

Egenerklæring

Sven Morens veg 6, 2408 ELVERUM

13 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sven Morens veg 6	Sven Morens veg 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Mai 2025

Har eieren 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.

Juli 2025 til mars 2026

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

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger



Johansen, Cecilie Bratland

Selger

Bratland, Kine

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

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 68996057


Egenerklærings skjema


Name
Cecilie Bratland Johansen

Date
2026-05-13

Name
Kine Bratland

Date
2026-05-21

Identification
 Cecilie Bratland Johansen

Identification
 Kine Bratland



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Cecilie Bratland Johansen
Kine Bratland

13/05-2026
14:55:19
21/05-2026
10:35:08

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Sven Morens veg 6 2408 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2019
BRA: 47 m²
BRA-i: 43 m²
Rapportdato: 29.5.2026 (Gyldig til 29.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/43169>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ventilasjon	Tilstand grunnet påviste forhold.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereeder	Tilstandsgrad TGIU er gitt grunnet varmtvann er tilknyttet felles sentralfyringsanlegg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.5.2026

Rapportdato
29.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: Gunnar Johansen

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Kine Brattland (fullmaktsinnhaver)

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Eiendommen selges med fullmakt. Dette innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om.

Elektronisk egenerklæring signert og datert 13.05.2026 er fremlagt og gjennomgått, vedlegg med tilsammen 7 sider.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Pål Nordbakken
Firma: P.Nordbakken Takst AS
Tittel: Takstingeniør
Profesjonsansvarsforsikring: IF Forsikring

Telefon: 48298024
Epost: pnordbakken@hotmail.com
Adresse: Plankevegen 18 A, 2413 Elverum

Om bygningssakkyndig:

Har 13 års erfaring innen tømrer med varierende arbeidsoppgaver, jobbet 1-år innen brannforebyggende arbeid, Teknisk fagskole ved Gjøvik i perioden 2014-2016, etterutdanning ved NEAK (Norges eiendoms akademi) 2016-2018. Jobbet som takstmann siden 2016, etablert egen virksomhet i 2023.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, renner og nedløp, drenering, terrengforhold, grunn/fundamenter, felles trapper/heis og loft.

Det foreligger ingen opplysninger om sameiet eller kommunale opplysninger. Opplysninger fremskaffes av megler.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat/lave radonaktivitet. Ingen opplysninger om radonforekomst. Målinger bør vurderes.

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om.

Arealplaner, kommuneplaner og reguleringsplaner som omhandler boligen:

-Kommunedelplan for Elverum byområde med planid 2018006 fra 28.08.2019.

-Detaljereguleringsplan for Lillebakken med planid 2012003 fra 12.12.2013.

-Eldre reguleringsplan for Sven Morens veg X Strandbygdvegen med planid 198504 fra 26.08.1985.

Reguleringsbestemmelser, kommuneplaner, sameiets ordensregler og vedtekter er ikke undersøkt og beskrevet i rapporten. Ytterligere undersøkelser av kjøper bør foretas.

Privat kjellerbod med adkomst via fellesarealer er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sven Morens veg 6, 2408 Elverum**

Kommunenr: **3420** Gårdsnr: **31** Bruksnr: **941** Festenr:

Seksjonsnr: **7** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2019**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Selveierleilighet tilknyttet sameiet Lillebakken Terrasse-2, boligsameie med tilsammen 20 boenheter. Leilighet i 2.etasje i seksjonert 4-etasjers boligblokk med kjeller.

Byggemåte:

Selveierleilighet (eierseksjon og sameie) i 2.etasje i seksjonert boligblokk. Byggverk oppført med moduler fra Moelven byggmodul, byggeår 2019. Leilighet innredet med kjøkken, stue, bad, soverom, entre/gang, innvendig bod samt åpen terrasse med adkomst fra stue. Boligoppvarming med vannbåren varme for 3 stykk vegghengte radiatorovner, varmeanlegget er tilknyttet Elverum Fjernvarme. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, aggregat plassert himling i gang med hastighetsregulering via ventilator. Overflater og installasjoner fra byggeåret med generell liten bruksslitasje, ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. For øvrige kommentarer og tilstandsgrader vises til rapporten.

Tomt:

Felleseiet tomt med tilsammen 936 m2 er hentet fra www.eiendomsverdi.no, oppgitt tomteareal representerer totale arealet for sameiet. Vestvendt tomt med normale solforhold. Felles uteareal med asfaltert innkjørsel og plenområder.

Beliggenhet:

Bolig med sentral beliggenhet med kort vei til alle fasiliteter tilknyttet Elverum sentrum. Tilsammen 20 seksjoner ved sameiet. Felles inngang ved 1.etasje med postkasseanlegg ved inngangsparti, overbygget inngangsparti/svalganger foran hvert plan mot øst. Felles ytterdør tilknyttet dørtelefon i leiligheter med kamerafunksjon. Innvendige heis- og trappeforbindelser mellom etasjer. Innvendige trappekonstruksjoner i betong med metallrekkeverk. Kort vei til Glomma med fine bade- og fiskemuligheter. Friarealer i nærheten med flotte rekreasjonsmuligheter under alle årstider.

Parkering:

Felles parkeringskjeller for 20 boenheter, kjeller med privat biloppstillingsplass for 1-bil.

Vei, Vann og avløp:

Adkomst via asfaltert kommunalt veinett og asfaltert innkjøring. Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløpssystem.

Oppvarming:

Boligoppvarming med vannbåren varme for 3 stykk vegghengte radiatorovner, varmeanlegget er tilknyttet Elverum Fjernvarme.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skrånning eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Selveierleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	47	43 Romfordeling: Stue, kjøkken, bad, 1-soverom, gang og entre	4 Romfordeling: Bod med adkomst via fellesarealer i kjeller	0	10
Totalt m²	47	43	4	0	10

Kommentar til arealberegning

Selveierleilighet (eierseksjon og sameie) i 2.etasje med fullt bruksareal innenfor yttervegger.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. Arealer for privat kjellerbod med adkomst via fellesarealer er medtatt som BRA-e i arealoversikten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Terrasse mot vest med adkomst fra stue

Type Terrasse

Terrasse med adkomst fra stue.
Terrassegulv utført med metallkonstruksjon. Innfestinger med skrå hengestag til yttervegger.
Gulvflate med impregnerte 28 mm terrassebord. Rekkverk med metallrammer og glassfelt, målt gulvareal 10 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Nei

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Overflater med generell liten bruksslitasje.
Ingen påviste feil eller mangler.

6.2 Vinduer og dører



Terrassedør med isolerglass

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags energiglass, utvendig vannbrett utført med metallbeslag.
Formpressede innerdører med slette fronter.
Laminert lyd- og brannklassifisert BI-30 ytterdør med kikkehull.
Felles ytterdør ved gataplan tilknyttet dørtelefon i leiligheter med mekanisk åpne mekanisme.
Malt terrassedør med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader? Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei



Lyd- og brannklassifisert ytterdør



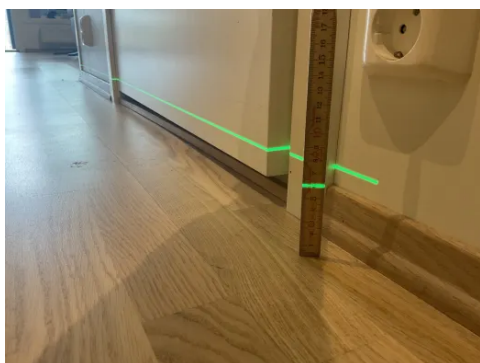
Innerdører med formpresset dørblad

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Dører og vinduer fra byggeår med generelt liten slitasje, installasjoner med normale åpne- og lukkemekanismer. Materialet i vinduenes tettelister eldes, og blir sprøtt over tid, slik at tettefunksjonen reduseres. Tettelister bør kontrolleres og etter hvert byttes ut. I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Ingen unormale verdier ved måling.

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille med trebjelkelag, isolert med minerallull. Etasjeskillere som del av modulkonstruksjonen, nedforede himlinger i gang/entre, bad og soverom.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

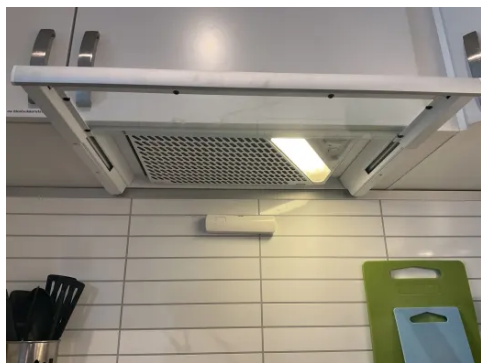
TG-1

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 5 mm i gang ved baderom innenfor en lengde på 2 meter. Påvist forhold vurderes som normalt/begrenset. Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader.

6.4 Kjøkken



Kjøkkenet med integrerte hvitevarer



Komfyrvakt er montert over koketopp

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med laminerte fronter og laminerte skrog.
Benkeplater av laminat med nedsenket oppvaskkum i metall.
Veggflater over kjøkkenbenker med laminerte plater, overgang med metallist.
Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjø- og fryseskap.
Lekkasjevakt og komfyrvakt er montert.

Kjøkkenet som helhet med liten bruksslitasje.
Ingen tegn til fuktproblematikk ved kjøkkenet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator i overskap, avkast tilkoblet felles sentralavtrekk.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Funksjonstestet ventilator, uten anmerkninger.
Forventet brukstid for kjøkken ventilator er 10-15 år, dette forutsetter jevnlig vedlikehold.

6.5 Lovlighet / HMS



Seriekoblet brannvarsler for boligsameiet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Bygningstegninger datert 15.05.2018 er fremlagt.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Ferdigattest datert 09.07.2019 er fremlagt og foreligger ved salg/eiendomsoverdragelse.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? Ikke relevant/finnes ikke



Bolig utført med sprinkelanlegg

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Boligen er tilkoblet seriekoblede brannvarslere.
Bolig med sprinkelanlegg.
Utplassert brannslukningsapparat fra 2019.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.6 Avløpsrør



Synlige innvendig avløpsrør med PVC-plast

Type avløpsrør Plast

Synlige innvendige avløpsrør med PVC-plast.
Boligen er tilkoblet kommunalt avløpsnett

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Besiktningen og vurderinger er avgrenset til innvendig installasjoner, utvendig avløpsanlegg er sameiets ansvarsområde. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på avløp på 50 år.

6.7 Vannledninger



Stoppekran plassert i himling inne på badetrom

Type anlegg Kobber, Rør i rør system

Vannforsyning fra kommunalt vannverk.
 Hovedstoppekranen med synlig merking plassert i himling inne på badetrom.
 Synlige vannførende installasjoner med rør-i-rør system, innvendig fordelerskap er plassert i himling inne på badetrom, etablert drenasje for evt lekkasjevann til badetromsgulv.
 Leiligheten er utstyrt med lekkasjestoppersystem for evt lekkasjevann.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det etablert fordelerskap? Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

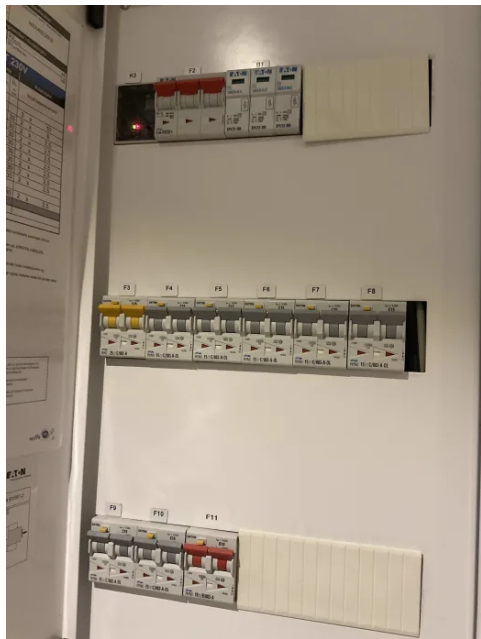
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Ingen opplysninger om frostproblematikk eller feil/mangler ved vannførende installasjoner. Besikning og vurderinger er avgrenset til overnevnte bolig, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer og innvendige installasjoner. Resterende er underlagt sameiet ansvarsområde. I følge Byggforsk byggedetaljblad ligger generell levetid på kobbervannrør fra 25 til 50 år og plastrør har levetid på opptil 50 år. Ingen påviste feil eller mangler på befaringsdagen.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap plassert i gang/entre

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Inntak via jordkabel, sikringsskap plassert på i gang/entre.
3-fase 230 V anlegg med 32A hovedsikring, sikringer utført med jordfeilautomater.
Anlegg med overspenningsvern, kursoversikt montert i skap.
Installasjoner med skjult ledningsnett.
Himling i gang/entre og badetrom med downlightsinstallasjoner.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Ikke relevant, fast tilkobling

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

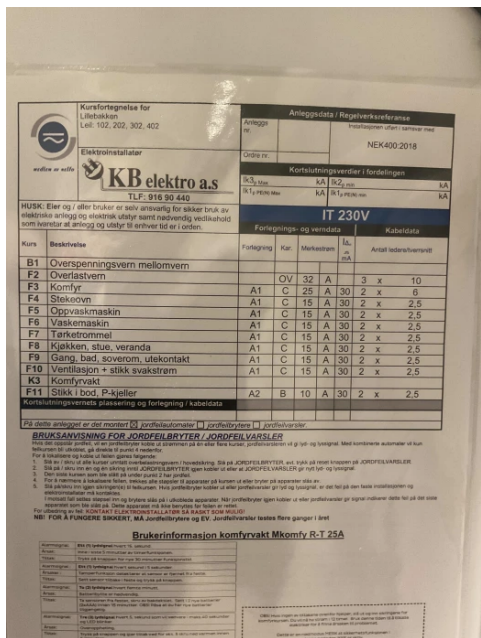
Oppsummering av elektrisk

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. 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.

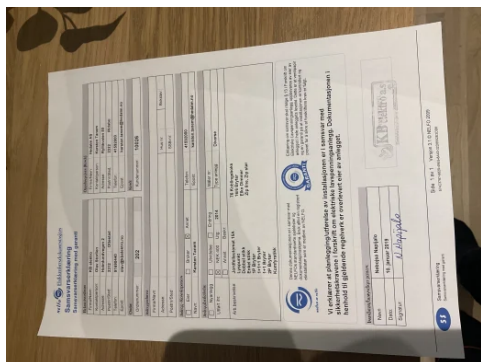
Kontroll av det elektriske anlegget ble gjennomført i forbindelse med ferdigattest av boligen. Samsvarserklæring i forbindelse med oppføring av bolig datert 10.01.2019 er fremlagt og foreligger ved salg/eiendomsoverdragelse.

Ledningsnett med brytere og stikk med normal/liten bruksslitasje. Ingen observerte løse ledninger eller skader.

Funksjon og tilstand må vurderes av registrert installatør.



Kursoversikt plassert i skap



Samsvarserklæring ved oppføring av bolig

6.9 Vannbåren varme



Fordelerskap plassert i himling inne på badetrom



Anlegget er tilkoblet radiatorovner

Type anlegg	Radiatorer
Sentralvarme med vannbåren varme tilkoblet radiatorer med totalt 3-stykker plassert i stue, gang og soverom. Automatisk måleravlesning av forbruk. Anlegget er tilknyttet Elverum Fjernvarmesystem.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

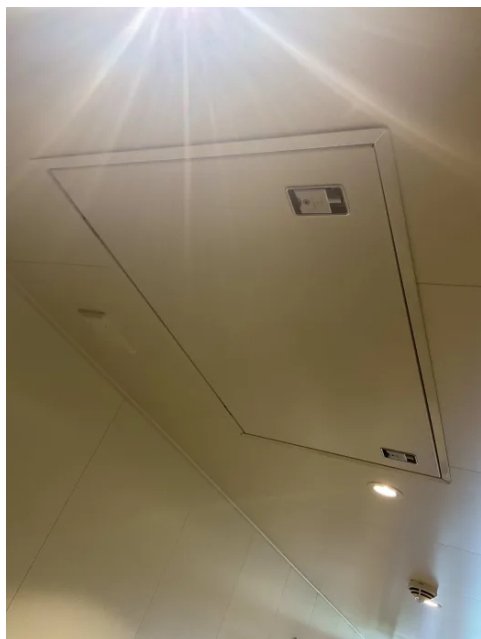
Det er sameiets ansvar at funksjon anlegget med vannbåren varmeanlegg med tilhørende installasjoner er ivaretatt, evt påkostninger tilfaller sameiet. Levetiden på vannbårene varmesystem varierer, generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30- 50 år. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Ingen påviste feil eller mangler ved befaringsstidspunktet.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Tilgjengelighet	
Varmtvann tilknyttet felles sentralfyringsanlegg. Forøvrig ingen vurderinger.	

TG-IU

6.11 Ventilasjon



Ventilasjonsaggregat plassert i himling



Type ventilering

Balansert ventilasjon

Boligen etablert med balansert ventilasjonssystem med hastighetsstyring via kjøkkenventilator. Aggregat plassert i himling gang/entre.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

-Opprettet regelmessig filterutskiftning i regi av sameiet, utførelse 1-gang pr/år.
-Opplyst at det ble utført rens på ventilasjonsanlegget i 2025 i regi av sameiet, dokumentasjon på dette er ikke fremlagt og bør fremlegges ved salg.
-Forøvrig ingen opplysninger eller informasjon om det har blitt utført noen endringer/vedlikehold på ventilasjonsanlegget som er tilknyttet denne boenheten.

Når var siste service på anlegget?

Det fremkommer ingen opplysninger vedrørende utførte servicer på ventilasjonsanlegget.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Ingen påviste feil eller mangler som tilsier mangelfull ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år, dette forutsetter jevnlig vedlikehold og service på anlegget. Det registreres noe driftstøy fra ventilasjonsanlegget ved vanlig bruk og ved hastighetsregulering øker driftstøyet, hastighetsregulering via kjøkkenventilator. Ytterligere undersøkelser bør foretas. Ventilasjon vurderes som tilfredsstillende. Funksjon og tilstand må vurderes av fagperson, tilstand grunnet påviste forhold.

6.12 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderommet er ett fabrikkert baderomskabin.
Gulv med fliser, vegger med sokkelflis og laminerte plater.
Nedsenker himling med laminerte plater og downlightsinstallasjoner.
Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Baderom med opplegg for vaskemaskin



Dusjhjørne med foldedører



Slukmansjett synlig ført under klemring



Tilfredsstillende fallforhold til sluk

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Målt høyde på 35 mm, evt lekkasjevann er ivaretatt. Overflater med liten slitasjegrad. Etablerte overflater fremstår med normal håndverksmessig utførelse. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

PVC sluk med stakemuligheter.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Slukmansjett synlig ført under klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Installasjoner med servant i innredning, dusjhjørne med foldedører i glass, veggmontert WC og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

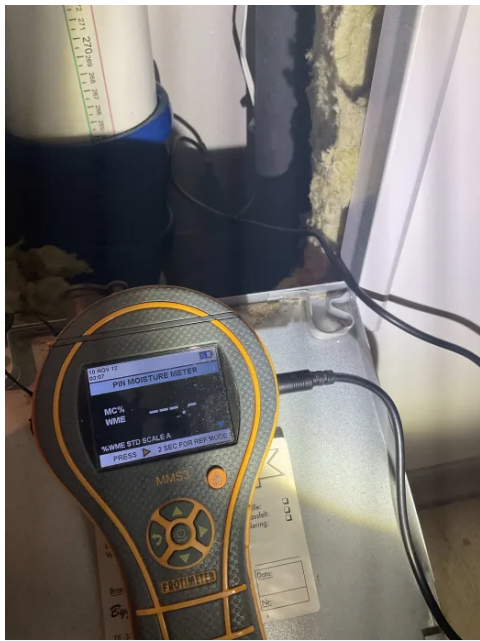
Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Installasjoner med generelt liten bruksslitasje. Ingen påviste skader eller øvrig mangler av vesentlig betydning.



Ingen unormale verdier ved fuktsøk med adkomst fra inspeksjonsluke

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjonssystem, tilluft via spalte under dørbblad. Ventilasjon med hastighetsregulering via ventilator.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ingen påviste feil ved overflater som tilsier mangelfull ventilasjon. Ventilasjon vurderes som tilfredsstillende. (Se også beskrivelse under ventilasjon).

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da dusjsone grenser mot bakenforliggende sjakt med adkomst via inspeksjonsluke inne på soverom. Ingen tegn til fuktproblematikk ved badetrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det skal foreligge Sintef godkjenning for badetrom via sameiet.

6.13 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett.
Vegger med malte plater.
Himlinger med malte plater.

Oppsummering

TG-1

Innvendige overflater med generell liten bruksslitasje, ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.

6.14 Privat kjellerbod



Beskrivelse

Privat kjellerbod med adkomst via fellesareal/garasjeanlegg.
Asfaltert gulv. Vegger oppført med metall elementer, enkel dør i metall.
Innlagt strøm, montert lampepunkt i himling. Målt gulvareal på 3,7 m2.
Forøvrig ingen vurderinger.

Boden er ikke tilstands vurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse på grunn av arealmåling.
Påløpende utbedringskostnader og vedlikehold er sameiets ansvarsområde.
Forøvrig ingen vurderinger.

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

VEDTEKTER

for

Lillebakken Terrasse boligsameie 2, org. nr. 922 883 750

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøtet 9. mars 2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Lillebakken Terrasse boligsameie 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 10.04.19.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 20 boligseksjoner på eiendommen gnr. 31, bnr. 941 i Elverum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel uten tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1 (5). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonene i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering, inkl boder

Sameiet disponerer 20 parkeringsplasser (inkl 1 plass til personer med nedsatt funksjonsevne) og 20 boder. Både parkeringsplasser og boder inngår i sameiets fellesareal og vil bli nummerert. Ved eventuelle endringer av p-plass eller bod, må dette tas med styret.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Alle seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal garasjeanlegg. Det er sameiets styre som organiserer og tar avgjørelser hva gjelder parkeringsplasser.

(2) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

(3) Om en eller flere beboere ikke har behov for parkeringsplass, kan plassene fordeles til andre seksjonseiere. Dette må avklares av styret i sameiet.

4-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne i felleskostnadene.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverket.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med forholdet 50:50 etter henholdsvis sameiebrøk og lik fordeling.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk:

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.



SVEN MORENS VEG 6, 2408 ELVERUM

E-post: lillebakken@styrerrommet.net

Elverum, 2. september 2024

(Erstatter tidligere versjon av mars 2024)

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET

INNHold	Side
1. Hensikt	2
2. Hensyn til beboere og naboer	2
3. Orden	2
3A. Egen seksjon	2
3B. Fellesområder	2
4. Internkontroll (IK) og Helse, Miljø, Sikkerhet (HMS)	3
5. Trygghet og sikkerhet	4
5A. Brannsikkerhet	4
5B. Tilgang til fellesarealer	4
5C. Tilgang til leilighet med systemnøkkel	4
5D. Arbeid som innebærer fare for vannlekkasje	5
6. Boder i kjelleren	5
7. Parkering og lading	5
7A. Parkering biler	5
7B. Parkering sykler	6
7C. Lading	6
8. Vaktmestertjenester	7
9. Dyrehold	7
10. Praktiske forhold	7
10A. Avfallshåndtering	7
10B. Bruk av grill m.v.	7
10C. Solavskjerming	8
10D. Postkasse og dørskilt	8
11. Utleie av seksjon	8
12. Utfyllende husordensregler	8
13. Brudd på husordensregler	8
14. Erstatningsansvar	8

1. HENSIKT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameie og mellom naboer. I tillegg skal de verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare enhetlig preg på eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget.

For å sikre godt bomiljø er lojal oppfølging fra den enkeltes side helt vesentlig. Beboerne plikter derfor å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at disse overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

2. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE OG NABOER

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 bortsett fra lørdager hvor det skal være ro mellom kl. 24.00 og kl. 07.00. Det betyr at støyende aktiviteter slik som avspilling av musikk, oppussing, bruk av støyende vaskemaskin etc. ikke må foregå i dette tidsrom. Ved spesielle større arrangementer skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Eventuelle kommentarer eller klager på naboer skal tas opp i en form og en tone slik at det ikke bidrar til å ødelegge gode naboforhold. Og man skal vise hensyn overfor de som bor eller oppholder seg i bygget.

3. ORDEN

3A. ORDEN EGEN SEKSJON

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller bygget ikke volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere.

Seksjonseiere plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboere å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende bod.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel på egen balkong eller på svalgang / område utenfor inngangsdør.

3B. ORDEN FELLESOMRÅDER

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent, og ikke blir forurenset.

Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på sameiets uteområder.

Utvendig branntrapp er rømningsvei og skal kun benyttes ved brann. Den skal ikke brukes som tilgang til eller avgang fra leiligheter.

Det er ikke tillatt å anbringe skilt, plakater, oppslag, parabolantenner og lignende på eiendommen. Dersom styret gir samtykke til slik montering skal dette foretas av kvalifisert personell. Styret skal generelt gi tillatelse ved evt. endring av utseende på utvendige bygningsdeler.

Det henstilles til å ta hensyn og bruke fornuft dersom tepper/tekstiler henges over gelender / rekkverk for risting eller lufting. Det er ikke tillatt å montere objekter eller innretninger over eller på utsiden av gelender/rekkverk, bortsett fra flagg / flaggholder. Blomsterkasser montert på innsiden av gelender/rekkverk tillates såfremt monteringen ikke medfører brudd på øvrige husordensregler eller retningslinjer.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangområder, trapper eller svalganger. I en evakuerings situasjon med brann og tykk røyk vil hensatte gjenstander kunne hindre evakuering for beboerne. Og ikke minst kan dette hindre brann- og redningspersonell i å få utført livreddende rednings- og evakueringsarbeid.

Det er anledning til å plassere tekniske hjelpemidler knyttet til nedsatt funksjonsevne i svalganger. Dette gjelder eksempelvis rullator, rullestol eller lignende. Forutsetningen er at de plasseres på en slik måte at de ikke hindrer forbi passing eller evakuering i en nødsituasjon verken for beboere eller brann- og redningspersonell, og generelt ikke er til sjenanse for andre.

Det skal utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting eller vareleveranser. Det skal ikke gjøres forsøk på å sette døråpnere inn til trappehus ut av funksjon, i den hensikt at dør skal bli stående åpen og ikke automatisk lukkes igjen. Det skal derfor ikke «hekte av» armen for døråpneren, ikke settes noe foran døren eller på annen måte hindre at døren ikke automatisk lukkes igjen. Dette kan medføre varmgang og dermed representere en potensiell brannfare. Automatisk døråpnerfunksjon kan koples ut ved å trekke ut stikkontakt til døråpner på veggen. Husk da å sette inn igjen kontakt når du er ferdig.

Sameier er ansvarlig for enhver skade som vedkommende eller leietaker påfører eiendommen, også under inn- og utflytting.

Styret har anledning til å innkalle til dugnad. Beboerne oppfordres til å delta på dette.

4. INTERNKONTROLL (IK) OG HELSE, MILJØ, SIKKERHET (HMS)

Internkontrollforskriften fra 1997 gjelder også oss som sameie. Styret har derfor etablert internkontrollrutiner og gjennomfører disse slik at helse, miljø og sikkerhet er ivaretatt på en tilstrekkelig betryggende måte for å forebygge og hindre ulykker. Det overordnede er å verne om liv, helse og materielle verdier.

Styret har kartlagt farer (risikoanalyse) samt listet opp tiltak for å bedre sikkerheten. Det er etablert et system med mål at vi:

- Ikke har ulykker som medfører alvorlig personskade i fellesarealer
- Ikke har uønskede hendelser som medfører større materielle skader
- Sikrer at eiere og beboere opplever trygghet og sikkerhet, samt et godt bomiljø

Eiere og beboere er forpliktet til å lese, sette seg inn i og følge det regelverk og den informasjon som blir gitt fra styret ang. Internkontroll og HMS. De er også forpliktet til å melde fra til styret om forhold som ikke etterleves eller fungerer, eller forhold som kan forbedres.

Alle har et ansvar for at systemet med Internkontroll og HMS fungerer.

5. TRYGGHET OG SIKKERHET

5A. BRANNSIKKERHET

Beboere plikter å sette seg inn i regler for brannvern og hvordan man skal opptre i tilfelle brannalarm går. Branninstruks og øvrig informasjon om brannsikkerhet skal være kjent, og følges. I dette ligger også bruk av slokkeutstyr samt evakuering og bruk av rømningsveier, og nullstilling av varslingsanlegg i tilfelle falsk alarm.

Dersom en beboer utløser falsk brannalarm og sameiet blir fakturert for utrykning fra Midt Hedmark Brann og Redning (MHBR) vil denne fakturaen måtte dekkes av eier av leilighet som har utløst alarmen.

5B. TILGANG TIL FELLESAREALER

Beboere skal vise årvåkenhet slik at vi unngår at fremmede får tilgang til våre fellesarealer. Dette gjelder bl.a ved inn- og utkjøring til parkeringskjeller. Det skal heller ikke åpnes inngangsdør til trappehus for uvedkommende som man ikke kjenner eller som man ikke har spesifikt avtalt kan besøke deg. Dette gjelder bl.a dørselgere eller andre som ønsker å kunne ringe på døren til hver enkelt leilighet i hensikt å selge eller presentere noe.

5C. TILGANG TIL LEILIGHET MED SYSTEMNØKSEL

Det gjennomføres hvert år lovbestemte kontroller eller nødvendig reparasjons- eller vedlikeholdsarbeid i leilighetene, noe som er styrets ansvar å etterleve når det gjelder forhold knyttet til sikkerhet og til fellesskapet for øvrig. Dette er f.eks. skifte av filter i ventilasjonsanlegg, kontroll av sprinkleranlegg eller kontroll av brannalarm eller røykvarsler.

Eier er derfor forpliktet til å sørge for at det gis tilgang til leilighet. I henhold til lovverket har ikke styret anledning til å låse seg inn i leilighet når dette er nødvendig dersom eier på forhånd ikke har gitt tillatelse til dette.

For at dette skal fungere riktig men samtidig på en så enkel måte som mulig, så ønsker styret en generell tillatelse fra eier at de kan låse seg inn når dette er nødvendig og når eier ikke er tilstede. En slik tillatelse kan være løpende eller tidsbegrenset, og kan uansett på hvilket som helst tidspunkt trekkes tilbake av eier.

I de tilfeller eier ikke sørger for å låse opp og det heller ikke foreligger skriftlig tillatelse at styret kan gjøre dette, så er eier selv forpliktet til at dette arbeidet utføres for vedkommendes regning. Alle eventuelle meromkostninger skal dekkes av eier. Dokumentasjon for gjennomført oppdrag (faktura eller bekreftelse fra leverandør) sendes da til styret. Styret kan gi tidsfrist for at slike forhold skal bringes i orden.

5D. ARBEID SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. For vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal disse snarest mulig utbedres / skifte pakning.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og toalett slik at avløpsrør stoppes.

6. BODER I KJELLEREN

Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Eksplosive beholdere, væsker eller stoffer, illeluktende stoffer som kan sjenere øvrige beboere, mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr eller lignende må ikke oppbevares i bodene.

Dette gjelder også propanbeholdere for skibrennere. Disse skal ikke oppbevares under bakkeplan da det er risiko for gassutvikling og eksplosjon. Slike beholdere skal oppbevares over bakkeplan

Plassering av kjøleskap eller fryseskap/fryseboks inklusiv tilkopling til strømtilførsel må skje på en slik måte at dette er trygt og ikke medfører risiko for brann. Følgelig må også elektriske apparater som er tilkoplede til strømmett i bod kontrolleres slik at kontakter, ledninger, produktets alder eller tilstand ikke kan medføre brannfare.

Det må ikke dekkes til sensorer for overrislingsanlegg som er i taket i hver bod, eller i umiddelbar nærhet som kan hindre overrislingsanlegg å fungere i en brannsituasjon. Det skal heller ikke henges kroker eller gjenstander på rørsystem som er en del av overrislingsanlegget.

7. PARKERING OG LADING

7A. PARKERING BILER

Hver leilighet er tildelt én portåpner og én merket parkeringsplass i garasjekjeller beregnet for ett kjøretøy (bil). Parkering skal skje på tildelt og merket parkeringsplass, og ikke være til hinder for andre i sameiet. Dersom spesielle grunner tilsier dette og begge parter er enig kan beboere bytte parkeringsplass i forhold til tildelt plass. Styret skal i disse tilfeller informeres om byttet.

Seksjonseier som ikke disponerer eget kjøretøy kan låne/leie ut plassen til annen seksjonseier. Styret skal informeres om slikt utlån/leie. Det er ikke tillatt med utlån/utleie til noen som ikke bor i sameiet.

Dersom spesielle forhold tilsier dette kan styret anvisse beboere til annen parkeringsplass enn den vedkommende er tildelt. Dette gjelder spesielt parkeringsplass merket for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

Det er ikke tillatt å lagre dekk, bilutstyr, møbler eller annet inventar i parkeringsanlegget. Dette gjelder ikke sykler som beskrevet under punkt 7B.. Egen bod skal benyttes til lagring.

Det er ikke tillatt å vaske motorvogn, motorsykkel, sykkel og lignende i parkeringskjeller. Brannslanger skal kun benyttes til brannslukking. Det er heller ikke tillatt å la biler som tilsøler eller forurens (f.eks ved oljelekkasjer) bli stående over tid. Eier skal umiddelbart iverksette tiltak for å fange opp søl eller forurensing. Styret skal varsles, og eier skal samtidig gi en tidsfrist for når dette problemet vil bli rettet opp eller bil vil bli fjernet fra parkeringskjeller.

Det skal ikke hensettes eller kastes ting i garasjen. Hver enkelt beboer er ansvarlig for å bringe dette ut og kaste i Molok-beholdere eller andre steder. Dette gjelder også søppel og brukte snusposer. Hver beboer er også ansvarlig for at det ikke forurenses på parkeringsplassen i form av oljesøl eller andre andre forurensende midler eller stoffer.

Styret skal kontaktes dersom portåpner mistes og ny må anskaffes. Seksjonseier vil da bli belastet for kostnader til ny portåpner. Dersom det er behov for mer enn en portåpner skal eier kontakte styret. De vil så bestille portåpner for eiers regning.

Det er ikke avsatt på eget område plass til gjesteparkering. Gjester må parkere utenfor sameiets område. Det samme gjelder for beboere som har bil nummer 2.

Parkering er ikke tillatt utenfor eller ved siden av hovedinngang ved heishus, bortsett fra ved av/pålessing og av/påstigning. Dette gjelder også gjester og besøkende.

Hensetting av avskiltede biler, campingvogner, bobiler etc. er ikke tillatt,

7B. PARKERING SYKLER

Det er satt opp sykkelstativ for parkering av sykler. Styret har gitt beboere mulighet til å plassere sykkel i parkeringskjeller utenfor egen bod. Forutsetningen er at den ikke skaper problemer for parkering av bil på plassen foran denne boden. Sykkelstativ og sykkelparkering i området innenfor inngangsport til parkeringskjeller er for eiere og beboere i Lillebakken 1. For øvrig skal det ikke hensettes andre gjenstander i parkeringskjeller.

7C. LADING

I henhold til vedtektene kan en seksjonseier med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplass som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Ladepunkt installeres av godkjent installatør. Kopi av ansvarserklæring skal sendes styret.

Kostnader for etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

Lading av elbil med uttak av strøm fra bod eller fra andre uttak hvor kurs ikke er dimensjonert for lading er ikke tillatt. Kurser til boder er ikke montert med en type jordfeilsautomat som gir mulighet for lading. En lading av elbil ut fra en slik kurs utgjør derfor både en brannfare og risiko for farlige elektriske støt ved berøring.

Lading av batteri til elsykkel og sparkesykkel er ikke tillatt i kjellerboder. Anbefaling fra Brannvernforeningen er at ved lading av batteri til elsykkel og -elsparkesykkel bør man være til stede mens batteriet lader og unngå lading om natten.

Lading av batteri skal foregå fra kontakt på vegg ved inngangsdør til leilighet fra svalgangen.

8. VAKTMESTERTJENESTER

Sameiet har tegnet avtale med Vaktmesterservice Innlandet (VMI) om levering av vaktmestertjenester. All bestilling av slike tjenester skal derfor skje gjennom styret eller evt. direkte til VMI dersom styret på forhånd har godkjent dette. Styret vil ikke akseptere utgifter til vaktmestertjenester dersom dette på forhånd ikke er godkjent av styret.

Eiere kan selv bestille tjenester direkte fra VMI til egen leilighet, og for egen regning.

9. DYREHOLD

I henhold til vedtektene så er dyrehold tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for øvrige beboere i sameiet. Det medfører at dyr skal føres i bånd på sameiets område hele året. Lufting av dyr må ikke foregå i fellesarealer. Dyrenes ekskrementer skal plukkes opp av dyrets eier.

Beboere som ønsker å holde dyr sender epost som informasjon til styret om dette.

10. PRAKTISKE FORHOLD

10A. AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens utvendige område, ganger, trapper, heis og fellesareal er forbudt.

Avfall skal legges i merkede Molok beholdere ved siden av inngangspartiet på enden av bygningen. Det skal ikke settes noe avfall eller annet ved siden av beholderne

For matavfall skal benyttes egne poser merket matavfall. Disse vil årlig bli utlevert fra SØIR. Trenger beboerne flere poser kan de få dette av SØIR. For å unngå problem med fluer og insekter samt lukt fra Molok beholder skal poser med matavfall knyttes forsvarlig igjen. Det skal ikke kastes noe matavfall i container utenom de egne posene fra SØIR. For å unngå tilstrømming av skadedyr eller fugler skal søl rundt Molok beholderne unngås og fjernes umiddelbart av den ansvarlige

Den enkelte beboer er ansvarlig for at reglene fra SØIR overholdes. Opprydding av hensatt søppel eller ureglementert søppel iht SØIRs regelverk kan fjernes for seksjonseiers regning. Dette gjelder også større gjenstander som kastes i container og som SØIR ikke tar med seg ved henting, som eksempelvis større metallgjenstander (tørkestativ), hele pappesker, møbler, hvitevarer, avfall fra oppussing eller inn/utflytting osv. Slike gjenstander skal i henhold til SØIR's regelverk bringes til deres miljøstasjon av hver enkelt.

I beholder merket papp og papir skal ikke kastes store enheter som kartonger og esker. Disse skal i tilfelle rives opp i mindre deler før anbringelse i beholder.

10B. BRUK AV GRILL M.V.

Det tillates ikke bruk av kullgrill eller engangsgrill på balkong. Gassgrill er tillatt.

Det er også tillatt med bruk av ABU-røk eller tilsvarende til røking av fisk, forutsatt at den står på betong. Dette må derfor skje på svalgang eller på bakkeplan med stein eller betong som underlag.

For øvrig er grilling og bruk av åpen ild i utvendige fellesarealer forbudt.

10C. SOLAVSKJERMING

For å bevare enhetlig preg på eiendommen skal utvendig solavskjerming på balkong og vinduer være ensartet type og fargekode. Dette gjelder også utvendige persiener, hvor det benyttes samme farge på disse. Fargekoden som skal benyttes er Duk 727/15 Sandatex.

10D. POSTKASSE OG DØRSKILT

Beboere har anledning til å sette opp dørskilt på egen dør.

Alle beboere skal merke postkasser med navneskilt. Det er ikke tilstrekkelig å merke med lapp, tape eller annet som kan falle av.

Styret gjør oppmerksom på at det i flere tilfeller har forekommet tyveri av pakker levert til postkasse. Styret vil derfor sterkt henstille til at alle er forsiktige og at det ved pakker som bestilles klart blir presisert at levering skal skje ved henting på angitt leveringssted. Pakker som leveres ved å henges utenpå postkassen er det risiko for at de kan bli stjålet.

Styret er ansvarlig for å holde oppdatert oversikt over beboerne på tavle ved siden av inngangsdør.

11. UMLEIE AV SEKSJON

Styret skal ha oversikt over alle som bor i sameiet. I tilfeller hvor eier ikke bor i seksjonen selv, men leier den ut, skal styret varsles og informeres om hvem som bebor leiligheten til enhver tid. Dette ansvaret påligger seksjonseier.

12. UTFYLLENDE HUSORDENSREGLER

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning

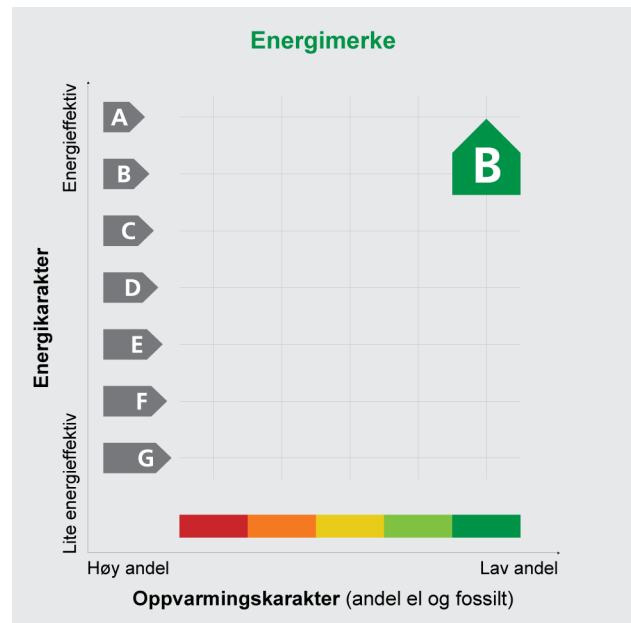
14. ERSTATNINGSANSVAR

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Styret i Lillebakken Terrasse 2

ENERGIATTEST

Adresse	Sven Morens veg 6
Postnr	2408
Sted	ELVERUM
Leilighetsnr.	
Gnr.	31
Bnr.	941
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	300707900
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2019-1071373
Dato	06.11.2019



Innmeldt av Energibyg AS v/ Roger Pedersen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2019

BRA: 43,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.013

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sven Morens veg 6

Postnr/Sted: 2408 ELVERUM

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0202

Dato: 06.11.2019 11:20:21

Energimerkenummer: A2019-1071373

Ansvarlig for energiattesten: Privat

Energimerking er utført av: Energibbygg AS v/ Roger Pedersen

Gnr: 31

Bnr: 941

Seksjonsnr: 7

Festenr:

Bygnnr: 300707900

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsId	6276880075
ByggId	6263937157
BruksenhetsId	6263952646
AdressId	225683696
VegAdressId	225593854
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0427
Gnr.	31
Bnr.	941
Snr.	7
Fnr.	
Gateadresse	Sven Morens veg 6
Postnummer	2408
Poststed	ELVERUM
Bygningsnr.	300707900
Bolignr.	H0202
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	06.11.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	8 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m ²
Oppvarmet BRA	43 m ²
Totalt BRA	43 m ²
Oppvarmet luftvolum	103 m ³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	147,3 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,37 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,37 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	67 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,21
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	0,00
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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,790
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Elverum (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.11.2019
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	6,013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Energibygg AS
Navn person	Roger Pedersen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjetPrKvm

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	10,6
Ventilasjonsvarme	2,9
Varmtvann	29,8
Vifter	5,7
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotalNettoEnergibehov	78,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3498 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	81,34 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1998 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	86,68 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3727 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1641 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	1856 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3498 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,4 %
--------------------------------------	--------

Sven Morens veg 6

Nabolaget Nordleiret øst/Søbakken sør/Løvbergsmoen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Moen	3 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.2 km	
Elverum stasjon	15 min
Linje R60	
1.3 km	
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.)	14 min
246 elever, 16 klasser	
1.1 km	
Ydalir skole (1-7 kl.)	17 min
264 elever, 15 klasser	
1.5 km	
Søbakken skole (1-7 kl.)	19 min
275 elever, 18 klasser	
1.8 km	
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
774 elever, 66 klasser	
0.6 km	
Elverum videregående skole	18 min
800 elever	
1.5 km	
Terningen Arena	6 min

Ladepunkt for el-bil

Thon Senter Elverum	5 min
AMFI Elverum	6 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

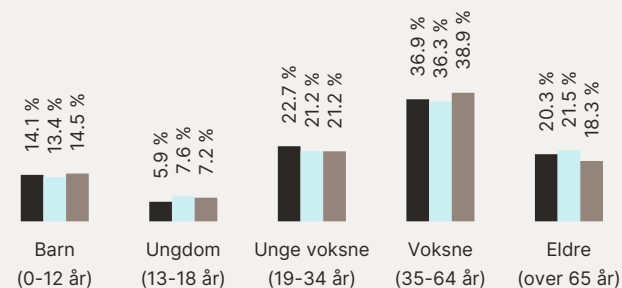


Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordleiret øst/Søbakken s...	1 536	806
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Elverum kommune Ydalir barnehage (...)	17 min
119 barn	
1.5 km	
Sorenskrivergården barnehage (1-5 ...)	22 min
69 barn	
1.8 km	
Terningen barnehage (1-5 år)	6 min
117 barn	
2.2 km	


Dagligvare


Kiwi Elverum	4 min
Coop Obs Elverum	4 min

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

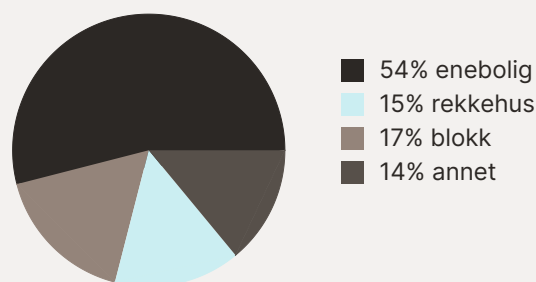
 Støynivået
Lite støynivå 88/100

 Gateparkering
Lett 82/100





Sport

-  Elverumshallen 7 min 
Aktivitetshall 0.6 km
-  Messehallen 7 min 
Turnhall 0.6 km
-  Sprek365 Elverum 4 min 
-  Real Trening AMFI 4 min 

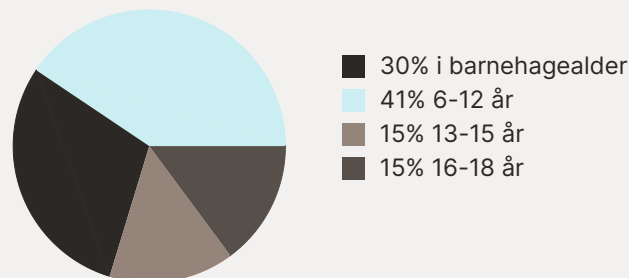
Boligmasse



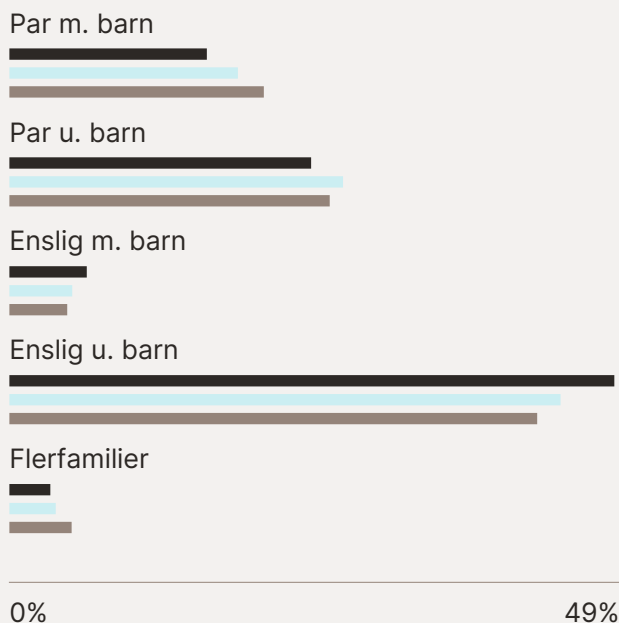
Varer/Tjenester

-  AMFI Elverum 5 min 
-  Apotek 1 Elverum 4 min 




Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

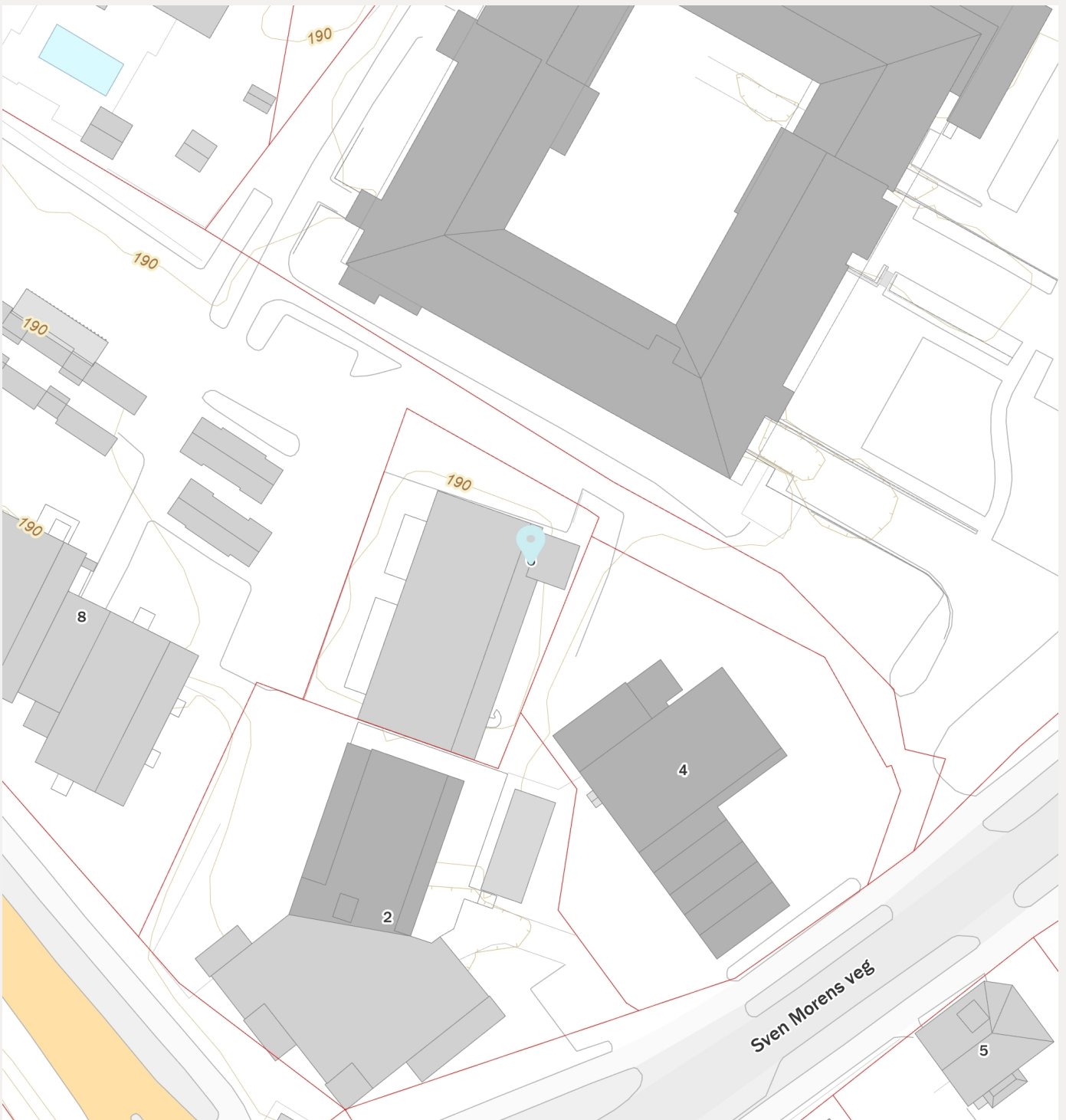
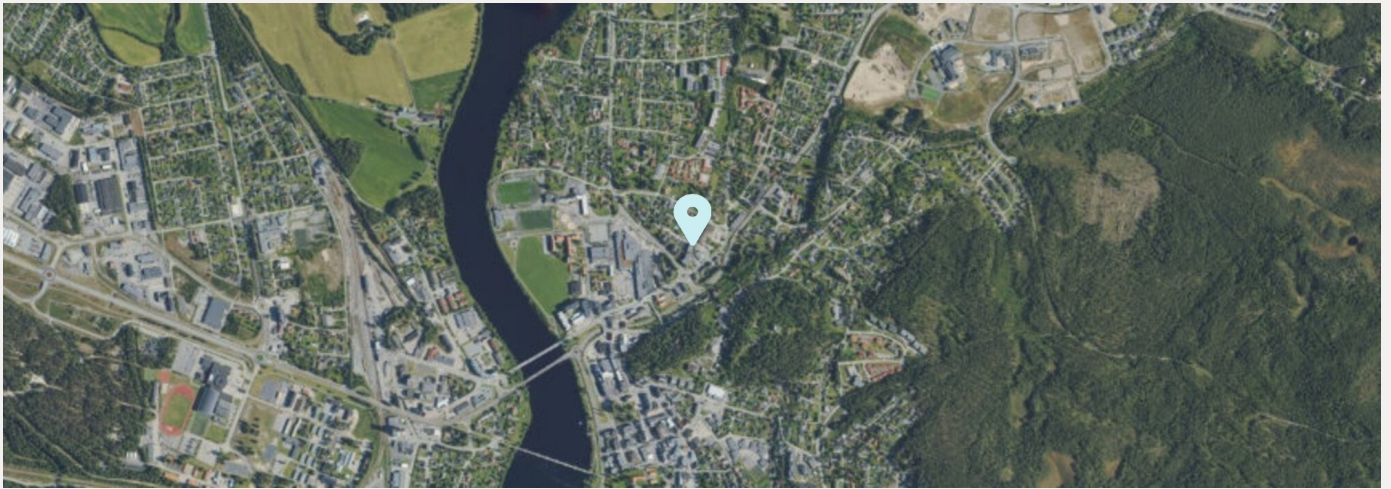


0% 49%

-  Nordleiret øst/Søbakken sør/Løvbergsmoen
-  Elverum
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



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 eiegdom (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.