 400**	**-7 114 650**
DRIFTSRESULTAT		**-30 935 725**	**1 402 889**	**-31 383 400**	**336 350**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	47 521	52 719	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-2 197 366	-1 080 176	-3 113 000	-2 615 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 149 845**	**-1 027 457**	**-3 103 000**	**-2 605 000**
ÅRSRESULTAT		**-33 085 570**	**375 432**	**-34 486 400**	**-2 268 650**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	375 432		
Fra opptjent egenkapital:		10 396 118	0		
Udekket tap:		-22 689 452	0		

BRISKEBYEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951678422, KLIENTNR. 4756

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	27 021 249	27 021 249
Tomt		1 013 398	1 013 398
Andre varige driftsmidler	15	2 265 340	2 350 694
Øremerkede bankinnskudd		39 387	16 219
SUM ANLEGGSMIDLER		**30 339 375**	**30 401 561**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 685	335
Forskuddsbetalte kostnader		142 539	125 023
Andre kortsiktige fordringer		0	4 243
Driftskonto OBOS-banken		911 432	312 948
Skattetrekkskonto OBOS-banken		23 567	9 754
Innestående i andre banker		168 513	164 782
Sparekonto OBOS-banken		2 242 754	1 220 011
SUM OMLØPSMIDLER		**3 496 490**	**1 837 096**
SUM EIENDELER		**33 835 865**	**32 238 657**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Opptjent egenkapital		0	10 396 118
Udekket tap	16	-22 689 452	0
SUM EGENKAPITAL		**-22 682 252**	**10 403 318**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	52 778 046	18 166 621
Borettsinnskudd	18	3 499 000	3 499 000
Annen langsiktig gjeld	19	38 023	15 343
SUM LANGSIKTIG GJELD		**56 315 069**	**21 680 964**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		122 427	108 284
Skyldige offentlige avgifter	20	36 262	18 742
Påløpte renter		14 431	5 807
Annen kortsiktig gjeld	21	29 928	21 541
SUM KORTSIKTIG GJELD		**203 048**	**154 374**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 835 865**	**32 238 657**
Pantstillelse	22	57 515 400	28 569 400
Garantiansvar		0	0

Hamar, 19.2.2026
Styret i Briskebyen Borettslag

Magne Reidar Tvinnereim/s/ Reidar Jenssveen/s/ Bodil Margrethe Mikkonen/s

Turid Nordstad/s/ Bjørn Hallberg/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	46 607
Lading el-kjøretøy	9 200
Felleskostnader	7 096 444
Garasjeleie	2 400
Garasjeleie	98 190
Internett	138 080
Parkeringsleie	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 396 921**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Diff etter julebord	13
Utleie lokaler	16 201
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 214**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn	-296 744
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-17 925
Påløpte feriepenger	-30 344
Arbeidsgiveravgift	-69 659
Refusjon sykepenger	85 893
Yrkesskadeforsikring	-2 800
SUM PERSONALKOSTNADER	**-331 579**

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 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-217 000
SUM STYREHONORAR	**-217 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 031
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 031**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hamar kommune	-9 100
Obos prosjekt AS	-1 293 750
Dekning av boutgifter	-2 880 465
Tore Werner Olsen AS	-29 928 582
Min Vaktmester AS	-31 545
Tilskudd fra Enova	49 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-34 093 942**
Drift/vedlikehold bygninger	-307 871
Drift/vedlikehold VVS	-4 384
Drift/vedlikehold elektro	-90 647
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 227
Drift/vedlikehold heisanlegg	-107 529
Drift/vedlikehold brannsikring	-61 515
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 431
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 305
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-34 738 851**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-263 570
Vann- og avløpsgebyr	-741 224
Renovasjonsgebyr	-173 172
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 177 966**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	7 844
SUM VASKERI	**7 844**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-229 453
Fjernvarme	-116 957
SUM ENERGI / FYRING	**-346 410**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 233
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 730
Diverse utstyr	-3 884
Annet driftsmateriale	-3 619
Vaktmestertjenester	-327 782
Renhold ved firmaer	-6 279
Snørydding	-122 825
Andre driftskostnader	-1 116
Kontor- og datarekvisita	-5 852
Trykksaker	-4 995
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-1 033
Porto	-150
Kontingenter	-14 400
Bank- og kortgebyr	-2 654
Velferdskostnader	-7 686
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-522 228**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 315
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 838
Andre renteinntekter	368
SUM FINANSINNTEKTER	**47 521**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 100
Pantegjeldsrenter	-2 196 266
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 197 366**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	13 286 428
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	13 734 821
SUM BYGNINGER	**27 021 249**

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

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2022	29 730	
Avskrevet tidligere	-17 838	
Avskrevet i år	-5 946	
		5 946
Garasjer		
Tilgang 2003	1 836 897	
		1 836 897
Ladeanlegg		
Tilgang 2024	212 350	
Avskrevet tidligere	-35 392	
Avskrevet i år	-70 783	
		106 175
Porttelefon		
Tilgang 2021	43 121	
Avskrevet tidligere	-26 590	
Avskrevet i år	-8 624	
		7 907
Sykkelskur		
Tilgang 2013	75 000	
Tilgang 2018	233 416	
		308 416
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 265 340**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-85 354**

NOTE 16
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 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	116 605	
Nedbetalt i år	2 083 395	
		0
OBOS Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2012	-19 684 935	
Nedbetalt tidligere	3 625 519	
Nedbetalt i år	16 059 416	
		0
OBOS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2015	-250 000	
Nedbetalt tidligere	226 190	
Nedbetalt i år	23 810	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	53 403 148	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	625 102	
		-52 778 046
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-52 778 046**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-3 499 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 499 000**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-38 023
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-38 023**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-23 567
Skyldig arbeidsgiveravgift	-12 695
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-36 262**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-29 928
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-29 928**

NOTE 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 499 000
Pantelån	52 778 046
TOTALT	**56 277 046**

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

Bygninger	27 021 249
Tomt	1 013 398
TOTALT	**28 034 647**

Til generalforsamlingen i Briskebyen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 23. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Forslag til valg av tillitsvalgte,

Styret,

Leder Magne Tvinnereim	1 år
Nestleder Bodil Mikkonen	2 år
Turid Norstad	1 år
Bjørn Hallberg	1 år
~~Ayub Mohammadi~~ LARS GUDMUNDSEN	2 år

Vara

~~Lars Gudmundsen~~ AYUB MOHAMMADI	1 år
Ellen Pedersen	1 "

Generalforsamling til OBOS

Bodil Mikkonen	1 år

Vara

Stein Hval	1 år

Festkomite.

Solfrid Haugli	1 år
Dagny Thomle	1 "
Ragnhild Hope	1 "

Vara

Ingar Myrvang	1 år

Valgkomite

Ingar Myrvang	1 år
Ragnhild Hope	1 "

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.03.26
Selskapsnummer: 4756 **Selskapsnavn:** BRISKEBYEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4756
BRISKEBYEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BRISKEBYEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
18. mai 2026 kl. 18:00, Festsalen i Østregate 122, Hamar.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BRISKEBYEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Margit Holten Sørlie er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Bjørn Hallberg trekker seg fra styret pga sykdom i nærmeste familie.

Roller og kandidater

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

- Elin Pedersen

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

- Jan Kristiansen

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 18.05.26
Selskapsnummer: 4756 **Selskapsnavn:** BRISKEBYEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 4756
BRISKEBYEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BRISKEBYEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
26. september 2024 kl. 14:00, Festsalen, Østregate 122, Hamar.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Utskifting/rehabilitering av felles vann- og avløpsrør, samt tilhørende rehabilitering av bad,

Med vennlig hilsen,
Styret i BRISKEBYEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Margit Holten Sørlie er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne(r) velges blant de fremmøtte på Generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Utskifting/rehabilitering av felles vann- og avløpsrør, samt tilhørende rehabilitering av bad,

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Tilstand pr 2023.

Generelt har både vann- og avløpsrør i Briskebyen borettslag overskredet anbefalt brukstid. Det er spesielt vannrør som er dårlige, men også avløpsrør har merkbare tegn på slitasje. Det har vært flere mer og mindre omfattende skader i boligselskapet som følge av lekkasjer. Tilstand på sluk og tilhørende overflater er veldig variabel, selv om noen leiligheter også har nyoppussede bad. På bakgrunn av dette har styret engasjert OBOS Prosjekt AS til å innhente priser på totalrehabilitering av VVS anlegget i borettslaget.

Følgende er planlagt utført:

· Vann- og avløpsrør skiftes fra kjeller frem til og med øverste etasje. Dette inkluderer utskifting av alle vann- og avløpsrør frem til utstyr på bad kjøkken. Stoppekraner i den enkelte leilighet er medregnet. Det monteres et vannfordelerskap i hvert bad.

· Vannrør til kjøkken føres frem langs tak gjennom entré og stue og gjennom sjakt inn til kjøkken. Rørene kasses inn, kasse males. Oppussing av veggen mot kjøkkenet er medregnet.

· Nye vertikale felles vann- og avløpsrør kasses inn mellom gulv og tak i bad, bak og inntil WC slik det er i dag.

· Det avsettes plass til fjernavlest måler for kaldt- og varmtvannsforbruk i alle leiligheter.

· Samtlige bad rehabiliteres med nytt sluk, påstøp og vinylbelegg på gulv og vegg.

· Det monteres nedsenket himling/kasse i tak for å skjule nye rørføringer. Rør derfra legges åpne fra himling og ned til det enkelte utstyr. Til dette benyttes forkrommede kobberrør. (De som eventuelt ønsker skjult rørføring, må bekoste dette selv)

· Eksisterende avtrekksventil fra bad, demonteres. Det monteres en ny avtrekkskanal som føres ned i ny himling og tilkobles med ny ventil.

· Det leveres og monteres nytt vegghengt toalett i ønsket høyde. Toalettet er forberedt for eventuell senere montering av håndtak.

· Øvrig eksisterende sanitærutstyr/innredning forutsettes demontert og remontert. (Det er innhentet pristilbud på nytt tilpasset utstyr til badene for de som ønsker å tilleggsbestille dette av entreprenør som tilvalg)

· Det er medregnet opplegg for vaskemaskin inkl. avløp og slangekran i samtlige leiligheter.

· Det monteres varmekabler i gulv, som styres av effektregulator.

· Det monteres inn spotter i himling. Det elektriske anlegget i bad/WC leveres nytt. Det monteres stikkontakt ved servant alternativt kobles strøm til speilskap med integrert stikkontakt.

· Pga omlegging av vann, så berøres store arealer. Det er få områder igjen å oppholde seg på i leiligheten. Styret har derav valgt å gå for at beboerne bor borte mens prosjektet pågår. Hver får en borteboer kompensasjon på kr 40 000 tilsvarende kostnaden for et langtidsopphold på hotell. (Det forutsettes at beboerne flytter ut av leiligheten på oppstartsdagen og kommer tilbake på ferdigstillelses dagen)

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

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

Bevaringsbad

Det er svært sjelden at bevaring lar seg gjøre! Det må fremlegges dokumentasjon og underveisbilder på utførelsen. Dette for å sikre at alt av rørføringer, tettesjikt og membran er skiftet i sin helhet og at arbeidet er fagmessig utført. Det er en forutsetning at fellesanlegget kan rehabiliteres uten svekkelse i denne leiligheten. Hvis bevaring, så blir det gjort begrensede tiltak i badet. Andelseier får utbetalt et engangsbeløp tilsvarende det som borettslaget sparer på at badet allerede er rehabilitert. Det gis ingen garanti på bevaringsbad

Tilbakeføring av standard.

Borettslaget er villig til å dekke merkostnader i forbindelse med tilbakeføring av tilnærmet samme standard, der dette er aktuelt. Dette vil i stor grad gjelde overflater eller utvidelser, da all annen innredning forutsettes demontert og remontert.

Det forutsettes at dokumentasjon på kostnader fremlegges. Merkostnader dekkes i henhold til dette, men maksimalt oppad til kr 30 000,- inkl. mva

Det gis ingen garanti på remontert innredning eller utstyr. Innredning erstattes hvis det skades, med mindre innfesting gjennom f. eks. bruk av lim gjør at skader ikke er til å unngå.

Styrets innstilling

Styret mener rehabilitering av rør er helt nødvendig, som beskrevet i saken, og anbefaler derfor Generalforsamlingen å stemme for saken.

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

- For Utskifting/rehabilitering av felles vann- og avløpsrør, samt tilhørende rehabilitering av bad,
- Mot Utskifting/rehabilitering av felles vann- og avløpsrør, samt tilhørende rehabilitering av bad,

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

1. Rehabiliteringen gjennomføres, og det tas opp et lån som nedbetales over 30 år. Økonomi: Etter at priser er innhentet, er det satt et totalbudsjett for prosjektet på kr 35 157 398,- Prosjektet tenkes finansiert som følger. Det tas opp et nytt annuitetslån på kr 53 426 958,- med løpetid på 30 år. Eksisterende lån på kr 18 269 558,- innfris. Men lånerente på 5,85% vil dette gi en økning i felleskostnader på 42,8% Styret gis fullmakt fra generalforsamlingen til å gjennomføre rehabilitering i borettslaget som redegjort for over, innenfor en kostnadsramme på kr 35 157 400,- Lånet gis prioritet foran borettsinnskuddet. I den grad det er midler igjen etter fullført prosjekt, gis styret fullmakt til å beslutte hvordan overskuddet skal disponeres. Dette gir følgende konsekvens for felleskostnader : Se vedlegg 1 - Forslag 1.

2. Rehabiliteringen gjennomføres, og det tas opp et lån med 5 års avdragsfrihet og som deretter nedbetales over 30 år. Økonomi: Etter at priser er innhentet, er det satt et totalbudsjett for prosjektet på kr 35 157 398,- Prosjektet tenkes finansiert som følger. Det tas opp et nytt annuitetslån på kr 53 426 958,- med en avdragsfrihet i 5 år, og deretter nedbetaling over 30 år. Eksisterende lån på kr 18 269 558,- innfris. Men en lånerente på 5,85% vil dette gi en økning i felleskostnader på 30% Styret gis fullmakt fra generalforsamlingen til å gjennomføre rehabilitering i borettslaget som redegjort for over, innenfor en kostnadsramme på kr 35 157 400,- Lånet gis prioritet foran borettsinnskuddet. I den grad det er midler igjen etter fullført prosjekt, gis styret fullmakt til å beslutte hvordan overskuddet skal disponeres. Dette gir følgende konsekvens for felleskostnader: Se vedlegg 1 - Forslag 2

Vedlegg

1. Felleskostnader baderomsprosjekt - endring.pdf

Vedlegg 1 – Forslag 1

Låneopptak med nedbetaling over 30 år.

Dette gir følgende konsekvens for felleskostnader:

Dagens felleskostnader	økning	Nye felleskostnader	Evt skattefradrag rentekostnader
5 644	2 417	8 061	508
6 052	2 592	8 644	545
7 959	3 408	11 367	716

Vedlegg 1 - Forslag 2

Låneopptak med 5 års avdragsfrihet og deretter nedbetaling over 30 år.

Dette gir følgende konsekvens for felleskostnader de 5 avdragsfrie årene:

Dagens felleskostnader	økning	Nye felleskostnader	Evt skattefradrag rentekostnader
5 644	1 669	7 313	508
6 052	1 790	7 842	545
7 959	2 354	10 313	716

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 26.09.24
Selskapsnummer: 4756 **Selskapsnavn:** BRISKEBYEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedtekter

for Briskebyen borettslag org nr 951 678 422

vedtatt på ordinær generalforsamling den 8. april 2013, med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 11. mars 2020 og ordinær generalforsamling 15. mars 2023.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Bare personer over 60 år og trygdede kan bli andelseiere eller gis bruksoverlating.

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

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2)I tillegg til antall styremedlemmer nevnt under punkt 1 foran, skal de valgte representanter fra Hamar kommune tre inn i styret. Videre kan Obos oppnevne 1 styremedlem med varamedlem.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER

FOR BRISKEBYEN BORETTSLAG

Generelt:

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

Vi ønsker ikke «kjøreregler» for alt og alle, men hver enkelt borettshaver plikter å forholde seg til vedtatte husordensregler.

Alminnelige ordensregler:

Kast ikke mat ut av vinduene til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Balkongrekkverk og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappegangene og utenfor balkongene er forbudt. Flaggstenger, markiser, skilter og lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Blomsterkasser skal henges innvendig på balkongen. Røykelovens alminnelige bestemmelser gjelder i borettslaget. Det er med andre ord ikke tillatt å røyke i fellesrom/innvendige fellesarealer. Det er forbudt å røyke i inngangspartiene. Det er ikke tillatt med annet enn elektriske griller på ballkongene, samt at stoppede møbler på ballkongene må unngås grunnet brannforskriftene! Likeså er det forbudt å benytte gassovner til oppvarming på balkongene ved lave utetemperaturer, og gassflasker må ikke oppbevares i leiligheten, egne boder eller garasjer i flg. Brannforskriftene. Det er eget godkjent og låst skap i uteboden hvor gassbeholdere og andre brennbare/farlige væsker kan oppbevare

Ro og orden:

Det henstilles til andelshaver/beboer å ta hensyn til hverandre, slik at vi får best mulig bomiljø og unngår unødvendige situasjoner.

Det skal derfor være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00 (fra kl. 24.00 til kl. 08.00 på fredag og lørdag samt helligdager).

Dersom det skal iverksettes støyende arbeider eller aktiviteter skal styret og naboer varsles på forhånd direkte. For øvrig benyttes hovedoppslagstavle i 1. etasje med generell varsel! Det anmodes om at alle støyende arbeider unngås etter klokken 18.00 på hverdager, og unngås så langt mulig det er mulig i helgene – spesielt på søndager. Likeså anmodes det om at nevnte arbeider ikke startes før etter klokken 08.00.

Alle inngangsdører skal være låst hele døgnet.

Du har ansvar for ikke å slippe inn uvedkommende!

Rullatorer, rullestoler, hjelpemidler og lignende:

Brannvesenet krever at rømningsveier til enhver tid skal være fri for hindringer. Det er derfor ikke tillatt å hensette rullatorer, rullestoler og ulike manuelle og/eller elektriske farkoster/hjelpemidler (bl.a. sykler og "scootere") i korridorene, dagligstuer og andre fellesområder.

Lufting/ventilasjon:

Leilighetene luftes best ved å sette opp vinduene og/eller verandadøren helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid om gangen.

OBS! Vindusventilene må alltid være åpne!

Dette er helt nødvendig for at ventilasjonsanlegget skal fungere tilfredsstillende. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningsnettet ikke fryser.

Ventilatorhetter i den enkelte leilighet er spesielt tilpasset/konfigurert husets ventilasjonssystem, og må aldri byttes ut uten godkjennelse av styret/vaktmester.

Bad, WC, kraner og ledninger:

Matrester og andre flytende eller faste bestanddeler/ting må ikke kastes i klosettet. Alle innredninger og utstyr ellers må behandles forsiktig. Si fra til vaktmesteren om mangler du ikke selv kan utbedre. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må aldri tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang iblant med salmiakk for at avløpsrørene ikke skal tilstoppes. Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp.

Søppel- og kildesortering:

Vi er pålagt å kildesortere vårt søppel. Vi har forsøkt å tilrettelegge den praktiske kildesortering av søppel i blokka.

Dette medfører at vi kun skal kaste restavfall som er godt emballert (bl.a bleier og bind) i søppelrommet ute, på østre side.

Våtorganisk avfall (matavfall) må bringes til søppelrom og legges i beholdere merket for dette formål.

Plastavfall bringes til søppelrom og legges i plastsekker i stativ

merket for dette formål.

Øvrig søppel (papp, aviser, lyspærer, metall, glass, batterier) bringes til søppelrom og legges i de merkede beholdere for denne type søppel.

Ved rydding etter fraflytting/dødsfall skal styret/vaktmester varsles.

Vær oppmerksom på at du selv må avhende elektriske artikler, større gjenstander og **IKKE** hensette dette i søppelrommet! Borettslaget kan i noen grad gi nødvendig bistand mot betaling.

NB! Det er av største betydning at beboerne (og deres hjelpere) sorterer søppelet omhyggelig, ikke minst for å holde felleskostnadene så lave som mulig. Følg ellers anvisninger på oppslag.

Parkering:

Parkering må kun skje på oppmerkede plasser, bortsett fra ved av- og pålessing, som fortrinnsvis bør skje via øvre, østre inngang. Hensetting av campingvogn eller større tilhengere på borettslagets område er ikke tillatt. Hensetting av biler på gjesteparkeringen bør ikke forekomme i de tilfeller hvor bileier disponerer garasjeplass. Parker heller ikke foran egen garasjeport, eller langs plenkant (gangvei) på byggets vestre side. Besøkende og/eller forhold knyttet til utleie av Festsal, skal KUN og alltid parkere på gjesteparkeringen på byggets vestre side (mot byen). Markerte parkeringsplasser på byggets østre og vestre side er utelukkende beregnet på borettslagets egne beboere som betaler for fast biloppstillingsplass. Alle

beboere med sykkel, scootere, mopeder, sparker og andre farkoster parkerer dette utelukkende i borettslagets sykkelskur, eller i sykkelstativ på nordsiden. For farkoster som krever opplading via strømkontakter, vil det bli fakturert en månedlig avgift som kreves inn via OBOS to ganger i året.

Garasjer:

Borettslaget disponerer 20 garasjer som leies ut til borettshavere som har bil. Behov for garasje meldes styret, som ajourholder venteliste. Garasje tildeles etter tur, og venteliste.

OBS! Bruksoverlating av garasjer er ikke tillatt.

Dyrehold:

Det er generelt forbud mot å holde husdyr i borettslaget. Søknad må eventuelt sendes borettslaget styre på eget søknadsskjema som fås ved henvendelse til styret. Styret kan ved helt spesielle forhold fravike dette forbudet, hvor det foreligger godt og faglig dokumentert at beboer er i en helsemessig/medisinsk situasjon hvor unntak kan/bør vurderes, eller ved spesielle behov for førerhund eller hjelpehund basert på samme faglige erklæring og dokumentasjon.

Våpenhold:

Det er generelt forbud mot oppbevaring av våpen og ammunisjon. Søknad må eventuelt sendes borettslagets styre.

Bruksoverlating:

All bruksoverlating (tidl. framleie) skal godkjennes av styret. Andelseieren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelseiere får på grunn av hans/hennes bruksoverlating. Den som overtar bruken kan ikke

flytte inn før godkjennelse fra styret foreligger.

Korttidsutleie av leiligheter:

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

Festsal:

Festsalen i 1. etg. kan mot vederlag leies/disponeres av beboere etter styrets godkjennelse. Den kan også leies ut til foreninger og lignende til passe formål mot vederlag. Styret avgjør hva som er passe formål. Spørsmål om leie rettes til styret.

Gjesterom:

Gjesterom i 1. etg. kan disponeres av beboernes gjester i kortere perioder mot et fastsatt vederlag fastsatt av styret. Spørsmål om leie kan rettes til styret. Etter bruk skal rommet være ryddet og støvsugd, og nøkkel skal leveres tilbake snarest mulig. Røyking er ikke tillatt i gjesterommet. Husdyr er heller ikke tillatt i dette rommet!

Felles vaskerom:

Ved bruk av tørketrommel i felles vaskerom i 1.etg. må lofilter rengjøres etter bruk grunnet brannfare. Tømming av myntautomater skal foretas av to personer som teller opp og fører beløpet i regnskap for intern drift. I tilfeller med driftsstans, må vaktmester og/eller styret informeres omgående slik at det kan foretas nødvendige tiltak for å rette feilen. Vask- og tørkeprosessen bør være avsluttet innen kl. 23.00!

Boder:

Borettslaget disponerer boder av ulik størrelse. Disse leies ut til beboere. Alle spørsmål om utleie av boder rettes til styret, som ajourholder eventuell venteliste.

Bruksoverlating av bod er ikke tillatt.

Enkelte boder har uttak for elektrisk strøm. Der hvor bodene benyttes til fryser etc. må leietaker påregne ekstra leie. Leie fastsatt av styret innkreves årlig, via OBOS.

Vedlikehold:

Andelseieren skal sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor boligen og i tilhørende ytre rom. Borettslaget har ansvaret for det ytre vedlikeholdet av selve boligen. Utgifter til ytre vedlikehold dekkes gjennom fellesutgiftene. Indre vedlikehold av kommunale leiligheter forestås av Hamar kommune.

VIKTIG: Inngangsdørene er branndører, og må derfor aldri perforeres med spiker el.l. Bruk den hvite platen ved siden av døren til navneskilt!

Forsikring:

Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget.
Forsikring av innbo og løsøre må den enkelte andelseier/beboer selv besørge.

Vaktmester:

Vaktmester har bl.a følgende faste gjøremål:

1 Drift av tekniske anlegg.

2 Vedlikehold belysning.

3 Han er på borettslagets vegne pålagt å delta i internkontroll i henhold til «Helse, miljø og sikkerhet». Internkontrollen omfatter hjelpemiddelopplegg, skjøteledninger, lampeopplegg m.v..

4 Som en følge av punkt 3 skal vaktmester/styret til enhver tid ha uhindret adgang til samtlige leiligheter, **etter nærmere avtale med beboeren**.

5 Rydde søppel, herunder søppelrom og containere etter behov.

6 Utføre utvendig renhold av gater, fortau, plasser og plener, samt spyling av trapp og gelender etter behov.

7 Utføre gartnerarbeid, plenklipping, rensing av hekker og bed.

8 Snørydding, samt koste ved inngangsdører. Snørydding utover dette baseres på innleid maskinell hjelp. Borettslaget har ansvar for rydding av fortau mot Østregate fra Brugata til nabogrense i vest. Gårdsplasser ryddes etter behov.

9 Dersom prioritering mellom de ulike gjøremål må foretas, er det styrets ansvar.

10 Vaktmester har generelt ansvar for å få utført nødvendige tjenester innen sitt felt i borettslaget. Dette skal skje ved eget arbeid eller om nødvendig ved innleid hjelp.

Beboertjenester:

1 Behov for beboertjenester bør normalt varsles skriftlig ved å legge beskjed i den svarte postkassa i 1. etasje. Prekære behov som oppstår utenom hans ordinære arbeidstid bør først varsles til styret dersom dette er mulig. Oppslag over styremedlemmer finnes på alle oppslagstavler og utenfor styrekontoret.

2 Vaktmesterens normale arbeidstid finnes oppslått på samtlige informasjonstavler.

Overtredelser:

Klager som ikke gjøres opp mellom de enkelte naboer rettes skriftlig til styret.

Gjentatte overtredelser av husordensreglene kan medføre salgspålegg av andelen.

Annet:

Styret er pålagt alltid å rapportere brudd på husordensreglene til andelseier, der denne er ekstern. Dette betyr i de fleste tilfeller Hamar kommune, der det foreligger leieforhold knyttet til kommunen.

Senere meldinger og vedtak fra styret skal gjelde på lik linje som husordensreglene.

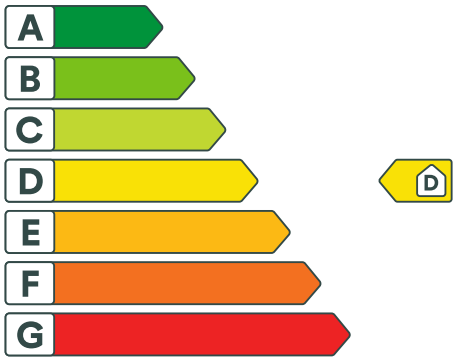
Endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 11. mars 2020 og digital ordinær generalforsamling 1.-9.3.2021

enova

Energiattest



Adresse **Østregate 122, 2321 HAMAR**	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368518**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **13757852**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **218**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0317**



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 **1979**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **53,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **169,89**

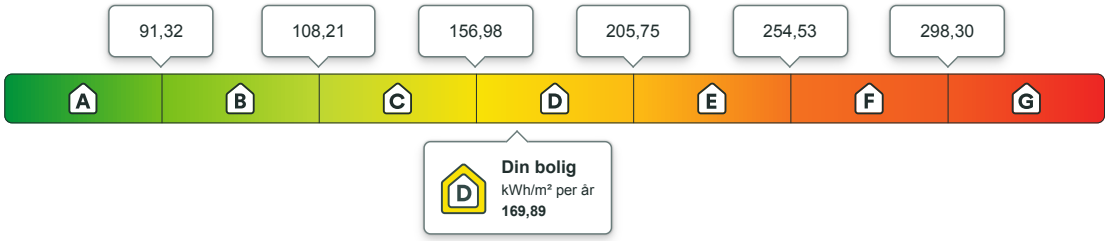
Østregate 122, 2321 HAMAR

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
10 924,65	**206,13**

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



Østregate 122, 2321 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**



Østregate 122, 2321 HAMAR

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 8: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

ØSTREGATE 122

Nabolaget Østbyen/Briskebyen - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Espern Totalt 16 ulike linjer	**6 min** 0.5 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	**8 min** 0.7 km
Oslo Gardermoen	**54 min**

SKOLER

Rollsløkken skole (1-7 kl.) 289 elever, 18 klasser	**17 min** 1.4 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 192 elever, 11 klasser	**6 min** 2.3 km
Storhamar skole (1-7 kl.) 271 elever, 19 klasser	**7 min** 2.5 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	**22 min** 1.9 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser	**7 min** 3.3 km
Storhamar videregående skole 410 elever	**7 min** 3 km
Hamar katedralskole 1300 elever	**8 min** 3.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vangsvegen 71	**9 min**
Recharge CC Hamar	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

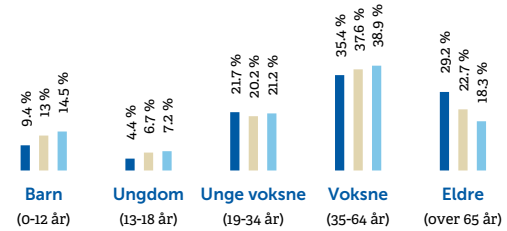
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Høflige 61/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Østbyen/Briskebyen	1 358	821
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Briskebyen Montessori International (0-... 27 barn	**3 min** 0.3 km
Hamarbarnehagen (1-5 år) 69 barn	**5 min** 0.4 km
Hempa barnehage (1-5 år) 74 barn	**14 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Cc Mart'n Hamar	**8 min**
Rema 1000 Grandsenteret	**8 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

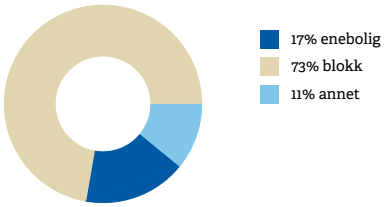
TRAFIKK

Lite trafikk 81/100

SPORT

Nygata ballbane Ballspill	**5 min** 0.5 km
Briskeby kunstgressbane Fotball	**9 min** 0.8 km
PDL Center Hamar	**7 min**
EVO Hamar	**8 min**

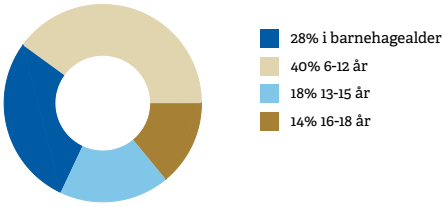
BOLIGMASSE



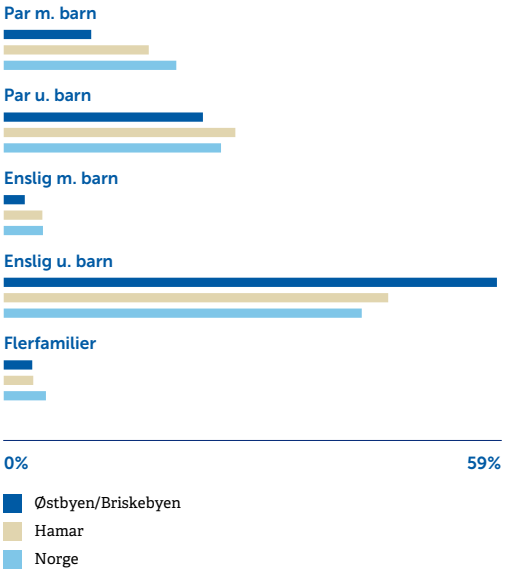
VARER/TJENESTER

CC Mart'n	**8 min**
Apotek 1 Østbyen	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

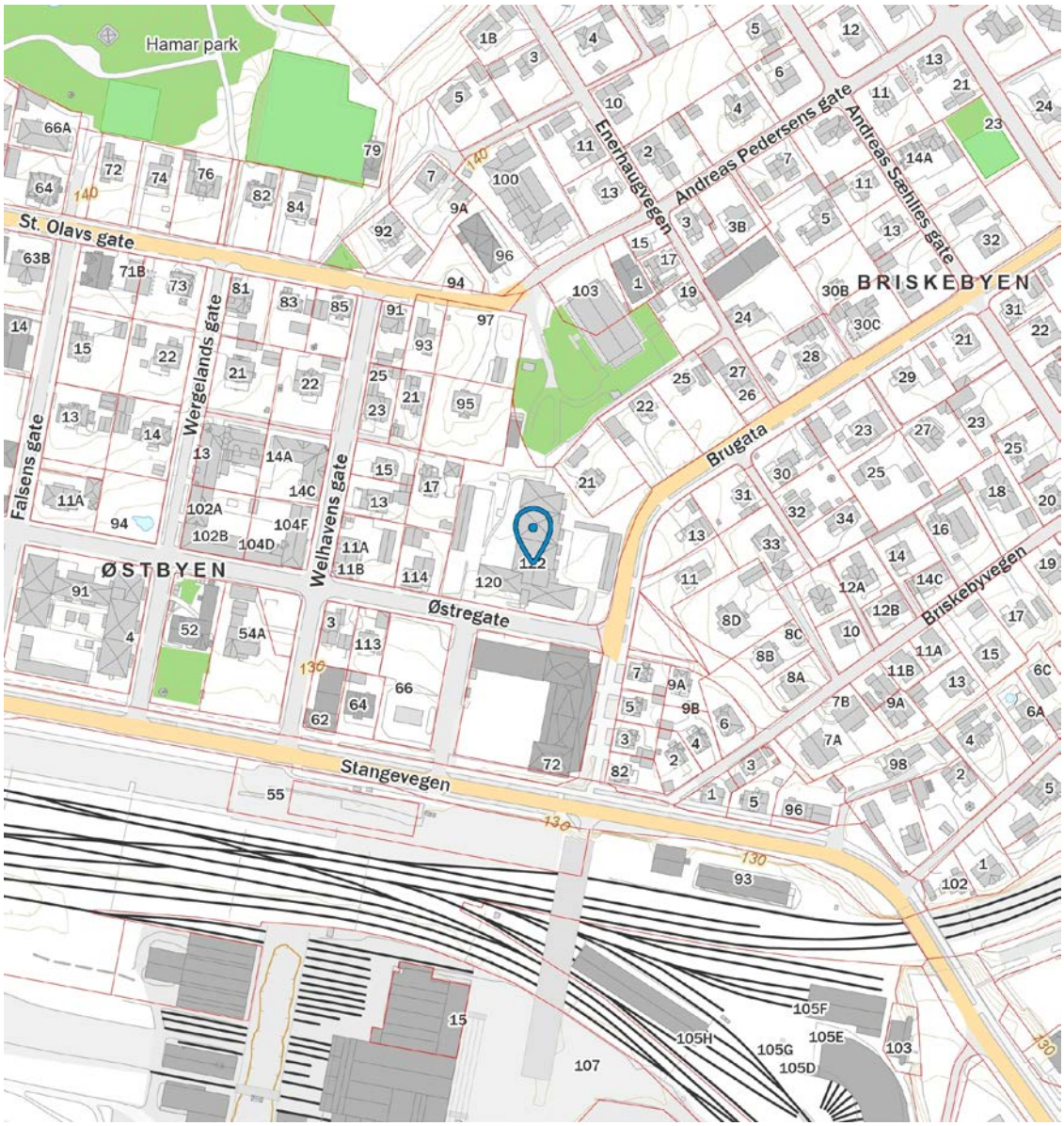


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**28%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**15%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**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





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

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
Østregate 122, 2321 HAMAR
Gnr 1, bnr 218, , andelsnr. 22414 i Briskebyen Borettslag med orgnr.: 951678422 i Hamar kommune.
Oppdragsnr. 6019260624

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 6019260624
Sist oppdatert 19.10.2026

Tobias Audun Berteig
eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 901 28 808
E-post: tobias.berteig@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet