

# E.J.Berghs veg 15B

Nabolaget Vestenga/Jønsrudløkka - vurdert av 34 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



## Offentlig transport

E.J. Berghs veg Linje B21	3 min	0.2 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	7 min	3.6 km
Oslo Gardermoen	59 min	

## Skoler

Prestrud skole (1-7 kl.) 455 elever, 25 klasser	6 min	0.5 km
Storhamar skole (1-7 kl.) 271 elever, 19 klasser	13 min	1.1 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 192 elever, 11 klasser	22 min	1.9 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 100 elever, 7 klasser	7 min	0.6 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser	16 min	1.4 km
Wang Toppidrett Hamar	7 min	
Hamar katedralskole 1300 elever	16 min	1.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Maxi Storsenter	12 min
-----------------	--------



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

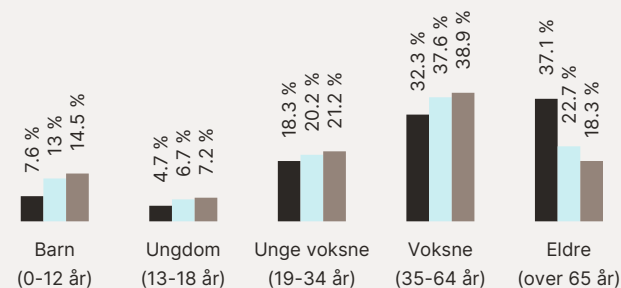


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100



Naboskapet  
Høflige 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestenga/Jønsrudløkka	1 589	1 065
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager


Vestenga barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min	0.4 km
Blåveisen barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min	0.6 km
Jønsrudløkka barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min	0.8 km


## Dagligvare


Rema 1000 Storhamar Post i butikk, PostNord	5 min	0.5 km
Kiwi Storhamar	8 min	

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Støynivået  
Lite støynivå 88/100

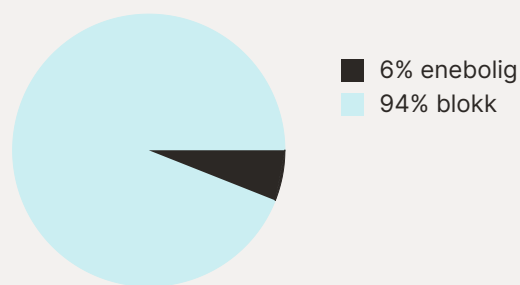
 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 85/100

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 84/100

## Sport

-  Prestrudhallen Aktivitetssal 6 min   
Aktivitetshall 0.5 km
-  Fotballhall Prestrud 6 min   
Fotball 0.5 km
-  Espern express 7 min 
-  Ankerskogen treningscenter/svø... 5 min 

## Boligmasse







«Nærhet til Mjøsa og Furuberget. Flotte turmuligheter. Godt utvalg av idrettsanlegg, gode skoler, nok butikker. Litt landlig men likevel meget sentralt. Vakre solnedganger over Nes.»

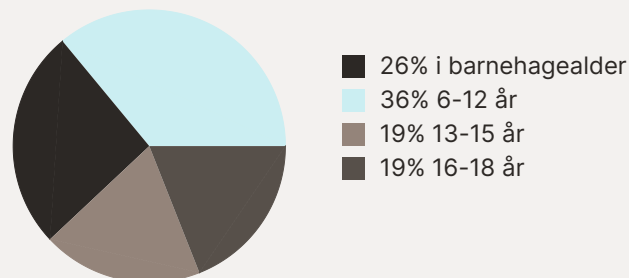
Sitat fra en lokalkjent



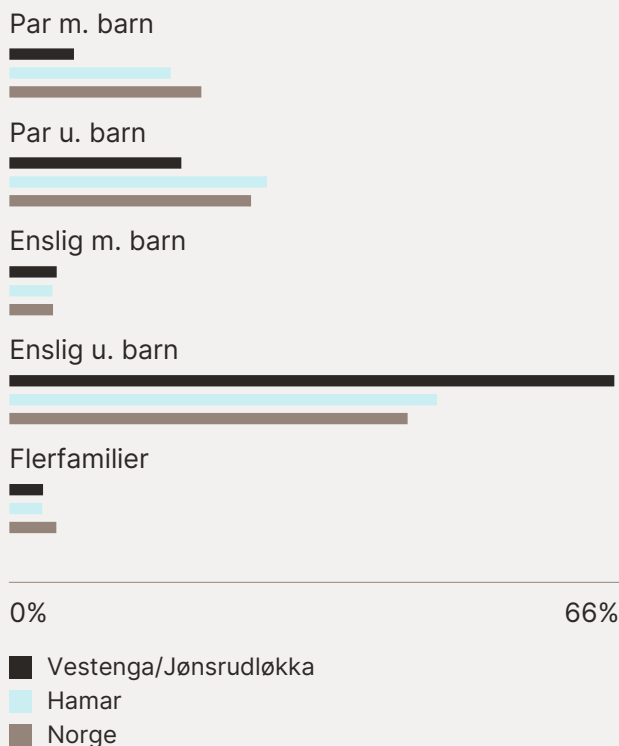
## Varer/Tjenester

-  Storhamarsenteret 8 min 
-  Ditt apotek Storhamarsenteret 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

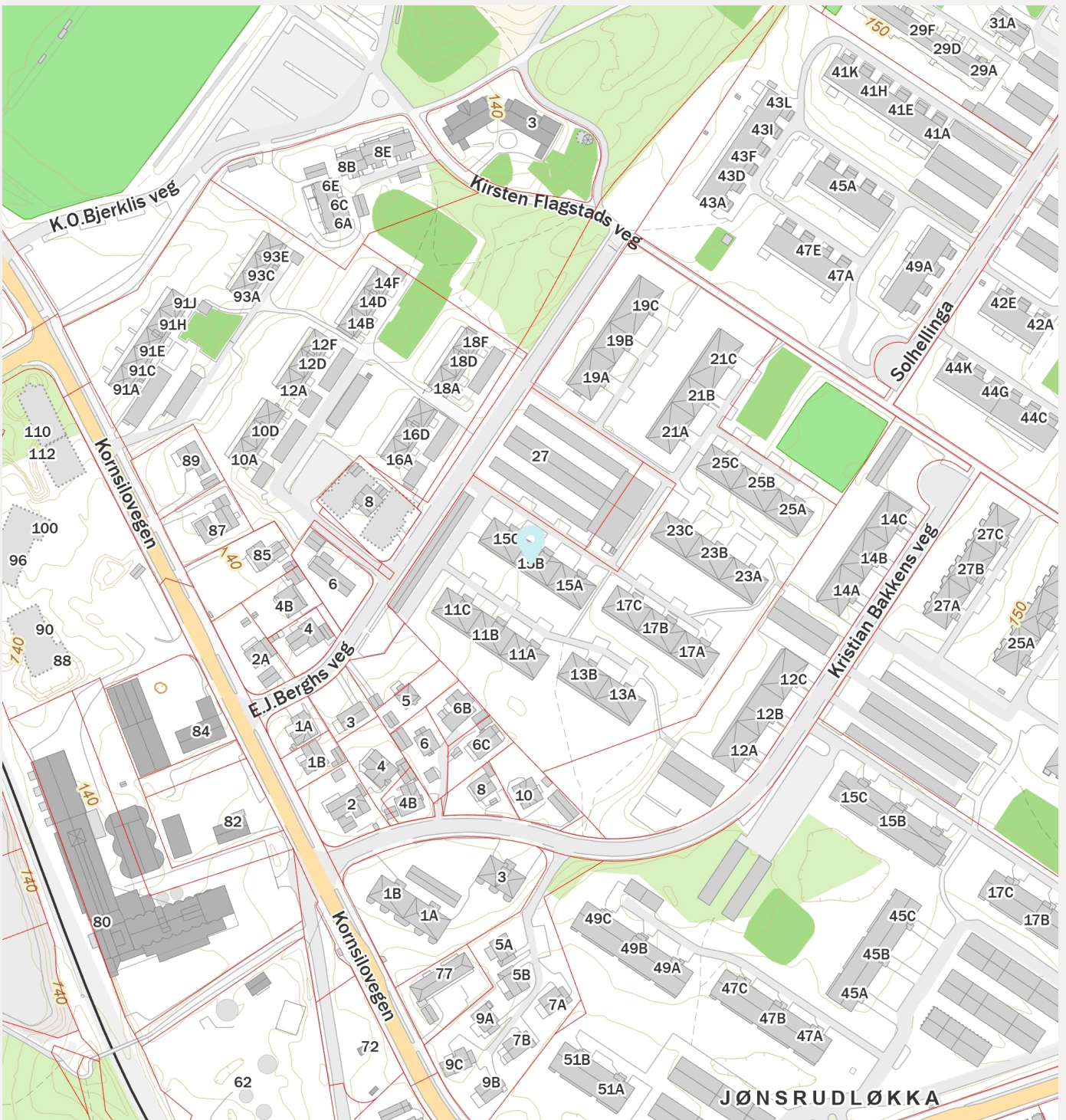


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



# Egenerklæring

E.J.Berghs veg 15 B, 2316 HAMAR

01 Jun 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
E.J.Berghs veg 15 B	E.J.Berghs veg 15 B	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden jeg kjøpte boligen

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

Selger

Fossen, Elin Strand

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2026

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Dusjkabinett og lamper

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Elektor AS

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**2.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.2.2 Årstall**

2026

**2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Dusjkabinett og oppvaskmaskin utført av sønn som er autorisert rørlegger

**2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Anton Nilsen

**2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 74934729**

# Egenerklærings skjema

Name

**Elin Fossen Nilsen**

Date

**2026-06-01**

Identification



**Elin Fossen Nilsen**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---


Signed by:

Elin Fossen Nilsen

01/06-2026  
13:27:17

BankID OIDC  
High

# Tilstandsrapport

 2- roms andelsleilighet.

 E.J.Berghs veg 15B, 2316 HAMAR

 HAMAR kommune

 gnr. 1, bnr. 3842

 Andelsnummer 15225

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m<sup>2</sup> BRA-i: 45 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 18332-2140

Eiendomsverdi ref nr: HH9151

Autorisert foretak: Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen

Sertifisert Takstingeniør: Erik-André Brodersen



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Hamar Takst og Byggvurdering

### Rapportansvarlig

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



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## 2- roms andelsleilighet. - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2- lags isolerglass, hvitlakkerte karmen.  
Lakkert/ hvitmalt tredør. Brann og- lydklassifisert B30/db40.  
Skyvedør med 3- lags isolerglass. Hvitlakkert karm.  
Utgang fra stue til takoverbygd balkong på 18m2. Støpt dekke.  
Rekkverk av stål og metall.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har gulvflater med parkett og vinylbelegg. Veggflater med malte plater, malt mur, malt vinyltapet og våtromstapet. Himlinger med malt mur.  
Etasjeskille er utført med støpt betong.  
Støpt trapp i felles trøpegang.  
Slette, finerte innerdører i hvitmalt utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.  
Baderomsplater på vegger. Malt murhimling.  
2026: Vegger er malt.  
Vinylbelegg på gulv. Fall på gulv mot sluk.  
2026: Vinylbelegg er malt.  
Baderommet har støpejernssluk. Tettesjikt med vinylbelegg på gulv og med baderomsplater på vegger.  
Baderomsinnredning med servant og ett- greps blandebatteri. Wc.  
Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett.  
2026: Nytt dusjkabinett. Fronter på innredning malt.  
Mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,4. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med oppvaskkum av stål og ett- greps blandebatteri. Over og underskap med slette fronter i foliert utførelse. Glassfronter i 2 overskap. Plass for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser i benkerygg.  
2024: Nye overskap. Fronter malt.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har kobber vannrør.  
Plast avløpsrør.  
Avtrekk fra badetrom. Naturlig ventilasjon via 1 lufteventil i vegg.  
Benkebereder på 120 liter.  
Leiligheten har vannbårene radiatorer.  
230- volts anlegg. Sikringsapp med automatsikringer. 40A hovedsikring. 4 kurser.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

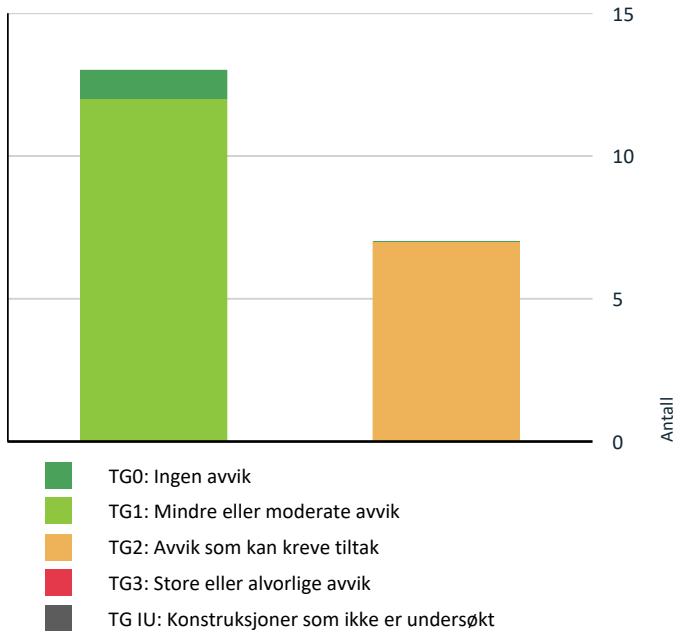
### 2- roms andelsleilighet.

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Oppsummering av avvik

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

### 2- roms andelsleilighet.

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

##### ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

##### ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Kjøkkenet mangler ventilator.

##### ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

##### ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflater er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

##### ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflater er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

##### ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er støpejern sluk på badet. Gamle støpejern sluk har en stor risiko for skader/ lekkasjer.

# Tilstandsrapport

## 2- ROMS ANDELSLEILIGHET.

**Byggeår**  
1969

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

##### Beskrivelse

Vinduer med 2- lags isolerglass, hvitlakkerte karmen.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### TG 1 Dører

##### Beskrivelse

Lakkert/ hvitmalt tredør. Brann og- lydklassifisert B30/db40.

#### TG 1 Terrassedør

##### Beskrivelse

Skyvedør med 3- lags isolerglass. Hvitlakkert karm.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Utgang fra stue til takoverbygd balkong på 18m<sup>2</sup>. Støpt dekke. Rekkverk av stål og metall.

### INNVENDIG

#### TG 1 Overflater

##### Beskrivelse

Leiligheten har gulvflater med parkett og vinylbelegg. Veggflater med malte plater, malt mur, malt vinyltapet og våtromstapet. Himlinger med malt mur.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Etasjeskille er utført med støpt betong.

#### TG 1 Innvendige trapper

##### Beskrivelse

Støpt trapp i felles trppegang.

#### TG 1 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Slette, finerte innerdører i hvitmalt utførelse.

### VÅTROM

#### 2. ETASJE > BAD

##### Generell

##### Beskrivelse

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

#### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Baderomsplater på vegger. Malt murhimling.  
2026: Vegger er malt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflater er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres

#### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv. Fall på gulv mot sluk.  
2026: Vinylbelegg er malt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflater er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres

#### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Baderommet har støpejernssluk. Tettesjikt med vinylbelegg på gulv og med baderomsplater på vegger.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er støpejern sluk på badet. Gamle støpejern sluk har en stor risiko for skader/ lekkasjer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Baderomsinnredning med servant og ett- greps blandebatteri. Wc. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett. 2026: Nytt dusjkabinett. Fronter på innredning malt.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,4. Hulltaking er foretatt ved/i stue.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med oppvaskkum av stål og ett- greps blandebatteri. Over og underskap med slette fronter i foliert utførelse. Glassfronter i 2 overskap. Plass for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser i benkerygg. 2024: Nye overskap. Fronter malt.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Leiligheten har kobber vannrør.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

## ! TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Plast avløpsrør.

### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekk fra badetrom. Naturlig ventilasjon via 1 lufteventil i vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Kjøkkenet mangler ventilator.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenventilator må monteres.

## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Benkebereder på 120 liter.

**Årstall:** 2000      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



## ! TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Leiligheten har vannbårene radiatorer.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

230- volts anlegg. Sikringsapp med automatsikringer. 40A hovedsikring. 4 kurser.

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

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

**2013: Nye automatkurser i sikringssskap. Samsvarserklæring datert 17/4- 2013.**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Deler av installasjonen er eldre. Ikke dokumentasjon for hele installasjonen. Anbefaler teknisk gjennomgang av el. takstmann/tilsyn av DLE.**



# 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 optas av yttervegger.



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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 2- roms andelsleilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	45			45	18
Kjeller		4		4	
<b>SUM</b>	<b>45</b>	<b>4</b>			<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>49</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Erik-André Brodersen	Takstingeniør
	Elin Strand Fossen	Kunde
	Glenn Kristen Strand	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	3842		0	26904.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

E.J.Berghs veg 15B

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Midtenga Borettslag	950259248		OBOS	Elin Strand Fossen

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
15225	12 500	193 658    01.06.2026

## Årsregnskap

Regnskapsår	2026	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 60 265 609
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	60 265 609

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### Adkomstvei

Offentlig adkomst

### Tilknytning vann

Offentlig vann

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp

### Om tomten

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

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	2188889			
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	01.06.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

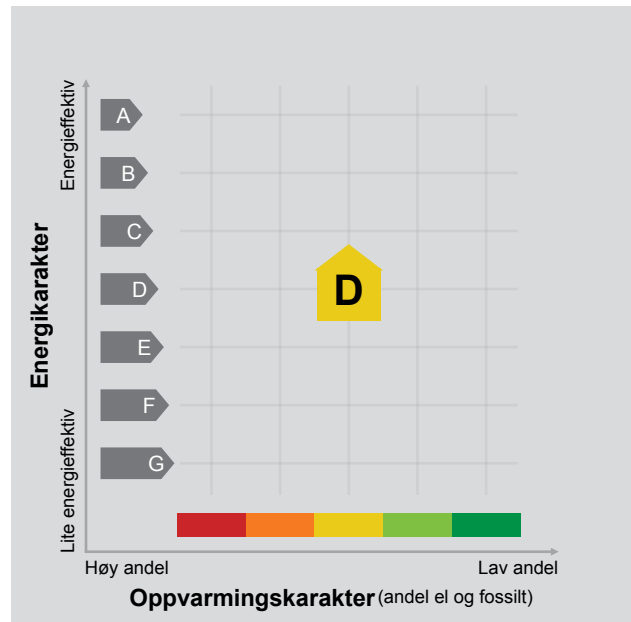
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HH9151>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST

Adresse	E.J.Berghs veg 15B
Postnummer	2316
Sted	HAMAR
Kommunenavn	Hamar
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	3842
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13778256
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-2798
Dato	31.07.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ERLEND ANDREAS LONGVA



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1965
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	43
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: E.J.Berghs veg 15B  
Postnummer: 2316  
Sted: HAMAR  
Kommune: Hamar  
Bollignummer: H0202  
Dato: 31.07.2024 8:46:24  
Energimerkenummer: Energiattest-2024-2798

Kommunennummer: 3403  
Gårdsnummer: 1  
Bruksnummer: 3842  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 13778256

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1965

### Byggstandard

Type bygg

TEK standard

### Energivurdering

Pliktig energivurdering

Kjelanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Varmeanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Kjøleanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Ventilasjonsanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Areal yttervegger	13 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	43 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	43 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	104 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,26 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	199,3 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,66 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.5.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 606 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	153,62 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 928 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	153,62 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 606 kWh/år

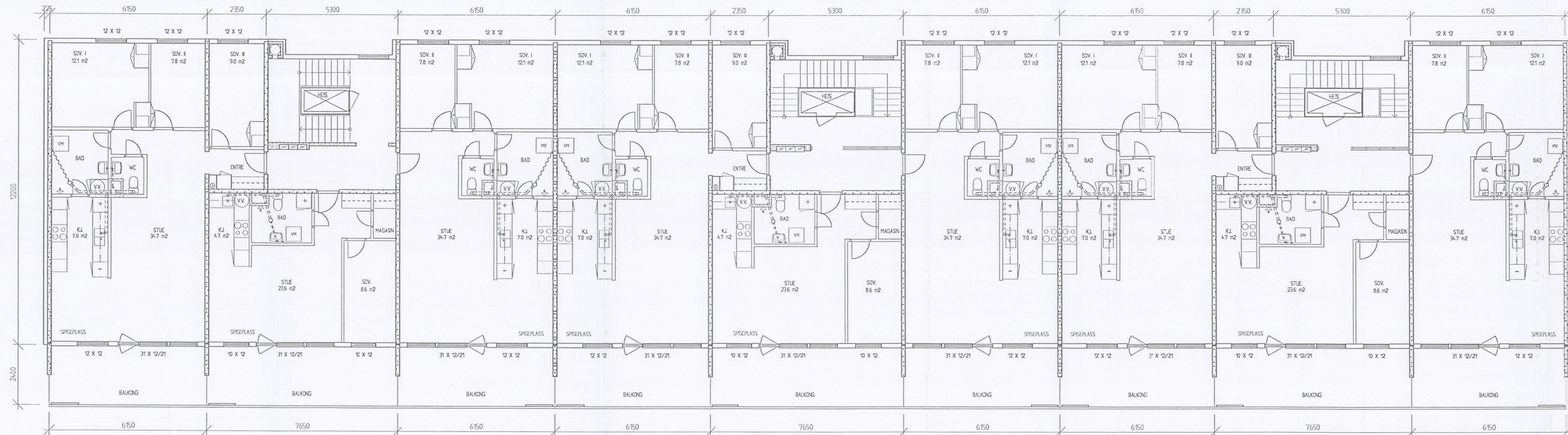
##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 984 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 621 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 606 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	50,9 %
--------------------------------------	--------



LEIGHET 15429  
BRA = 85 m<sup>2</sup>

LEIGHET 15228  
BRA = 43 m<sup>2</sup>

LEIGHET 15327  
BRA = 72 m<sup>2</sup>

LEIGHET 15426  
BRA = 85 m<sup>2</sup>

LEIGHET 15225  
BRA = 43 m<sup>2</sup>

LEIGHET 15324  
BRA = 72 m<sup>2</sup>

LEIGHET 15423  
BRA = 85 m<sup>2</sup>

LEIGHET 15222  
BRA = 45 m<sup>2</sup>

LEIGHET 15321  
BRA = 72 m<sup>2</sup>

MAMAR KOMMUNE  
TEGNET A.S.  
J. NR. 99/0497-001  
NOTIS/15/10-99  
ANSV. NR. 242

Indeks	Kont.no	Forskrifter	Dato	Sign.	Godkj.
			08.09.99	AVECO AS	
<b>HOBBL</b> MIDTENGA BORETTSLAG			1:100 Oppdragsnr.		
EJ. BERGSVEI 15 PLAN 2. ET.			Tegning nummer BER15X2P		
<b>IBR-prosjekt a.s.</b> SELVØRUM TLF. 62 41 46 00 - HAMAR TLF. 62 63 69 00			BER15X2P		

TEGNET ETTER ARKITEKT POPPES TEGNING NR 2076

OLE/aa.

**FERDIGATTEST**  
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Hamar Bolig og Byggelag,  
v/ing. Arve Olstad,  
Hamar.

Journalnr.

383/1967.

Dato, avsluttende synsforr.

7.11.1969.

Arbeidssted	E.J.Bergh's veg 15, "Midtenga", Blokk II A.
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Boligblokk.
Byggherre	Hamar Bolig og Byggelag.
Byggemelder	Arkitekt MNAL Finn Poppe, Hamar.
Ansvarshavende	Byggmester Martin Bakken, Elverum.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.  
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.  
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Gebyr kr. 10.-.

HAMAR BYGNINGSSJEF,

7. november 1969.

den \_\_\_\_\_



den \_\_\_\_\_

OLE/aa.

Går til Hamar Ligningskontor, Hamar til underretning.

HAMAR BYGNINGSSJEF, den 7.11.1969.

*Oluf Røed*  
*leer*

Partners Eiendomsmegling AS  
Partners Hamar v/Lill Cathrin Dagrød  
Torggata 73, 2317 HAMAR  
E-post: lill@partnerseiendomsmegling.no

Deres ref.: 95260030 .

Vår ref.: 4735-1-15225

Dato: 02.06.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Midtenga Borettslag  
Organisasjonsnr: 950259248  
Andelseier: Fossen, Elin Strand  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 15225  
Adresse: E.J.Berghs Veg 15 B, 2316 HAMAR  
Andelsnummer: 15225  
Gnr. 1  
Bnr. 3842

Borettsinnskudd: Kr. 12 500,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 2188889.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene øker med 3 % fra 1. januar 2026

Garasje med venteliste: Borettslaget har garasjer for utleie. Ta kontakt med styret dersom du ønsker garasje.

Garasjeleie og administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Leietaker er ansvarlig for å melde fra om oppsigelse av garasjen.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider. Eierskifteskjema skal vedlegges meglerbrev. Skjema finnes på <https://www.techem.no/>. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)

## Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenr.:	98208518348
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	60 265 609,00
Innfrielsesdato:	30.03.2055
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 552,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	228,00	
Felleskostnader	4 324,00	

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

### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	184,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 376,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	177 363,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenummer:	98208518348
Restsaldo:	193 658,48
Kapitalkostnader:	1 074,42
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 193 658,48,-, pr. dags dato.

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

#### Kapitalkostnader:

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

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

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

#### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kirsten Aune pr. e-post: [kirsten.aune@obos.no](mailto:kirsten.aune@obos.no) eller telefon: 22 86 75 06.

### **Annen informasjon:**

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

### **Melding fra megler ved salg:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Magne Reidar Tvinnereim, e-post: [midtenga@styrerrommet.no](mailto:midtenga@styrerrommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

### **Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

### **Priser og gebyrer p.t.:**

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud

akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

## 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

### **Styregodkjenning**

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

### **Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

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

### **Oversikt over gebyrer fra 01.01.26**

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

Eierskiftegebyr

Kr 6725,-

Selger

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Kr 1500,-  
(innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)

Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

## SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift

# Husordensregler for Midtenga borettslag.

<i>Vedtatt i generalforsamling den</i>	<i>27.03.1996</i>
<i>Revidert i generalforsamling:</i>	<i>11.04.2002</i>
<i>Revidert i generalforsamling:</i>	<i>06.04.2005</i>
<i>Revidert i generalforsamling:</i>	<i>04.04.2006</i>
<i>Revidert i generalforsamling:</i>	<i>25.03.2014</i>
<i>Revidert i generalforsamling:</i>	<i>08.04.2025</i>

## 1. Generelt.

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

Vi ønsker ikke "kjøreregler" for alt og alle, men hver enkelt borettsshaver plikter å forholde seg til følgende husordensregler.

## 2. Ro og orden.

Det skal være ro i leilighetene

- fra kl. 23.00 til kl. 06.00
- fra kl. 24.00 til kl. 08.00 på fredag og lørdag.

Dersom det skal iverksettes støyende arbeider eller aktiviteter, skal naboer varsles ved oppslag på forhånd.

Bruk av støyende redskaper er ikke tillatt:

- fra kl. 20.00 til kl. 07.00 på hverdager.
- fra kl. 16.00 på lørdager og dager før helligdag til 07.00 neste hverdag.
- På søn- og helligdager gjelder forbudet hele døgnet.

Unngå unødig støy i ganger og trapper.

Rømningsveier:

- Trappegang, terrasser / veranda og kjellergang er rømningsveier og må være fri for gjenstander. Det samme gjelder skiller mellom terrassene, disse må kunne sparkes ned ved behov. Det er ikke tillatt å plassere møbler og utsyr som hindrer passering.
- I trappegang / inngang er det er ikke tillatt med kunstige planter, møbler, fottøy eller lignende.
- Terrasse / veranda skal ikke benyttes til oppbevaring av søppel eller som lagringsplass.
- I inngangspartiet er det kun tillatt å oppbevare handicap-kjøretøy, etter avtale med styret.

Rullatorer skal oppbevares i leiligheten, eller sammenfoldet utenfor egen dør.

Fellesrommene må ikke nyttes til oppbevaring av bilhjul / dekk, møbler eller annet utstyr.

Det er kun sykler, ski, kjelker, spark og barnevogner som skal oppbevares i Sykkelrom.

Sykler som ikke er i daglig bruk skal ikke stå ute i sykkelstativ når det er snø (hindrer brøyting).

Alt utsyr skal være merket med navn.

EL-Sparkesykler er ikke tillatt oppbevart i blokkene.

Lufting av sengetøy over verandarekkverk og fra vinduer er ikke tillatt.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet ikke fryser i rør/radiatorer.

Markiser, skilter, antenner, varmpumper og lignende kan ikke monteres på terrasse / veranda, tak eller utvendige vegger før det eventuelt er godkjent av styret.

I fellesrom, kjeller disponerer alle andelseiere en bod og et nettingskap i «kjølerommet».

Din bod / nettingskap har samme nummer som de to siste siffer i ditt Leilighetsnummer.

Det er ikke tillatt å oppbevare gass eller brennbare væsker i disse rommene.

Andelseier har ansvar for jevnlig tilsyn og vedlikehold (renhold) av fryser i kjellerbod.

## Husordensregler for Midtenga borettslag.

Ved flytting og oppussing plikter andelseier å rydde etter seg i heis og trappegang.

Det er ikke tillatt å leke i trappegang, kjellergang og heis.  
La aldri barn være alene i kjeller eller heis.

Røyking er forbudt i alle fellesarealer.

Når heisen brukes ved flytting etc., skal det alltid følge med en person som kan betjene heisen.  
Ikke fyll opp heisen slik at det kommer gjenstander bort til sjaktvegg (sensor vil stoppe heisen).  
Der heisen har dørautomatikk må ikke dørene tvinges opp / igjen. La automatikken gjøre jobben.  
Ved heisstopp skal styret kontaktes. Bare disse kan rekvirere servicepersonell.

### 3. Klager til styret / naboklager

Beboeres forhold til nabo er den enkeltes ansvar.  
Det forutsettes at klager tas opp direkte med den det gjelder.  
Alle klager til styret sendes skriftlig på VIBBO.

### 4. Renovasjon

Andelseier har ansvar for og skal sørge for at det blir foretatt kildesortering av søppel etter gjeldende regler, se sirkula.no. Det gjelder restavfall, matavfall, metallemballasje, plast og papir.  
Papp-isopor etter innkjøp av hvitevarer eller lignende, må IKKE kastes i Molok.  
Dette må beboer selv levere på Sirkula Gålåsholmen. Det samme gjelder også andre bygningsrelaterte ting. For å levere hos Sirkula benyttes Appen «MiljøID»

Det må ikke settes avfall utenfor moloker. Dersom du ikke får det ned i molok, skal det leveres på Sirkula.

Batterier skal leveres i butikken eller på Sirkula – Må aldri kastes i restavfallet - BRANNFARE  
Det må ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

### 5. Motorferdsel og parkering.

- Bruk av motorkjøretøy på lagets eiendom er forbudt.  
Unntak er syketransport, drosjer, transport av tunge eller mange varer, kjøring til garasjer og reserverte parkeringsplasser.
- Parkering ved inngangsdør er forbeholdt helsepersonell i tjeneste.
- Parkering foran inngangene og på veiene til blokkene er ikke tillatt, med unntak av kort stans for av- og pålessing.
- Kjøring og parkering på plen er ikke tillatt.
- Feilparkerte kjøretøy, og slike som hindrer fri ferdsel i laget, kan bli borttauert uten varsel, for eiers regning.
- Etter søknad til styret tildeles ledige garasjer/reserverte oppstillingsplasser til andelseierne etter ansiennitet (søknadens dato).

### 6. Dyrehold.

Det er tillatt å holde dyr så lenge det er ID-merket og dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrene skal registreres hos styret med bekreftelse på ID-merking. Skjema for melding til styret finnes på VIBBO under tema «Dyrehold».

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- Det er kun tillatt med innekatt.

## Husordensregler for Midtenga borettslag.

- Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- Det er ikke tillatt å fore fugler fra veranda.

### 7. Oppussing

Restaurering av bad, toalett eller kjøkken skal meldes til styret i borettslaget før arbeidet settes i gang. Meldingen må inneholde oversikt over hva som skal gjøres og hvem som har ansvaret.

Du finner reglene og skjema for varsling om oppussing, og skjema for ferdigrapport på VIBBO, under tema «Oppussing».

### 8. Vedlikehold.

Plikter i forbindelse med å holde boligen og borettslagets eiendom vedlike er fordelt mellom andelseieren og borettslaget. Andelseieren skal sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor boligen inkludert terrassen/altanen. Det vises til vedtektenes punkt 5-1 som regulerer dette.

Borettslaget har ansvaret for det ytre vedlikehold av selve boligen, jfr. vedtektenes punkt 5-2.

Samt plenklipping og brøyting / strøing og skal sørge for rydding rundt inngangene og oppstillingsplass for sykler.

Utgifter til ytre vedlikehold dekkes gjennom felleskostnadene.

### 9. Vaktmestertjenester

Det er kun styret som kan bestille oppdrag utført av vaktmester for borettslagets regning.

Andelseier kan bestille oppdrag hos vaktmester for egen regning.

### 10. Generalnøkkel

Styret disponerer generalnøkkel.

Dersom leilighet skal låses opp uten at eier er representert må to fra styret være til stede.

Opplåsing vil bli belastet med et gebyr.

Før opplåsing, må ID fremlegges (avfotograferes), dersom det er andre enn eier som ber om opplåsing, skal eier først kontaktes.

Behov for opplåsing med generalnøkkel kan unngås når Mobilnøkkel er installert, dersom eier av leiligheten installerer Mobilnøkkel på sin leilighetsdør.

### 11. Forsikring.

Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget. Forsikring av innbo og løsøre må andelseier/beboer tegne selv. Alle forsøk på forsikringssvindel vil bli anmeldt.

### 12. Brannvernutstyr.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og vedlikeholde røykvarslere og brannslukningsapparater. Utstyret skal være synlig og lett tilgjengelig. Det er ikke tillatt å fjerne dette fra boligen under boperioden eller ved utflytting. Andelseier plikter å melde fra til styret dersom det oppstår feil på brannvern- utstyret.

Dersom brannvarsler utløses i en annen leilighet, plikter du å prøve å få kontakt med beboeren. Oppnås ikke kontakt skal brannvesenet varsles.

### 13. Fyrverkeri

Bruk av fyrverkeri på borettslagets område er forbudt.

## Husordensregler for Midtenga borettslag.

### 14. Bruksoverlating.

Overlating av bruken av hele leiligheten må godkjennes av styret.. Søknad sendes fra VIBBO. Andelseieren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller øvrige beboere får av hans/hennes bruksoverlating.

### 15. AirBnB-utleie

I borettslag er det lov med korttidsutleie i maksimalt 30 dager i året.

All utleie skal meldes, med angivelse av tidspunkt, varighet og hvem som skal leie, til styret før utleie starter.

Utleier plikter selv å holde oversikt over varighet av utleie, slik at ikke makstiden overskrides.

Andelseier er ansvarlig for at leietagere følger våre Husordensregler.

### 16. Eierskifte

Ved eierskifte plikter andelseier å si opp leieavtale og levere tilbake til styret leid garasje / parkeringsplass, og avslutte avtale med leverandør av EL-Bil lader.

Ved overlevering til ny andelseier skal følgende følge med leiligheten:

- Alle nøkler til inngangsdør (3), postkasse (2), sikringsskap (1) og kjellerboder.
- Utlevert utsyr for internett og tv.
- Utleverte røykvarslere og brannslukkeutstyr (mindre enn 10 år gammel).
- Porttelefon

### 17. Overtredelse.

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

Gjentatte overtredelser av reglementet kan medføre pålegg om salg eller fravikelse.

Senere meldinger fra styret skal gjelde på lik linje som husordensreglementet, og er å betrakte som en del av vedtektene.

Gjeldende utgave av Vedtekter og Husordensregler for Midtenga borettslag finner du på VIBBO.

## **Vedtekter**

for Midtenga borettslag org nr. 950 259 248

vedtatt på ordinær generalforsamling den 11.04.2013.  
Sist endret på ordinær generalforsamling den 22.04.2015.  
Sist endret på ordinær generalforsamling den 19.03.2018

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

Midtenga borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) 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 28.12.2011, tidligere Hamar og Omegn Boligbyggelag.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

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

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

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

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

(4) I tillegg kan andre arbeidsgivere eie andeler til bruksoverlating (fremleie) til sine ansatte innenfor rammen av det som fremgår i punkt 3.

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

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én 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) Styret 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.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én 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 vinduer, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, rør, varmtvannsbereder og vasker, radiatorer og rør fra stigeledning, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slik som tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater og dører med karmen. Vedlikeholdsplikten omfatter også indre vedlikehold av terrasse/altan og skal utføres i henhold til utseende, standard og farger som er bestemt i generalforsamling, og kan

bare endres etter vedtak i generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

(9) Restaurering av bad, wc eller kjøkken skal meldes til styret i borettslaget før arbeidet settes i gang. Meldingen må inneholde oversikt over hva som skal gjøres og hvem som har ansvaret.

## **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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

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

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

(7) Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning og utbedring av slike installasjoner.

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

(9) Andelseier har den daglige oppfølgingen av varmeinstallasjonene og plikter å rapportere avvik til styret i borettslaget.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak

som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende 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.



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 4735

MIDTENGA BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i MIDTENGA 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:

8. april 2026 kl. 18:00, Storhamar klubbhus, K.O. Bjerkli veg 9..

## 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. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av protokollvitner
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar til valgkomiteens medlemmer
8. Beredskap/ Tilfluktsrom
9. årsmøtesaker Midtenga borettslag 2026
10. Brannteknisk tilstandsanalyse
11. Terrasseinnglassing
12. Ta ned flere bjørker
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i MIDTENGA 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**

Kirsten Aune 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

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 4735 Årsrapport.pdf
  2. 4735 Årsregnskap 2025.pdf
  3. 4735 Midtenga Brl - Revisjonsberetning.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000.

---

Sak 7

## Honorar til valgkomiteens medlemmer

Forslag fremmet av:

Valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Valgkomiteens medlemmer mottar en godtgjørelse på kr 1 100 pr. møte.

---

Sak 8

## Beredskap/ Tilfluktsrom

Forslag fremmet av:

Liv Frilseth

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hamar har i alt 11 tilfluktsrom. De vi har i Midtenga borettslag er ikke regnet inn blant disse. Det er usikkert om tilfluktsrommene vi har kan brukes slik de er i dag. Ønsker vi som beboere tilfluktsrom? Hva skal til for å få de i stand? Og hvor mye vil det i så fall koste?

**Styrets innstilling**

Styret gir en orientering til årsmøtet om beredskap og fremtidige planer.

Forslag til vedtak

- Styret bes om å informere om status for tilfluktsrommene.
  - Styret bes om å vurdere kostnadsbehovet for å få tilfluktsrom som ivaretar dagens krav og legge dette fram på neste årsmøte, - eventuelt på et ekstraordinært årsmøte.
  - Styret bes om å løfte problemstillingen opp til OBOS sin generalforsamling
-

## årsmøtesaker Midtenga borettslag 2026

Forslag fremmet av:

Liv Frilseth

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Alle husstander i Norge er bedt om å være i beredskap for uventede hendelser, - for eksempel strømbrydd som varer over lengre tid.

Konsekvensen for oss som bor i leiligheter uten pipe blir

- kalde radiatorer
- kaldt vann i varmtvannstanken før den blir helt tom
- manglende vann i springen og i toalettet
- manglende mulighet til oppvarming av mat.

Alternativet til strøm for oppvarming og matlaging er bruk av propan/ gass/ parafin/ rødsprit.

I følge vedtektene våre har vi ikke mulighet til å oppbevare gass inne, i kjeller eller i garasjen. Da gjenstår verandaen. For de fleste av oss i Midtenga innebærer det oppbevaring på verandaer med sol gjennom hele dagen. Kan dette medføre en utfordring? Det kan være behov for å få en klargjøring. Kan styret/OBOS være behjelpelig med å opplyse oss beboere om krav og muligheter?

### Styrets innstilling

Styret gir en orientering til årsmøtet om beredskap og fremtidige planer.

### Forslag til vedtak

Styret bes om å utarbeide et informasjonsskriv til husstandene innen utgangen av juni 2026.

Informasjonsskrivet bør inneholde konkrete råd/ veiledning om følgende momenter:

- Hvor/ hvordan/ hvor mye kan vi oppbevare av propan/ gass/ parafin/ rødsprit?
  - Hva er de beste løsningene for oppvarming og matlaging inne, - for den enkelte husstand og for Midtenga borettslag?
  - Styret oppfordres videre til å vurdere behovet for å utarbeide en helhetlig beredskapsplan for Midtenga borettslag.
  - Styret oppfordres til å løfte problemstillingen opp til OBOS sin generalforsamling.
-

Sak 10

## Brannteknisk tilstandsanalyse

Forslag fremmet av:

Arne Sæter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppfølging av utestående avvik beskrevet i rapport fra 16.08.2024

### Styrets innstilling

Styret avviser punkt om heldekkende brannvarslingsanlegg grunnet økonomi.

Styret vil sørge for at eventuelle lovbrudd og avvik rundt merking av rømningsveier blir lukket.

### Forslag til vedtak

Styret pålegges å utbedre utestående avvik:

- Heldekkende brannvarslingsanlegg.
- Ledelys og skilting i rømningsveier.

PS: Dersom det allerede foreligger konkrete planer for utbedring av disse avvik, trekkes saken.

---

Sak 11

## Terrasseinnglassing

Forslag fremmet av:

Danijel Kuzmanovic

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å søke om å lukke min balkong/terrasse med glass. Dette vil gi meg muligheten til å bruke området året rundt, samtidig som det beskytter mot vær og vind. Jeg håper på en positiv vurdering av søknaden min.

### Styrets innstilling

Styret avviser denne saken. Det henvises til tidligere års behandling av saken.

Individuelle ønsker om innglassing innvilges ikke.

### Forslag til vedtak

Siden ikke alle terrasser er like i bygningen, vil dette innebære at hver beboer betaler i henhold til størrelsen på sin egen terrasse. Dette betyr at kostnadene vil være proporsjonale med størrelsen på terrassen. Hvis ikke alle ønsker å lukke terrassene felles, finnes det da en mulighet for at enkeltpersoner kan lukke sine egne terrasser, eller at hver enkelt som ønsker det, finansierer dette selv?

Sak 12

## Ta ned flere bjørker

Forslag fremmet av:

Jhon Edward Nesset

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foran E.J. Berghs veg 11 og 13 står det idag ca. 25 store bjørker. Disse slipper noe utrolig med bæss gjennom hele sommerhalvåret. Jeg har forståelse for at trær er en del av naturmangfoldet som flere ser på som positivt, men det er for mange og for mye tid som går med til rengjøring av terrasser. Jeg har snakket med enkelte som bor i blokk 13 som sier de må totalrengjøre terrassen hver eneste dag de skal benytte den når disse bjørkene slipper i sesong. Selv bor jeg øverst i 11 og er ikke like plaget, men jeg opplever også en god del nedfall og føler sympati med de som ikke får brukt terrassene sine som de ønsker.

### Styrets innstilling

Busker og trær som er døde, skadet eller er til fare for beboere og/eller bygg fjernes.

### Forslag til vedtak

Ta ned inntil halvparten av bjørkene som står der idag. Det vil bedre utsyn, solforhold og drastisk forbedre mengden treavfall som kommer og på den måten kvaliteten på boforholdene for de 18 særlig berørte leilighetene.

### Vedlegg

4. IMG\_4264.jpeg

---

Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magne Reidar Tvinnereim

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Jhon Edward Nesset
- John Martin Solberg

**Valg av 3 varamedlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Eirik Skjelstad
  - Lars Kristiansen
  - Marha Flote
- 

Sak 14

## **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:

- Reidun Kristiansen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Martha Flote
- 

Sak 15

## **Valg av valgkomité**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 3 medlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Arve Tangen
  - Aud Synnøve Myhre
  - Naser Delic
-

# Årsrapport 2025

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

### Styret

Styreleder	Magne Reidar Tvinnereim	valgt i 2025 for 1 år
Styremedlem	Zoran Seslija	valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem	Ole Christian Foss	valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem	Dag Madsen	valgt i 2025 for 2 år
Styremedlem	Unni Aasen	valgt i 2025 for 2 år
Varamedlem	Martha Flote	valgt i 2025 for 1 år
Varamedlem	Eirik Skjelstad	valgt i 2025 for 1 år
Varamedlem	Lars Kristiansen	valgt i 2025 for 1 år

### Styrets kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post [midtenga@styrommet.no](mailto:midtenga@styrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger

Midtenga borettslag består av 234 andeler.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er Tell Norge AS.

## Styrets arbeid

Det er siden sist årsmøte avholdt 10 styremøter, hvorav 3 er avholdt som nettmøter, og behandlet ca. 180 saker, noen er behandlet flere ganger.

Av større saker som er behandlet i styret nevnes:

### Fulgt opp «Vedlikeholdsplan for Midtenga 2020-2025»

Her er det blitt fulgt opp og gjennomført en god del av de arbeidene som ble iverksatt av forrige styret:

- Skiftet av garasjeporter, montert portmotorer og knyttet det opp mot Unlock appbasert nøkkel.
- Fasadevask: Det ble startet opp med et firma. Det gav ikke gode resultater, så det ble avsluttet, og borettslaget betalte ikke noe for dette. Så ble det inngått avtale med nytt firma, som gjorde en god jobb med fasadevasken.
- Skifte tak over alle inngangene
- Nye led lys ved alle innganger
- Skifte av branndører i kjelleren
- Skiftet oppheng for rør som går i kjelleren til sentralvarmen
- Energikartleggingsrapport. Er i innspurten av å få denne overlevert.
- Vedlikeholdsplan 2026-2030. Den skal fremlegges og godkjennes.

### Dugnader:

- Noen beboere hjalp vaktmesteren til å få malt ny kledning på garasjene i samband med portbytte.
- Stell av blomsterbed ved inngangene.
- Snørydding ved innganger og moloker, og kostet grus foran inngangene.

### Informasjon til beboere:

sendt ut 7 utgaver av Midtenga Kontakten, pluss HMS-ansvar.

### Planlagt utført 2026:

- Varmekabler i takrenner ved garasjen
- Sette opp resten av de nye utelampene

### Felleskostnader:

Ble økt med 10% fra 01.01.2025, grunnet økte kommunale avgifter, forsikring, m.m.

Leie av garasje ble fra 01.01.2025 økt fra kr. 400,- til kr. 500,-

Leie av parkeringsplass ble fra 01.01.2025 økt fra kr. 150,- til kr. 200,-

**Vedlikehold:**

Heis: Orona tar seg av reparasjoner og fast service 3 ganger pr. år.  
Norsk Heiskontroll foretar kontroll annet hvert år.

Ventilasjon: Caverion utfører reparasjoner og tar service på anlegget 2 ganger pr. år.

Brannalarm (i parkeringskjeller): Kontroll og Sikkerhet AS utfører årlig kontroll av anlegget.

Trappevask: utføres av Toma Facility Services AS

Naser Delic er vaktmester og har gjort en god jobb med å holde det fint på området.  
Vaktmester1 tar seg av snørydding / strøing og plenklipp og drift av fjernvarmeanlegget.

**MIDTENGA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 259 248, KUNDENR. 4735**

**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**

	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>4 080 498</b>	<b>4 708 470</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 704 555	710 699
Tilbakeføring av avskrivning	14	486	5 833
Økning annen langsiktig gjeld	16	55 747 643	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-56 382 038	-1 333 117
Innsk. øremerk. bankkto		-6 112	-11 387
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-4 344 576</b>	<b>-627 972</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>-264 077</b>	<b>4 080 498</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		509 184	4 797 842
Kortsiktig gjeld		-773 261	-717 344
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>-264 077</b>	<b>4 080 498</b>

**MIDTENGA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 259 248, KUNDENR. 4735**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	16 564 160	14 952 449	16 545 000	17 035 000
Andre inntekter	3	237 919	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>16 802 079</b>	<b>14 952 449</b>	<b>16 545 000</b>	<b>17 035 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-460 333	-457 509	-523 600	-413 100
Styre honorar	5	-315 000	-308 000	-315 000	-330 000
Avskrivninger	14	-486	-5 833	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 873	-15 485	-16 000	-16 500
Forretningsfører honorar		-344 720	-331 460	-351 000	-360 000
Konsulent honorar		-299 044	-118 917	-135 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-7 949 027	-2 264 594	-1 331 000	-1 465 100
Forsikringer		-712 636	-638 559	-773 000	-782 000
Kommunale avgifter	8	-4 947 888	-4 496 122	-4 864 000	-5 220 000
Energi/fyring	9	-371 012	-617 165	-735 000	-625 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 408 963	-1 242 363	-1 233 000	-1 487 000
Andre driftskostnader	10	-821 346	-690 149	-712 700	-724 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-17 646 328</b>	<b>-11 186 156</b>	<b>-10 989 300</b>	<b>-11 573 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-844 248</b>	<b>3 766 293</b>	<b>5 555 700</b>	<b>5 461 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	57 378	100 584	0	0
Finanskostnader	12	-2 917 684	-3 156 178	-3 190 000	-2 679 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 860 306</b>	<b>-3 055 594</b>	<b>-3 190 000</b>	<b>-2 679 000</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>-3 704 555</b>	<b>710 699</b>	<b>2 365 700</b>	<b>2 782 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	710 699		
Fra opptjent egenkapital:		-3 704 555	0		

**MIDTENGA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 259 248, KUNDENR. 4735**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	57 580 487	57 580 487
Tomt		386 278	386 278
Andre varige driftsmidler	14	9 341 776	9 342 262
Øremerkede bankinnskudd		204 910	361 808
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>67 513 451</b>	<b>67 670 835</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 428	0
Forskuddsbetalte kostnader		419 731	942 475
Andre kortsiktige fordringer	15	10 000	0
Driftskonto OBOS-banken		17 265	1 599 788
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 890	9 930
Sparekonto OBOS-banken		46 870	2 245 650
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>509 184</b>	<b>4 797 842</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 022 635</b>	<b>72 468 677</b>

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 234 * 100		23 400	23 400
Opptjent egenkapital		7 924 913	11 629 467
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 948 313</b>	<b>11 652 867</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	55 170 115	55 804 510
Borettsinnskudd	17	3 951 500	3 951 500
Annen langsiktig gjeld		179 446	342 456
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>59 301 061</b>	<b>60 098 466</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		545 000	517 601
Skyldige offentlige avgifter	18	22 671	23 716
Påløpte renter		14 784	17 077
Energiavregning	19	122 057	119 547
Annen kortsiktig gjeld	20	68 749	39 403
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>773 261</b>	<b>717 344</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 022 635</b>	<b>72 468 677</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	67 951 500	65 451 500
Garantiansvar		0	0

Hamar, 24.02.2026  
Styret i Midtenga Borettslag

Magne Reidar Tvinnereim /s/      Zoran Seslija /s/      Ole Christian Foss /s/

Dag Madsen /s/      Unni Aasen /s/

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

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 verdi-foringelse. 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Motorvarmer	61 933
Felleskostnader	15 676 716
Garasjeleie	821 911
Parkering	3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>16 564 160</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Miljøtiltak	236 719
Lokalleie	1 200
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>237 919</b>

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-315 226
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-9 900
Påløpte feriepenger	-39 403
Arbeidsgiveravgift	-95 804
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-460 333</b>

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	-315 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-315 000</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 440

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-15 873
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-15 873</b>

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

ØMF Hamar AS	-2 611 888
Portsenteret AS	-1 613 759
Nortak Entreprenør AS	-915 623
Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-428 846
Ivar Bråthen Mekaniske AS	-92 500
Hamar kommune	-2 700
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 665 316</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-533 372
Drift/vedlikehold VVS	-37 552
Drift/vedlikehold elektro	-452 031
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 270
Drift/vedlikehold heisanlegg	-666 012
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-45 129
Drift/vedlikehold brannsikring	-124 517
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-64 560
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-282 269
Egenandel forsikring	-30 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 949 027</b>

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

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 588 523
Vann- og avløpsgebyr	-2 237 335
Renovasjonsgebyr	-1 122 030
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 947 888</b>

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-277 078
Fjernvarme	-93 934
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-371 012</b>

**NOTE 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-10 500
Container	-32 956
Vaktmestertjenester	-54 241
Renhold ved firmaer	-356 174
Snørydding	-81 002
Gressklipping	-159 270
Andre driftskostnader	-47 987
Trykksaker	-18 157
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 440
Andre kontorkostnader	-866
Telefon, annet	-345
Porto	-2 555
Vedlikehold biler/maskiner	-2 280
Kontingenter	-46 800
Bank- og kortgebyr	-2 991
Øreavrunding	7
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-821 346</b>

**NOTE 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 046
Renter av sparekonto i OBOS-banken	52 332
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>57 378</b>

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter Handelsbanken	-59 901
Pantegjeldsrenter Handelsbanken	-606 978
Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-2 250 805
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 917 684</b>

**NOTE 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	15 529 779
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	42 050 708
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>57 580 487</b>

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Kostpris	17 499	
Avskrevet tidligere	-17 013	
Avskrevet i år	-486	0
Garasjer		
Kostpris	9 341 776	9 341 776
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>9 341 776</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-486****NOTE 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	10 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>10 000</b>

**NOTE 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021

-55 407 779

Nedbetalt tidligere

4 609 042

Nedbetalt i år

50 798 737

0

Handelsbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,60 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2021

-5 481 036

Nedbetalt tidligere

475 263

Nedbetalt i år

5 005 773

0

OBOS-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2025

-64 000 000

Ikke utbetalt

8 252 357

Nedbetalt i år

577 528

-55 170 115

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-55 170 115**

Disponible midler er negativ pr. 31.12 som følge av gjennomførte vedlikeholdsprosjekter. Ny delutbetaling av lån ble foretatt i januar 2026. Styret vurderer likviditeten som tilfredsstillende.

**NOTE 17****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd

-3 951 500

**SUM BORETTSINNSKUDD****-3 951 500****NOTE 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-8 890

Skyldig arbeidsgiveravgift

-13 781

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-22 671**

**NOTE 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fom. juli tom. desember	-713 494
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-713 494</b>

**KOSTNADER**

Administrasjonsgebyr Techem	130 209
Innkjøpt fjernvarme fom. juli tom. desember	461 227
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>591 437</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-122 057</b>
----------------------------	-----------------

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

**NOTE 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-39 403
Forskudd felleskostnader	-29 346
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-68 749</b>

**NOTE 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 951 500
Pantelån	55 170 115
<b>TOTALT</b>	<b>59 121 615</b>

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

Bygninger	57 580 487
Garasjer	9 341 776
Tomt	386 278
<b>TOTALT</b>	<b>67 308 541</b>



Til generalforsamlingen i Midtenga Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Midtenga 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 rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.

### 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, 25. februar 2026  
**Tell Norge AS**

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor

Vedlegg 4 til sak 12. Ta ned flere bjørker



## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 8.04.26

Selskapsnummer: 4735 Selskapsnavn: MIDTENGA 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: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://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

# Protokoll til årsmøte 2026 for MIDTENGA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950259248

Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:00, Storhamar klubbhus, K.O. Bjerkli veg 9..

Antall stemmeberettigede som deltok: 45

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kirsten Aune er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 4. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Harald Amund Solly og John Martin Solberg er valgt.

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000.

✓ Vedtatt.

## 7. Honorar til valgkomiteens medlemmer

Fremmet av: Valgkomiteen

**Forslag til vedtak:**

Valgkomiteens medlemmer mottar en godtgjørelse på kr 1 100 pr. møte.

✓ Vedtatt.

## 8. Beredskap/ Tilfluktsrom

Fremmet av: Liv Frilseth

Hamar har i alt 11 tilfluktsrom. De vi har i Midtenga borettslag er ikke regnet inn blant disse. Det er usikkert om tilfluktsrommene vi har kan brukes slik de er i dag. Ønsker vi som beboere tilfluktsrom? Hva skal til for å få de i stand? Og hvor mye vil det i så fall koste?

### Styrets innstilling

Styret gir en orientering til årsmøtet om beredskap og fremtidige planer.

**Forslag til vedtak:**

- Styret bes om å informere om status for tilfluktsrommene.
- Styret bes om å vurdere kostnadsbehovet for å få tilfluktsrom som ivaretar dagens krav og legge dette fram på neste årsmøte, - eventuelt på et ekstraordinært årsmøte.
- Styret bes om å løfte problemstillingen opp til OBOS sin generalforsamling

✓ Vedtatt.

## 9. årsmøtesaker Midtenga borettslag 2026

Fremmet av: Liv Frilseth

Alle husstander i Norge er bedt om å være i beredskap for uventede hendelser, - for eksempel strømbrudd som varer over lengre tid.

Konsekvensen for oss som bor i leiligheter uten pipe blir

- kalde radiatorer
- kaldt vann i varmtvannstanken før den blir helt tom
- manglende vann i springen og i toalettet
- manglende mulighet til oppvarming av mat.

Alternativet til strøm for oppvarming og matlaging er bruk av propan/ gass/ parafin/ rødsprit.

I følge vedtektene våre har vi ikke mulighet til å oppbevare gass inne, i kjeller eller i garasjen. Da gjenstår verandaen. For de fleste av oss i Midtenga innebærer det oppbevaring på verandaer med sol gjennom hele dagen. Kan dette medføre en utfordring? Det kan være behov for å få en klargjøring. Kan styret/OBOS være behjelpelig med å opplyse oss beboere om krav og muligheter?

### Styrets innstilling

Det opprettes et utvalg som skal gi innspill til styret. Styret bes om å utarbeide et informasjonsskriv til husstandene innen utgangen av 2026.

. Informasjonsskrivet bør inneholde konkrete råd/ veiledning om følgende momenter:

- Hvor/ hvordan/ hvor mye kan vi oppbevare av propan/ gass/ parafin/ rødsprit?
- Hva er de beste løsningene for oppvarming og matlaging inne, - for den enkelte husstand og for Midtenga borettslag?
- Styret oppfordres videre til å vurdere behovet for å utarbeide en helhetlig beredskapsplan for Midtenga borettslag.
- Styret oppfordres til å løfte problemstillingen opp til OBOS sin generalforsamling.

Utvalget består av

Liv Frilseth

Per Mosneset

Joakim Håklev

### Forslag til vedtak:

Styret bes om å utarbeide et informasjonsskriv til husstandene innen utgangen av juni 2026.

Informasjonsskrivet bør inneholde konkrete råd/ veiledning om følgende momenter:

- Hvor/ hvordan/ hvor mye kan vi oppbevare av propan/ gass/ parafin/ rødsprit?
- Hva er de beste løsningene for oppvarming og matlaging inne, - for den enkelte husstand og for Midtenga borettslag?
- Styret oppfordres videre til å vurdere behovet for å utarbeide en helhetlig beredskapsplan for Midtenga borettslag.
- Styret oppfordres til å løfte problemstillingen opp til OBOS sin generalforsamling.

✓ Vedtatt.

## 10. Brannteknisk tilstandsanalyse

Fremmet av: Arne Sæter

Oppfølging av utestående avvik beskrevet i rapport fra 16.08.2024

### Styrets innstilling

Styret avviser punkt om heldekkende brannvarslingsanlegg grunnet økonomi.

Styret vil sørge for at eventuelle lovbrudd og avvik rundt merking av rømningsveier blir lukket.

#### Forslag til vedtak:

Styret pålegges å utbedre utestående avvik:

- Heldekkende brannvarslingsanlegg.
- Ledelys og skilting i rømningsveier.

PS: Dersom det allerede foreligger konkrete planer for utbedring av disse avvik, trekkes saken.

✓ Vedtatt.

## 11. Terrasseinnglassing

Fremmet av: Danijel Kuzmanovic

Jeg ønsker å søke om å lukke min balkong/terrasse med glass. Dette vil gi meg muligheten til å bruke området året rundt, samtidig som det beskytter mot vær og vind. Jeg håper på en positiv vurdering av søknaden min.

### Styrets innstilling

Styret avviser denne saken. Det henvises til tidligere års behandling av saken.

Individuelle ønsker om innglassing innvilges ikke.

#### Forslag til vedtak:

Siden ikke alle terrasser er like i bygningen, vil dette innebære at hver beboer betaler i henhold til størrelsen på sin egen terrasse. Dette betyr at kostnadene vil være proporsjonale med størrelsen på terrassen. Hvis ikke alle ønsker å lukke terrassene felles, finnes det da en mulighet for at enkeltpersoner kan lukke sine egne terrasser, eller at hver enkelt som ønsker det, finansierer dette selv?

✓ Vedtatt.

## 12. Ta ned flere bjørker

Fremmet av: Jhon Edward Nasset

Foran E.J. Berghs veg 11 og 13 står det idag ca. 25 store bjørker. Disse slipper noe utrolig med bøss gjennom hele sommerhalvåret. Jeg har forståelse for at trær er en del av naturmangfoldet som flere ser på som positivt, men det er for mange og for mye tid som går med til rengjøring av terrasser. Jeg har snakket med enkelte som bor i blokk 13 som sier de må totalrengjøre terrassen hver eneste dag de skal benytte den når disse bjørkene slipper i sesong. Selv bor jeg øverst i 11 og er ikke like plaget, men jeg opplever også en god del nedfall og føler sympati med de som ikke får brukt terrassene sine som de ønsker.

### Styrets innstilling

Busker og trær som er døde, skadet eller er til fare for beboere og/eller bygg fjernes.

#### Forslag til vedtak:

Ta ned inntil halvparten av bjørkene som står der idag. Det vil bedre utsyn, solforhold og drastisk forbedre mengden treavfall som kommer og på den måten kvaliteten på boforholdene for de 18 særlig berørte leilighetene.

✓ Vedtatt.

### **13. Valg av tillitsvalgte**

Valgkomiteens innstilling

#### **Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

Magne Reidar Tvinnereim

Følgende stilte til valg:

Magne Reidar Tvinnereim

#### **Styremedlemmer (2 år)**

Følgende ble valgt:

Jhon Edward Nasset

John Martin Solberg

Følgende stilte til valg:

Jhon Edward Nasset

John Martin Solberg

#### **Varamedlemmer (1 år)**

Følgende ble valgt:

Marha Flote

Lars Kristiansen

Eirik Skjelstad

Følgende stilte til valg:

Marha Flote

Lars Kristiansen

Eirik Skjelstad

### **14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

#### **Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Reidun Martinsen

Følgende stilte til valg:

Reidun Martinsen

#### **Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Martha Flote

Følgende stilte til valg:

Martha Flote

## 15. Valg av valgkomité

### Medlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:

Naser Delic

Aud Synnøve Myhre

Arve Tangen

Følgende stilte til valg:

Naser Delic

Aud Synnøve Myhre

Arve Tangen



Gjensidige



### Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

#### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

#### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- |   |             |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,-  |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | kr 8 950,-  |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr.                         | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | kr 13 650,- |

#### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

**IPID** (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter:  
[www.gjensidige.no/forsikring/ipid](http://www.gjensidige.no/forsikring/ipid)

### Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

### Klagemuligheter

#### Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til [klage.boligkjoeper@sedgwick.com](mailto:klage.boligkjoeper@sedgwick.com). Dersom du ikke er enig i avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

#### Finansklagenemnda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo  
Telefon: 23 13 19 60  
[www.finkn.no](http://www.finkn.no)

#### Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Twister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

#### Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

#### Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:

Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo  
Telefon: 915 03 100  
[boligkjoeperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoeperpakken@gjensidige.no)

# Gjensidige





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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 træer som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.

# 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 kontakinformasjon, 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.