

Egenerklæring

Elvarheimgata 6 A, 2414 ELVERUM

26 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Elvarheimgata 6 A	Elvarheimgata 6 A	

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. Har ikke bodd i leiligheten. Jeg har framtidfullmakt godkjent av Statsforvalteren.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Min far overtok leiligheten i 2007.

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.

Min far bodde i leiligheten fra juni 2007 til februar 2026 da han flyttet inn på Jotuntoppen bo- og omsorgssenter.

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

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger



Moen, Solveig Steen

Selger

Fors, Elisabeth Steen

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

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 61997305

Egenerklærings skjema

Name

Elisabeth Steen Fors

Date

2026-05-26


Name

Solveig Steen Moen

Date

2026-05-26

Identification

 Elisabeth Steen Fors

Identification

 Solveig Steen Moen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Elisabeth Steen Fors
Solveig Steen Moen

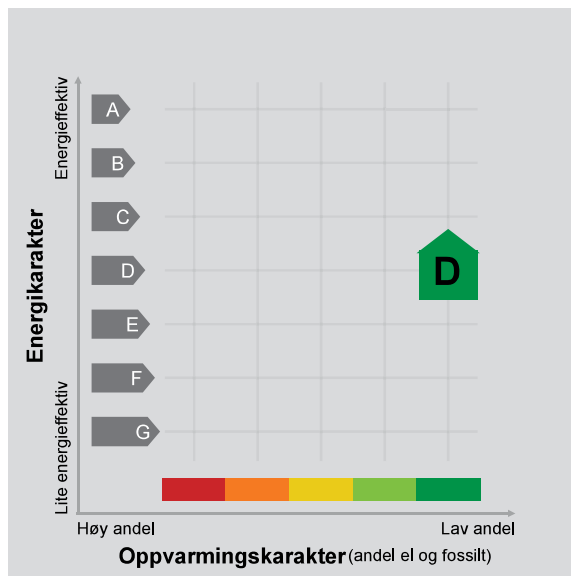
26/05-2026
18:16:21
26/05-2026
17:35:47

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

ENERGIATTEST



Adresse	Elvarheimgata 6C
Postnummer	2414
Sted	ELVERUM
Kommunenavn	Elverum
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	1131
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19635198
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-186893
Dato	04.11.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innnetemperaturen

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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





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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

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.

HUSORDENSREGLER

- 1) Det skal være ro i leilighetene og på uteområdene på Gammelbruplassen fra kl. 2300. En moderat selskapelighet må allikevel aksepteres etter denne tid. Beboerne skal ta hensyn til alminnelig ro og orden. Naboer varsles ved større selskapeligheter.
- 2) Røyking er ikke tillatt på innvendige fellesarealer. Det oppfordres også til å vise forsiktighet på balkonger da dette kan sjenere naboer over, under og ved siden av.
- 3) I hvert av sameiene er det to søppelrom. Alt avfall sorteres og legges i den container som er avsatt for aktuell type avfall. Kartonger/pappesker skal slås sammen/ brettes før den legges i containeren. Ved opp-pussing, flytting og større mengder avfall, som emballasje, inventar o.l., må den enkelte selv sørge for å levere dette på kommunens avfallsplass på Hornmoen eller tilsvarende anlegg. Se for øvrig oppslag i søppelrom for avfallssortering. Hver vår settes det en større avfallscontainer, der beboere kan kvitte seg med øvrig restavfall i forbindelse med opprydding i boder o.l.
- 4) Av hensyn til evakueringsmuligheter i tilfelle brann skal ikke trappeoppganger og inngangsparti nyttes til oppbevaring eller lagring av barnevogner, sykler, ski eller andre gjenstander.
- 5) Sykler og sparker skal settes på plass avsatt for sykler i P-kjeller i Sameiet Gammelbruplassen 1 og tilsvarende i P-kjeller Sameiet Gammelbruplassen 2, hvor det er egen sykkel-bod, eller i sykkelstativ inn mot veggen ved hovedinngangene i Elvarheimgata 4A-4B-6A-8.
- 6) Dyrehold må godkjennes etter søknad til styret.
- 7) Beboere skal ikke riste dyner og tepper mv. fra balkonger eller terrasser.
- 8) Det er kun lov å benytte gassgrill og elektrisk grill på balkong og terrasser. Gassbeholdere må oppbevares i henhold til gjeldende retningslinjer for dette. Kullgrill tillates ikke brukt. På de innglassede balkongene er det montert brannvarslere (røykdetektorer).
- 9) Dører til fellesområder, garasjer, søppelrom og boder skal låses etter bruk, slik at uvedkommende ikke kommer inn. I rom for bodene, hvor det er egen lysbryter, skal lyset slukkes når rommet forlates.
- 10) Uvedkommende og personer som ikke gir seg til kjenne skal ikke slippes inn i bygningen.
- 11) Hvis heisen stopper så trykk på alarmknappen og du får kontakt med alarmsentralen. Telefonnummer til alarmselskapet - 81500820- står også oppgitt i heisen. Er det problemer med heisen så skal styret eller Vaktmesterservice Innlandet varsles på tlf. 40007044.

Vedtatt på årsmøte 01. juni 2021

Geir N. Halvorsen
Styreleder

Elvarheimgata 6A

Nabolaget Leiret sentrum - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

🚶 Kremmertorget	4 min 🚶
Totalt 14 ulike linjer 0.4 km	
🚶 Elverum stasjon	14 min 🚶
Linje R60 1.2 km	
✈ Oslo Gardermoen	1 t 9 min 🚶

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
246 elever, 16 klasser 0.5 km	
Vestad skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
228 elever, 15 klasser 1.8 km	
Ydalir skole (1-7 kl.)	26 min 🚶
264 elever, 15 klasser 2 km	
Hanstad skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
216 elever, 15 klasser 3 km	
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 🚶
774 elever, 66 klasser 1 km	
Elverum videregående skole	8 min 🚶
800 elever 0.7 km	
Terningen Arena	20 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Esso Bankhjørnet	2 min 🚶
🚗 Circle K Elverum	9 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

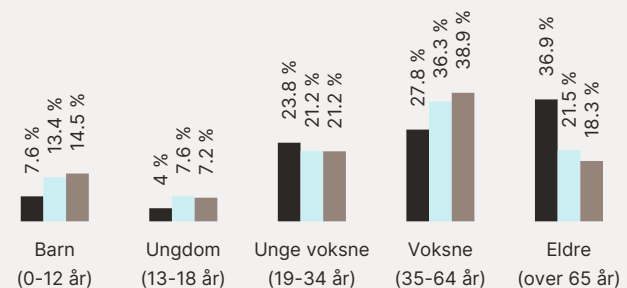


Naboskapet
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Leiret sentrum	1 087	727
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Sorenskrivergården barnehage (1-5 ...)	13 min 🚶
69 barn 1.1 km	
Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år)	16 min 🚶
85 barn 1.4 km	
Terningen barnehage (1-5 år)	21 min 🚶
117 barn 1.8 km	


Dagligvare


Joker Glitregården	1 min 🚶
PostNord, søndagsåpent 0.1 km	
Meny Elverum	5 min 🚶

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

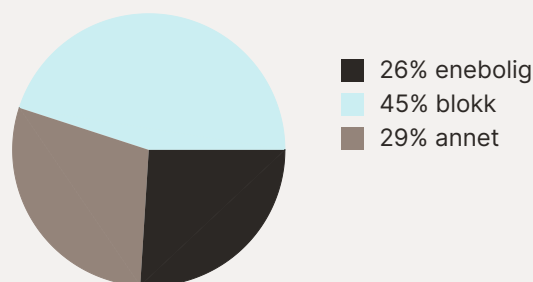
 Vedlikehold hager
Godt velholdt 77/100

 Vedlikehold veier
Godt velholdt 74/100





Sport

-  Frydenlund skole 8 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  Elverum stadion 8 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.7 km
-  Feel24 Elverum 1 min 
-  Family Sports Club Elverum 6 min 

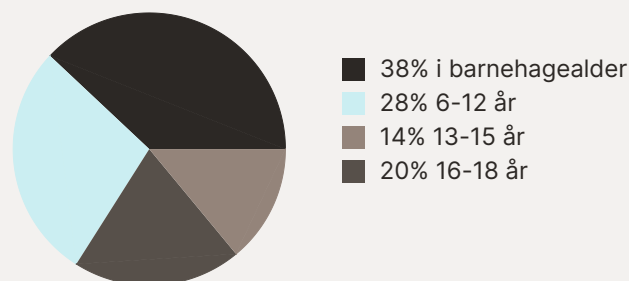
Boligmasse



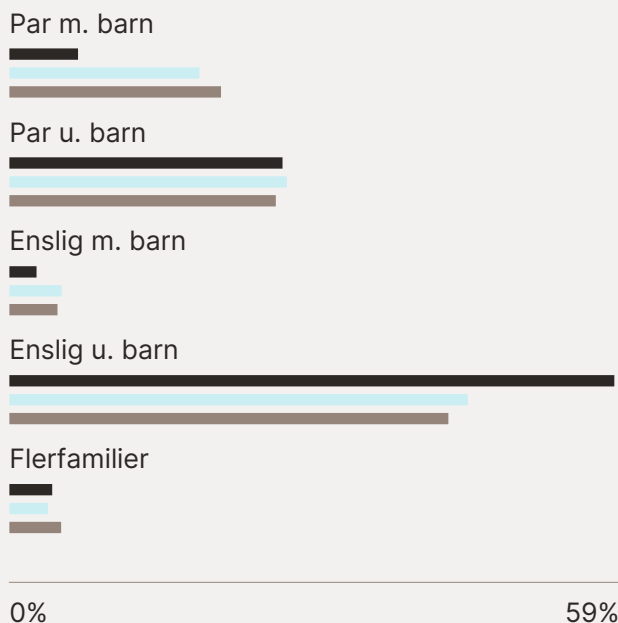
Varer/Tjenester




-  Kremmertorget Kjøpesenter 5 min 
-  Vitusapotek Elverum 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



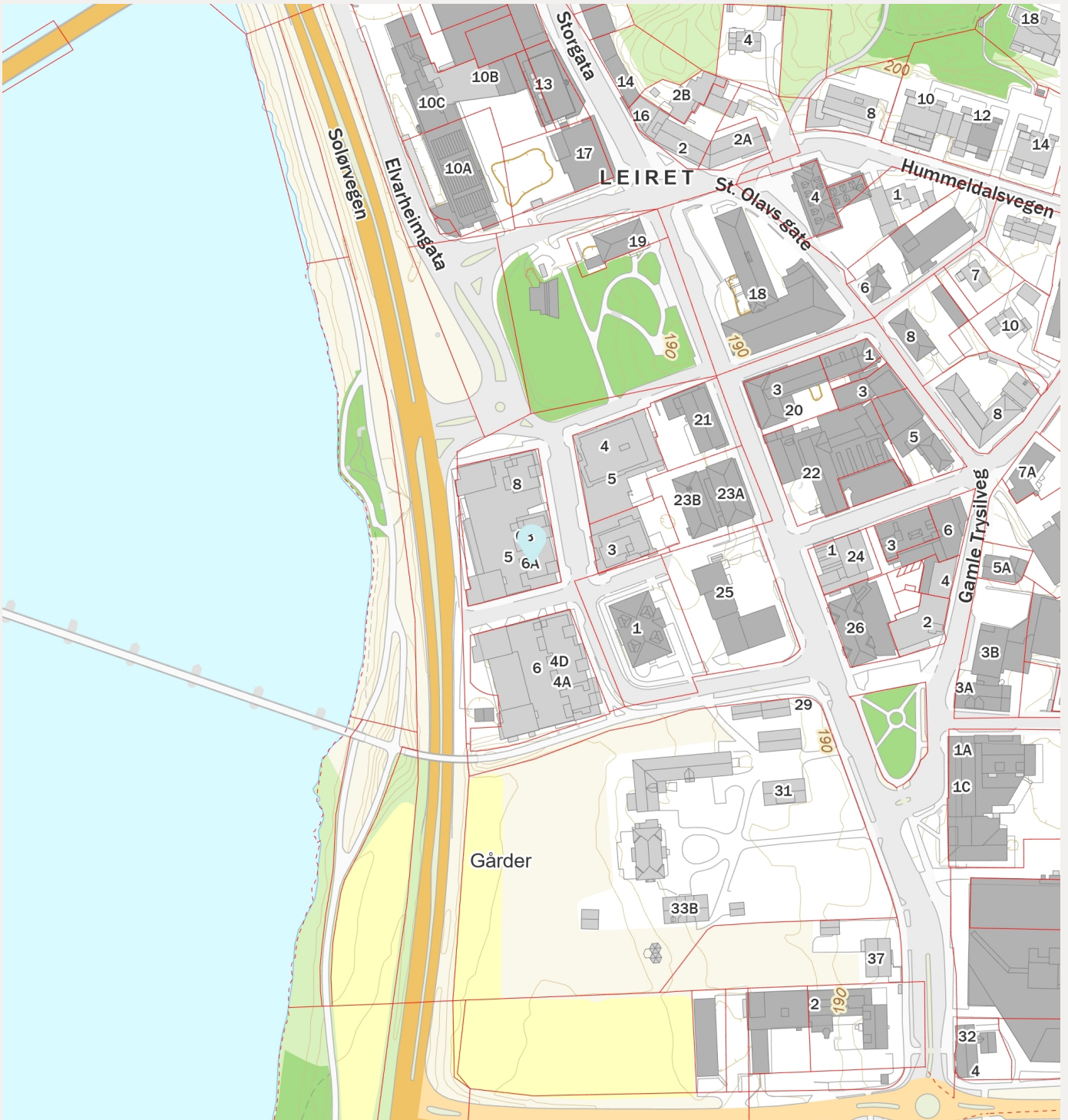
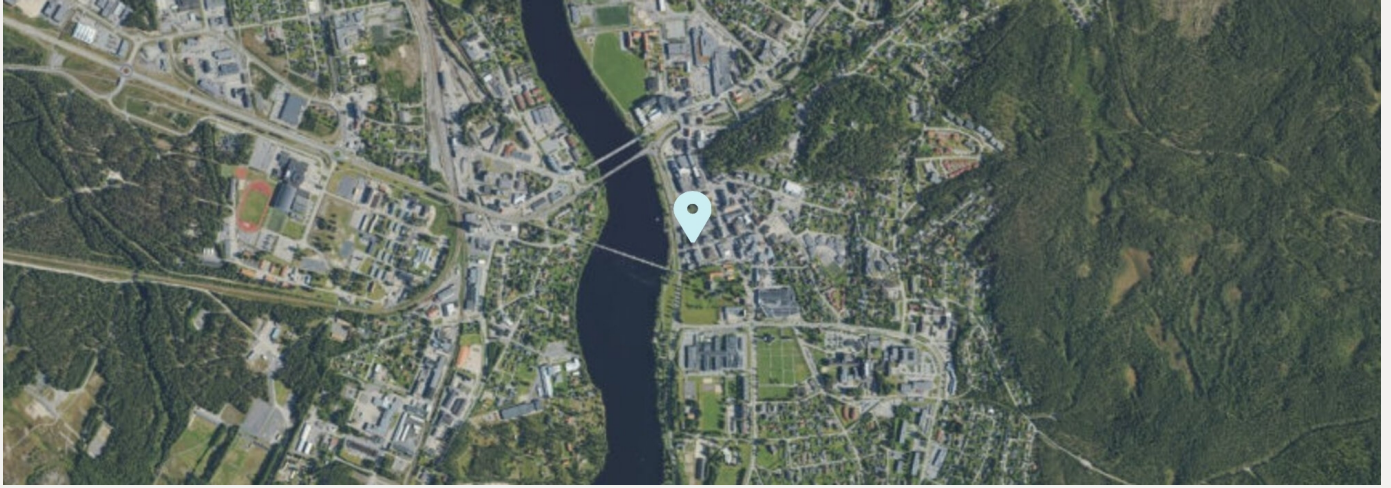
Familiesammensetning



-  Leiret sentrum
-  Elverum
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





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.

Vedtekter

for Gammelbruplassen 1 borettslag, orgnr 991 248 293, vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.04.2019.

Endring sist vedtatt årsmøte 20.05.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Organisering, tilknytningsforhold og forretningskontor

(1) Borettslaget består av 33 av 55 seksjoner i Sameiet Gammelbruplassen 1 (gnr 30 bnr 1131), samt av 39 av 49 seksjoner i Sameiet Gammelbruplassen 2 (gnr 30 bnr 1130).

(2) Sameiene er regulert av eierseksjonsloven av 27. mai 1997 nr 31 og av egne vedtekter. Disse regelverkene vil igjen regulere forholdet mellom sameiene og borettslaget som seksjonseier. På årsmøtene til det enkelte sameie vil borettslaget ha stemmerett etter en fastsatt brøkkevting, hhv 2 343 av 6118 stemmer i Sameiet Gammelbruplassen 1 og 2 622 av 4 865 stemmer i Sameiet Gammelbruplassen 2.

(3) Borettslaget har forretningskontor i Elverum kommune.

(4) Borettslaget er tilknyttet OBOS BBL.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes

punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Andelseier er pliktig til å følge vedtekter og vanlige ordensregler for eiendommen fastsatt av Generalforsamlingen eller Årsmøtet i Sameiet Gammelbruplassen 1 eller 2.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Styret må først innhente godkjenning fra det sameiet der bruksenheten ligger.

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

4-4 Parkering

(1) Borettslagets parkeringsbehov dekkes gjennom Gammelbruplassen Garasjesameie (gnr. 30, bnr. 1131, snr. 1 i Elverum kommune). Garasjesameiet betjener flere eiendommer og består av totalt 69 parkeringsplasser. Borettslaget eier en ideell andel av parkeringsanlegget og har bruksrett til 63 parkeringsplasser. Disse 63 parkeringsplassene er tillagt 62 av borettslagets andelseiligheter, som eksklusiv bruksrett.

Følgende andeler har bruksrett til én parkeringsplass i Gammelbruplassen Garasjesameie:

1	2	3	4	5	6	7	8	9
10	12	13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26	27	28
29	30	31	32	33	34	35	36	37
38	39	40	41	42	43	44	45	46
47	48	49	50	51	52	53	54	55
56	57	58	59	60	61	62		

Følgende andeler har bruksrett til to parkeringsplasser i Gammelbruplassen Garasjesameie: 11

(2) Eksklusiv bruksrett til parkeringsplass følger leiligheten ved salg.

(3) Eksklusiv bruksrett kan overføres separat til andelseier i Gammelbruplassen 1 Borettslag eller seksjonseier i Sameiet Gammelbruplassen 1 eller Sameiet Gammelbruplassen 2.

(4) Overføring av eksklusiv bruksrett mellom andelseiere i Borettslaget skal godkjennes av styret. Styret gis fullmakt til å godkjenne overføring av eksklusiv bruksrett fra seksjonseier i Sameiet Gammelbruplassen 1 eller Sameiet Gammelbruplassen 2 til andelseier i Borettslaget og overføring av eksklusiv bruksrett fra andelseier i Borettslaget til seksjonseier i Sameiet Gammelbruplassen 1 eller Sameiet Gammelbruplassen 2.

(5) Ajourhold i punkt 4-4 i vedtektene, som en konsekvens av overføring av eksklusiv bruksrett, kan gjøres av styret uten vedtak på generalforsamlingen.

(6) Kostnader ved overføring av eksklusiv bruksrett dekkes av den andelseier som blir tildelt eksklusiv bruksrett etter overføring, eventuelt den andelseier som overfører eksklusiv bruksrett til andre enn andelseiere i Borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vask av ventilasjonsventiler og utskifting ventilenes filter.
- j) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Andelseieren 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. Andelseier 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) Andelseieren 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 hærverk.

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

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

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

(11) En andelseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller borettslaget, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets plikter i forbindelse med vedlikehold

(1) Borettslaget skal som eier av seksjoner i Sameiene Gammelbruplassen 1 og 2, enten på eget tiltak eller etter anmodning fra andelseiere, påse at det enkelte sameiet overholder sin vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 33 og disse vedtekter.

(2) Det enkelte sameiets vedlikeholdsplikt omfatter:

- (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/andelseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte

seksjonseiers/andelseiers 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 bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren/andelseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter videre slikt som utskifting av sluk, ventilasjonsventiler, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen 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/andelseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheterne for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren/andelseieren eller andre brukere.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel presentert nedenfor. Nøkkelen er basert på en beregning hvor 40 % av budsjetterte kostnader ved stiftelsen fordeles likt på alle andeler og 60 % fordeles etter areal.

Andel	Areal	Nøkkel	Andel	Areal	Nøkkel	Andel	Areal	Nøkkel
1	80	1,522 %	25	56	1,232 %	49	92	1,667 %
2	58	1,256 %	26	66	1,353 %	50	56	1,232 %
3	68	1,377 %	27	84	1,571 %	51	66	1,353 %
4	77	1,486 %	28	56	1,232 %	52	92	1,667 %
5	56	1,232 %	29	66	1,353 %	53	56	1,232 %
6	66	1,353 %	30	89	1,631 %	54	74	1,450 %
7	77	1,486 %	31	89	1,631 %	55	92	1,667 %
8	56	1,232 %	32	81	1,534 %	56	56	1,232 %
9	66	1,353 %	33	59	1,269 %	57	66	1,353 %
10	80	1,522 %	34	92	1,667 %	58	154	2,417 %
11	92	1,667 %	35	44	1,087 %	59	89	1,631 %
12	89	1,631 %	36	75	1,462 %	60	89	1,631 %
13	44	1,087 %	37	93	1,679 %	61	80	1,522 %
14	68	1,377 %	38	58	1,256 %	62	123	2,042 %
15	85	1,583 %	39	67	1,365 %	63	36	0,991 %
16	59	1,269 %	40	93	1,679 %	64	36	0,991 %
17	68	1,377 %	41	44	1,087 %	65	40	1,039 %
18	90	1,643 %	42	67	1,365 %	66	36	0,991 %
19	56	1,232 %	43	92	1,667 %	67	36	0,991 %
20	66	1,353 %	44	56	1,232 %	68	36	0,991 %
21	84	1,571 %	45	74	1,450 %	69	36	0,991 %
22	56	1,232 %	46	92	1,667 %	70	40	1,039 %
23	66	1,353 %	47	56	1,232 %	71	36	0,991 %
24	90	1,643 %	48	66	1,353 %	72	36	0,991 %

Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

(3) Kostnader til Borettslagets parkeringsplasser i Gammelbruplassen Garasjesameie, jf. pkt 4-4, dekkes av de andelseierne som er tildelt bruksrett med lik andel for hver parkeringsplass.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

6-4 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Andelseierne gis anledning til individuell nedbetaling av fellesgjelden.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Styret i borettslaget skal representere borettslaget som seksjonseier i og overfor Sameiene Gammelbruplassen 1 og 2, herunder avgi stemme på årsmøtet på vegne av borettslaget. I saker som skal behandles av årsmøtet og som er av en viss betydning for andelseierne, skal styret i borettslaget så langt mulig innhente andelseiernes synspunkter, og om nødvendig eller ønskelig be generalforsamlingen ta stilling til saken. Generalforsamlingens vedtak er alltid nødvendig i forbindelse med vedtektsendring i sameiet eller der styret i sameiet mangler kompetanse til å treffe vedtak etter pkt 8-3 (2) under.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedelsflertall fatte vedtak om eller gi Sameiet Gammelbruplassen 1 og 2 samtykke til:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Elvarheimgata 6 A

2414 ELVERUM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2007
Andelsleilighet BRA:	65 m ²
Andelsleilighet BRA-i:	65 m ²
Sum alle bygg BRA:	70 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	65 m ²
Rapportdato:	4.6.2026 (Gyldig til 4.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/43695>

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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
Balkong, terrasse, platting	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Vinduer og dører: Innerdører	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Kjøkken - Avtrekk	Tilstand grunnet elde og usikkerheten med restlevetid.
Varmtvannsbereder	Tilstand grunnet elde og usikkerhet med restlevetid.
Ventilasjon	Tilstand grunnet elde.
Våtrom - Overflater	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt.

Lovlighet / HMS

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år, nytt brannslukningsapparat må anskaffes etter gjeldene forskrift. Brannslukningsapparatet påvist fra 2007.

Selv om et brannslukningsapparat har gyldig service, regnes levetiden for et pulverapparat som maksimalt 10 år. Etter 10 år krever bransjestandarden i NS 3600 at apparatet skiftes ut, fordi selve beholderen og kjemikaliene er ferskvare.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.6.2026

Rapportdato
4.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: Ragnar Steen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Elektronisk egenerklæring signert og datert 26.05.2026 er fremlagt og gjennomgått, evt avvik og opplysninger er beskrevet i rapporten. Vedlegg med tilsammen 7 sider.

Eiendommen selges med fullmaktserklæring. Det 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.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Pål Nordbakken

Telefon: 48298024

Firma: P.Nordbakken Takst AS

Epost: pnordbakken@hotmail.com

Tittel: Takstingeniør

Adresse: Plankevegen 18 A, 2413 Elverum

Profesjonsansvarsforsikring: IF Forsikring

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, takteking, renner og nedløp, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, terrengforhold, felles trapper og felles kjeller.

Det foreligger ingen opplysninger om sameiet. Årlige utgifter som dekker veiavgift, vann, renovasjon, fyringkostnader, snørydding, strøing, forsikringer, data/TV abonnement mm. Ingen opplysninger om evt andel felles gjeld og formue. Opplysninger fremskaffes av megler.

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

Reguleringsplaner og kommuneplaner boligen er underlagt:

- Kommunedelplan for Leiret med planid 2018007 fra 28.08.2019.

-Eldre reguleringsplan for Gammelbruplassen med planid 200410 fra 16.02.2005.

-Planer under arbeid, Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 for mer informasjon ta kontakt med arealplan.

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

Eiendommen selges med fullmakt. Det 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.

Informasjon om boligen

Adresse: Elvarheimgata 6 A, 2414 Elverum

Kommunenr: 3420 Gårdsnr: 30 Bruksnr: 1131 Festenr:

Seksjonsnr: 16 Andelsnr: 17 Leilighetsnr:

Byggeår: 2007

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Borettslagsleilighet i 2.etasje, byggeår 2007.

Byggemåte:

Borettslagsleilighet i Gammelbruplassen 1 borettslag med beliggenhet i 2.etasje ved seksjonert kombinert forretningsbygg/boligblokk med sentral beliggenhet i Elverum sentrum. Bolig med normal standard og boligkomfort byggeåret tatt i betraktning. Leilighet innredet med kjøkken, stue, bad, 2-soverom, innvendig bod og entre/gang, kjøkken og stue med åpen løsning. Boligoppvarming med strøm og sentralvarme tilknyttet fjernvarmeanlegget med vannbåren varme til radiatorovner, totalt 5-stykk fordelt i stue og soverom. Bad med elektrisk gulvvarme. Sentralavtrekk ved kjøkken og bad, øvrige rom med naturlig ventilasjon via lufterventiler ført via yttervegg. Overflater og installasjoner med liten bruksslitasje. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning på befaringstidspunktet. For utfyllende opplysninger og merknader vises til rapporten.

Områdebeskrivelse/beliggenhet:

Borettslagsleilighet tilknyttet Gammelbruplassen 1 borettslag med tilsammen 72 boenheter. Borettslaget er underlagt OBOS med forretningsfører Solibo. Leilighet i seksjonert kombinert forretningsbygg/boligblokk med beliggenhet i Elverum sentrum mellom Elvarheimgata og Solørvegen. Kort vei til de fleste fasiliteter. Noe trafikkstøy forbundet med bysentrum og nærliggende RV 2 må påregnes. Noe utsikt over Glomma og sentrumsarealer. Felles inngang fra Elvarheimgata, felles inngang med postkaseanordning. Felles trapperom, korridorer og heisforbindelse mellom alle etasjer. Felles tomteareal med steinbelagt fellesområder og stier samt diverse beplantning. Kort gangavstand til Glomma og til Skogbruksmuseet med flotte rekreasjonsmuligheter og turområder under alle årstider.

Parkering:

Felles innkjøring til parkeringshus i kjelleretasje med privat biloppstillingsplass for 1-bil.

Vei, Vann og avløp:

Adkomst via asfaltert kommunalt veinett.

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløpssystem.

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 byggt teknisk 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 skråtak 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://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Andelsleilighet	65	65	0	0	27
Privat kjellerbod med adkomst via fellesarealer	5	0	5	0	0
Totalt m²	70	65	5	0	27

Bygning: Andelsleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	65	65 Romfordeling: Stue, kjøkken, bad, 2-soverom, gang, innvendig bod og entre.	0	0	27
Totalt m²	65	65	0	0	27

Bygning: Privat kjellerbod med adkomst via fellesarealer

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	5	0	5 Romfordeling: Kjellerbod	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Kommentar til arealberegning

Andelsleilighet i 2.etasje med fullt bruksareal innenfor yttervegger.

Terrasser er medregnet i arealoversikten for NS 3940 i arealbeskrivelsen.

Biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg adkomst fra gateplan og innvendig adkomst. Arealer for privat kjellerbod med adkomst via fellesarealer er medtatt som BRA-e i arealoversikten, oppgitte mål er omtrentlige da boden var avlåst på befaringsdagen. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (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.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Oversiktsbilde terrasse

Type Balkong

Terrasseplatting mot vest med adkomst fra stue og terreng.
Gulv med beiset impringnerte terrassebord, deler av terrassegulv med teppefilt.
Himling mot overliggende terrasse i malt betong.
Opplegg med strøm med lampepunkt samt montert 1-stikkontakt med til sammen 2-uttak.
Målt gulvareal på 27 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-2

Overflater med normal bruksslitasje, terrassegulv med noe oppsprekking og lokal slitasje.
Utbedringer anbefales hvor bjelkelag ligger nært/på terreng og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng evt utbedring med fuktsperre mot terreng. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.
Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, utvendig vannbrett med metallbeslag.
Malt ytterdør med kikkehull, ytterdør med lyd- og brannklassifisering B-30.
Ytterdør med dørtelefon tilknyttet felles ytterdør ved gateplan.
Malt terrassdør med isolerglass.
Vinduer og dører fra byggeåret.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Ja

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

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



Ytterdør med lyd- og brannklassifisering

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Dører og vinduer fra opprinnelig byggeår, installasjoner med normal bruksslitasje. Materialet i vinduenes tettelister eldes, og blir sprøtt over tid, slik at tettefunksjonen reduseres. Tettelister bør kontrolleres og etter hvert byttes ut. Ved evt punkteringer av isolerglass eller det skulle være behov for utskiftning av vinduer, terrassedør og ytterdør er dette borrettslaget/sameits ansvarsområde. Evt påkostninger og vedlikehold tilfaller borettslaget. Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt. Installasjoner med normale åpne- og lukkemekanismer. I følge Byggforsk byggdetaljblad 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 på befaringsstidspunktet.

6.3 Vinduer og dører: Innerdører



Innerdører med formpresset dørblad

Beskrivelse

Innerdører med formpresset dørblad, dører fra opprinnelig byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

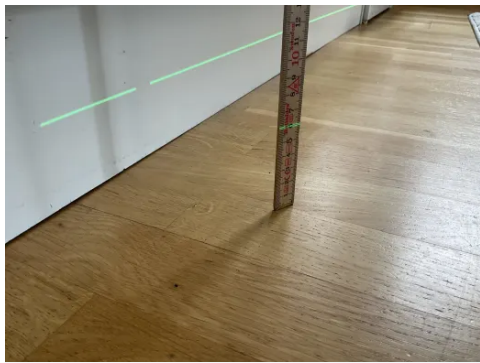
TG-2

Dører fra opprinnelig byggeår, installasjoner med noe malingavflassing og lokal slitasje. Enkelte dører med noe justeringsbehov. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.



Avflassing og lokal slitasje

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn



Ingen unormale verdier ved måling

Type Betongdekke

Etasjeskille i betong, overflater med parkett.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

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

6.5 Kjøkken



Kjøkkeninnredning med åpen løsning til stue

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei



Komfyrvakt montert over koketopp

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkken fra opprinnelig byggeår med åpen løsning til stue.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte skrog.
Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskum i metall.
Veggflater over kjøkkenbenker med fliser, overgang med mykfuge.
Kjøkken med opplegg for oppvaskmaskin, hvitevarer montert i kjøkkennisjer.
Lekkasjevakt er ikke montert, komfyrvakt er montert.

Lekkasjevakt er ikke montert, dette var ikke ett krav på oppføringspunktet men det legges til anbefaling å ettermontere. Innredninger og enkelte fronter med noe malingavflassing og lokal slitasje. (se bilde i rapport). Ingen påviste fuktrelaterte skader ved tilstøtende konstruksjoner som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Kjøkkeninnredning som helhet med liten bruksslitasje alder tatt i betraktning. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.



Fronter med noe malingavflassing og lokal slitasje

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator over komfyr tilknyttet sentralavtrekk.

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Ventilator uten hastighetsregulering, noe lav effekt.
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år.
Tilstand grunnet elde og usikkerheten med restlevetid.

6.6 Lovlighet / HMS



Seriekoblet brannvarslere for boligsamiet

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

Bygningstegninger datert 07.02.2006 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 28.03.2006 er fremlagt og foreligger ved salg.

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

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



Brannslukningsapparat påvist fra 2007

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

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Ja

Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år, nytt brannslukningsapparat må anskaffes etter gjeldene forskrift. Brannslukningsapparatet påvist fra 2007.

Selv om et brannslukningsapparat har gyldig service, regnes levetiden for et pulverapparat som maksimalt 10 år. Etter 10 år krever bransjestandarden i NS 3600 at apparatet skiftes ut, fordi selve beholderen og kjemikaliene er ferskvare.

6.7 Avløpsrør



Synlige 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. Stakemulighet kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Besikningen og vurderinger er avgrenset til innvendig installasjoner, utvendig avløpsanlegg er borrettslaget ansvarsområde og er ikke vurdert. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generelt levetid på avløp på 50 år.

6.8 Vannledninger



Hovedstoppekran med synlig merking



Fordelerskap plassert inne på badetrom

Type anlegg Kobber, Rør i rør system

Vannforsyning fra kommunalt vannverk.
 Vannfordeling med PEX-rør, lokalt noe Cu-rør under kjøkkenbenk.
 Fordelerskap med fordelerstokker plassert inne på badetrom.
 Hovedstoppekran plassert i himlingsluke inne på badetrom, kran med synlig merking.

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

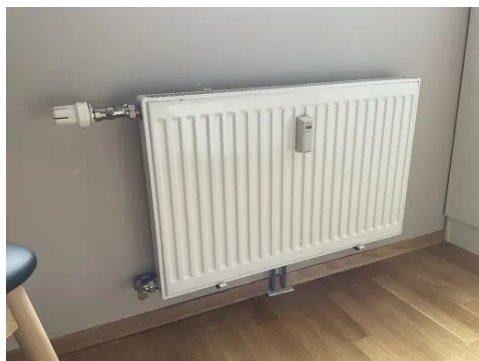
Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Påvist irring ved enkelte Cu-rør, ingen påviste eller tegn til lekkasjer.
 Fordelerskap og hovedstoppekran er plassert inne på badetrommet, rom med sluk for evt lekkasjevann. Hovedstoppekranen er synlig merket. 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 borrettslagets ansvar. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på kobbervannrør fra 25 til 50 år.

6.9 Elektrisk

6.10 Vannbåren varme



Vegghengt radiatorovner fordelt i boligen, egen måler for forbruk

Type anlegg Radiatorer

Sentralvarme med vannbåren varme tilkoblet radiatorer med totalt 5-stykker plassert i stue og soverom. Automatisk måleravlesning av forbruk.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Ingen informasjon om det har blitt utført noen endringer/vedlikehold på varmeanlegget som er tilknyttet denne boenheten.

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 borrettslaget/sameiets ansvar at funksjon av anlegget med vannbåren varmeanlegg med tilhørende installasjoner er ivaretatt, evt påkostninger tilfaller borrettslaget/sameiet. Levetiden på vannbårne 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. Funksjon og tilstand må vurderes av fagperson.

6.11 Varmtvannsbereder



Bereider plassert i benkeskap kjøkken

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med understøttelse

Årstall

2006

Størrelse

120

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Ja

Bereder tilkoblet støpsel, bør være fast tilkobling.
 Overløp fra sikkerhetsventil på bereder ført til oppvaskkum.
 I følge Byggforsk byggedetaljblad ligger generell levetid på varmtvannsbereder på 20 år.
 En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
 (Se beskrivelse under Elektrisk)

6.12 Ventilasjon



Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Bolig hovedsakelig med naturlig ventilasjon via lufteventiler ført via yttervegg.
 Kjøkken og badrom med mekanisk sentralavtrekk, avkast ført via felles ventilasjonssjakt.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Funksjontestet ventilasjonsanlegget, anlegg med noe lav effekt.
 Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Det presiseres at dette må avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette. 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. Ingen tegn til mangelfull ventilasjon, ventilasjon av boligen vurderes som tilfredsstillende. Tilstand grunnet elde og usikkerhet med restlevetid på ventilasjonsaggregatet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagperson.

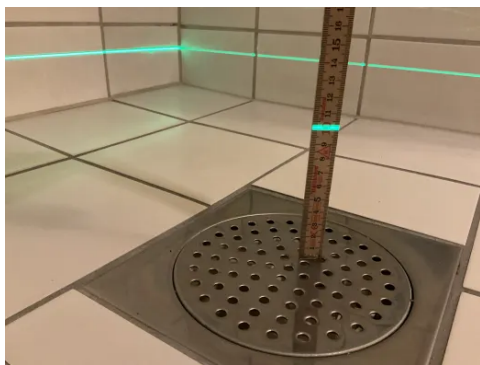
Naturlig ventilasjon med lufteventiler ført via yttervegg



Mekanisk avtrekk med avkast ført via felles ventilasjonssjakt



Baderom fra byggeåret



Tilfredsstillende fallforhold til sluk

Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderom fra opprinnelig byggeår.
Gulv og vegger med fliser.
Nedsenket himling, overflater med malte plater.
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

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

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

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-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), mykfug mot innvendige hjørner og i overgang gulv og veggflis med noe oppsprekking (krympsprekker). Re-silikonering bør påregnes. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken da baderommet fremstår med liten bruksslitasje. For å øke levetiden bør det på sikt derfor vurderes å installere dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Ingen påviste tegn til fuktproblematikk ved tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

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



PVC-sluk med stakemuligheter

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Slukmansjett synlig ført under klemring.
Tettesjikt på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Tilstand grunnet elde.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, med tidspunktet for dette er vanskelig å si noe om.



Fuktsøk med hulltaking, ingen unormale verdier

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitærutstyr fra opprinnelig byggeår.
Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen påviste feil eller mangler ved sanitærutstyret.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Ventilasjon med mekanisk avtrekk via himlingsvifte, avkast ført via felles ventilasjonssjakt.
Tilluft via spalte under dørblad.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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



Mykfug med noe krympsprekker, re-fuging må påregnes

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet 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

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.14 Innvendige overflater



Beskrivelse

Gulv med parkett.
Vegger med malte plater og malt betong.
Himlinger med malt betongdekke og malte plater.

Oppsummering

TG-1

Overflater fra opprinnelig byggeår, innvendige overflatebehandlinger med blandet alder. Enkelte gulvoverflater med noe knirk.
Innvendige overflater som helhet med liten bruksslitasje alder tatt i betraktning, ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.

6.15 Kjellerbod



Beskrivelse

Privat kjellerbod med adkomst via fellesareal/garasjeanlegg.
Nettingbod i kjeller. Gulv i asfalt, himling i malt betong.
Innlagt strøm med lampepunkt.
Målt gulvareal 5 m².

Privat biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

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

Privat kjellerbod med adkomst via fellesarealer

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral