

Egenerklæring

Holtet 8 B, 2407 ELVERUM

01 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Holtet 8 B	Holtet 8 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. 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. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2007

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

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Væråmoen, Maren Røe

Selger

Væråmoen, Ingrid Røe

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2007

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av badet. Kjenner ikke til om det har blitt utført arbeider i etterkant av dette, da eiendommen ikke har vært bebodd av selger siden 2012.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Harviken bygg

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt el opplegg kjøkken Komfyrvakt levert og montert Varmefolie med termostat og gulvføler på kjøkken

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elverum elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2022

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert varmpumpe

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bekkvang varmpumper AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt opplegg kjøkken

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

YC Rør AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

Beskriv feilen eller endringen

Ut ifra tilstand rundt feierluke kan det ha kommet regnvann ned pipeløpet, kjenner ikke til at det har blitt gjort noen utbedringer her da selger ikke har bodd i leiligheten siden 2012.

Sopp og skadedyr



19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har blitt funnet muselort på loftet.

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

Beskriv omfanget

Det er observert misfarging rundt vinduene.

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

Skriv opplysningene her:

Utvendig elektrisk persienne på stue går ikke helt opp.
Beslaget over utvendig markise tar bort markisa.

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 49663238

Egenerklærings skjema

Name
Maren Røe Væråmoen

Date
2026-06-01

Name
Ingrid Røe Væråmoen

Date
2026-06-01

Identification

 Maren Røe Væråmoen

Identification

 Ingrid Røe Væråmoen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Maren Røe Væråmoen
Ingrid Røe Væråmoen

01/06-2026
13:55:58
01/06-2026
13:59:23

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Holtet 8 B

2407 ELVERUM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1995
Andelsleilighet BRA:	80 m ²
Andelsleilighet BRA-i:	74 m ²
Sum alle bygg BRA:	97 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	74 m ²
Rapportdato:	9.6.2026 (Gyldig til 9.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

12

TG-3

0

TG-IU

0

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/42693>

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.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Vinduer og dører	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Taktekking	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Kjøkken - Avtrekk	Tilstand grunnet påviste forhold.
Avløpsrør	Tilstand grunnet elde.
Vannledninger	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Ventilasjon	Tilstand grunnet påviste forhold.
Våtrom: Bad - Overflater	Tilstand grunnet elde.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstand grunnet elde.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Tilstand grunnet manglende tilluftspalte ved dør.
Innvendige overflater	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.5.2026

Rapportdato
9.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Gunn Marit Væråmoen (dødsbo)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Representant v/befaring: **Maren Røe Væråmoen (fullmaktsinnhaver)**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Elektronisk egenerklæring signert og datert 01.06.2026 er fremlagt og gjennomgått, evt avvik og opplysninger er beskrevet i rapporten. Vedlegg med tilsammen 8 sider.

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 • tilleggsbygg 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 • løsrøe 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).

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

Reguleringsplaner, kommuneplaner og arealplaner som omhandler boligen:

-Kommunedelplan for Elverum byområde med planid 2018006 fra 28.08.2019.

-Eldre reguleringsplan for Holtet II med planid 200204 fra 31.03.2003.

-Eldre reguleringsplan for Hanstad med planid 50-1 26.02.1976.

-Eldre reguleringsplan for Holtet med planid 199307 fra 21.03.1996.

-Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 for mer informasjon ta kontakt med arealplan.

Id 2021006 Navn Gang- og sykkelveg langs Henrik Ibsens veg Status Planforslag Plantype Detaljregulering

Reguleringsbestemmelser, kommuneplaner, borrettslagets ordensregler og vedtekter er ikke undersøkt og beskrevet i rapporten.

Ytterligere undersøkelser av kjøper bør foretas.

Det foreligger ingen opplysninger om borrettslaget. Antatt årlige utgifter som dekker veiavgift, vann, renovasjon, snørydding, strøing og forsikringer. Ingen opplysninger om evt andel felles gjeld og formue. Opplysninger fremskaffes av megler.

Rekvirent opplyser i egenerklæringen at det er observert museeksremitter . Ukjent omfang, ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget

Felles garasjeanlegg er ikke tilstands vurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse på grunn av arealmåling. Påløpende utbedringskostnader og vedlikehold er borrettslagets ansvarsområde.

Informasjon om boligen

Adresse: Holtet 8 B, 2407 Elverum

Kommunenr: 3420 Gårdsnr: 28 Bruksnr: 857 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: 13 Leilighetsnr:

Byggeår: 1995

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Andelsleilighet i halvpart av seksjonert 2-mannsbolig på ett plan, byggeår 1995.

Beskrivelse:

Andelsleilighet på et plan i vertikaldelt seksjonert tomannsbolig, byggeår 1995.

Rominndeling med stue, kjøkken, badrom, 2-soverom, gang, vindfang og utvendig sportsbod med adkomst via overbygget inngangsparti. Bolig med normal standard og materialvalg byggeåret tatt i betraktning, bygningsmasse og installasjoner hovedsakelig fra opprinnelig byggeår, kjøkken fra 2022. Gulv med støpt såle på mark. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende og stående kledningsbord Saltakkonstruksjon tekket med betongstein, renner og nedløp i metall. Boligens primær oppvarming med strøm og ved, badrom med elektrisk gulvvarme. Ventilasjon med mekanisk punktavtrekk på badrom og kjøkken, øvrig rom med naturlig ventilasjon via luftespalter i øvre del av karm. Innvendige overflater og installasjoner med normal brukslitasje, ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. For utfyllende opplysninger og merknader vises til rapporten.

Tomt:

Eiendommens totale areal med 23500 m2 er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Tomtearealet representerer hele borettslagets totale tomteareal.

Områdebeskrivelse:

Eiendom med beliggenhet på Hanstad i Elverum. Eiendommen er tilknyttet Holtet BRL underlagt OBOS og med tilsammen 34 boenheter. Ca 2,5 km til Elverum sentrum med de fleste fasiliteter. Dagligvare med post i butikk samt skole og barnehage i nærhet.

Område med normale solforhold. Nærliggende skogområde Svartholtet kan by på milevis med oppkjørte skiløyper på vinterstid og ellers i året har du stier, grusveier og skogsbilveger du kan benytte til fots eller på sykkel. Det er heller ikke lang veg til Glomma og til Skogbruksmuseet med flotte rekreasjonsmuligheter og turområde under alle årstider.

Parkering:

Asfaltert adkomst og felles parkering samt 1-biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Vei, Vann og avløp:

Adkomst via asfaltert kommunalt veinett og asfaltert innkjøring.

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløpssystem.

Oppvarming:

Boligens primær oppvarming med ved og strømfyring, ildsted med vedovn i stue.

Montert luft/luft varmepumpe på yttervegg mot øst med innerdel plassert i stue.

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

For mer informasjon se her: <https://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	80	74	6	0	19
Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg	17	0	17	0	0
Totalt m²	97	74	23	0	19

Bygning: Andelsleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	80	74 Romfordeling: Stue, kjøkken, bad, 2 soverom, gang og vindfang	6 Romfordeling: Bod med utvendig adkomst ved inngangspartiet	0	19
Totalt m²	80	74	6	0	19

Bygning: Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	17	0	17 Romfordeling: Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg	0	0
Totalt m²	17	0	17	0	0

Kommentar til arealberegning

Andelsleilighet på ett plan, bolig med fullt bruksareal innenfor yttervegger.

Terrassen er medregnet i arealoversikten for NS 3940 i arealbeskrivelsen. 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.

Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg og bod med utvendig adkomst er medtatt som BRA-e i arealoversikten.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Konstruksjon med gulv på grunn.

Type grunnmur? Støpt plate på mark

Gulvkonstruksjon med støpt såle på mark.

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-1

Det ble ikke registrert feil eller mangler som tilsier sviktende drenering. Konstruksjon med gulv på grunn og sandgrunn gir lav risiko for fuktskader.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Plate på mark

Istøpte isolerte ringmurselementer utvendig forblendet med fibersementplate. Boligen fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Konstruksjon med støpt såle på mark.

Type byggegrunn Byggegrunn av løsmasse

Byggegrunnen fremstår med stedbundne jordmasser med høy sand og siltsortering.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Grunnmur under terrasse er ikke besiktet grunnet manglende adkomst/sikt. Ingen observerte skader som kan settes i sammenheng med mangelfull fundamentering. Ingen indikasjoner av setninger eller jordtrykks-/teleproblematikk.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Type Terrasse

Terrasse med adkomst fra stue, vindfang og terreng, terrassen fremstår å være fundamentert direkte på terreng. Gulv med beiset 21x95 mm impregnerte terrassebord, malt rekkverk med håndløper. Oppført levegg mot fellesareal, overflater med liggende kledningsbord. Solskjerming med markise. Målt gulvareal på 19 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

Sydvendt terrasse



Malingavflassing og slitte overflater

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

Nei

Er balkong / terrassen tekket?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Gulv ved terrasse og plattinger utført med 21 mm terrassebord på c 60 cm bjelkelag anses underdimensjonert. Utbedringer anbefales hvor fundamentering med bjelkelag ligger nært terreng terreng og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Overflater med noe malingavflassing, svartesopp og lokal slitasje. Noe vedlikehold med skraping, vasking og påføring av ny overflatebehandling av rekkverk bør påregnes. Markisen er ikke funksjonstestet. Forøvrig ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Noe vedlikehold, utskiftninger og påkostninger må påregnes grunnet elde og slitasje.
- Utbedringer med fuktsikring mot terreng bør påregnes.

6.4 Vinduer og dører



Malt terrassedør med isolerglass

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og med utvendig faste sprosser, utvendige vannbrett utført med malte metallbeslag.

Laminert ytterdør med glassfelt, malt terrassedør med isolerglass.

Innerdører med heltre dører, dør mellom stue og kjøkken i heltre med skyvefunksjon.

Installasjoner fra opprinnelig byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, 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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Materialet i vinduenes tettelister eldes, og blir sprøtt over tid, slik at tettefunksjonen reduseres. Tettelister bør kontrolleres og etter hvert byttes ut. Med tanke på oppnådd alder på vinduer så er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Innvendig ramtre ved vinduer med generelt omfang av svartesopp, avflassing og fuktskjolder, forholdet settes i sammenheng med mangelfull ventilasjon og manglende vedlikehold over tid. Dørvidere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt alder tatt i betraktning og enkelte justeringer bør påregnes. Installasjoner med normale åpne- og lukkemekanismer, karmmer og tilstøtende listverk med noe avflassing og lokal slitasje. Ved evt punktering av isolerglass eller det skulle være behov for utskifting av vinduer, ytterdør og terrassedører er dette borretsslagets ansvarsområde. Rekvirent opplyser i egenerklæringen at utvendig elektrisk persienne på stue går ikke helt opp samt at markise tar borti beslag ved bruk. Utbedringer må påregnes. Vedlikehold er påregnelig grunnet elde og påviste forhold. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.



Malt heltredør med glassfelt



Innerdører i heltre



Innvendig ramtre med tegn etter mangelfull ventilasjon

6.5 Yttervegg og fasade



Utvendige fasader med preg av vedlikehold

Type fasade Liggende kledning, Stående kledning

Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende og stående kledningsbord, kledninger fra opprinnelig byggeår.
Utvendige fasader fremstår med etablert lufting, musebånd påvist bak nedre kledningsbord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

Oppsummering av yttervegg og fasade

TG-1

Kledningsbord fra byggeåret med generelt liten slitasje, fasader med preg av vedlikehold. Kledningen fremstår med etablert lufting, lufting av fasader vurderes som tilfredsstillende. Det er foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. I følge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger overflatebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.

6.6 Skorstein over tak



Helbeslått pipeløp over tak

Inspisert fra Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak

TG-1

Innvendig ett-løps elementpipe, skorstein fra byggeåret.
Helbeslått pipeløp over tak, pipeløp med regnskjerm.

Pipeløp og pipebeslag er besiktet oppe på taket.
Ingen påviste feil eller mangler ved skorstein over tak.
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.7 Takkonstruksjon og loft



Adkomst til kaldtloftet via himlingsluke i gang



Takkonstruksjon utført med pre-fabrikkerte taksperrer

Type takkonstruksjon Saltak

Saltakkonstruksjon med kaldtloft, takkonstruksjon utført med Pre-fabrikkerte sperrer. Undertak med fiberduk. Synlig gips med brannskille mot naboloft.

Type loft Kaldtloft

Adkomst til kaldtloftet via himlingsluke i gang, luke med fastmontert stige. Himlingsluke fremstår noe utett, det anbefales å ettermontere ny himlingsluke for å begrense varmetap. Lufting av loftet via spalter ved raft samt på undersiden av mønestein. Himling mot kaldtloft isolert med mineralull, isolasjonsmatter med vindsperrerpapp. Påvist dampsperre under isolasjon ved loftsluke.

Utvendig inspeksjon På tak

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? Nei

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen? Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater? Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft

TG-1

Takkonstruksjonen er vurdert inne på kaldtloftet og fra innvendige himlingsoverflater. Himlingsluke fremstår noe utett, det anbefales å ettermontere ny himlingsluke for å begrense varmetap. Tegn til mus og vepseaktivitet inne på kaldtloft, ukjent omfang. Ingen tegn ved innvendige overflater etter tidligere fukt- og vannskader som kan settes i sammenheng med kondensproblematikk ved takkonstruksjonen.

6.8 Takteking



Tekkingen er vurdert oppe på taket

Type takkonstruksjon Saltak

Bolig med saltakkonstruksjon.

Type tekking Takstein

Taktekking utført med betongstein. Malte vindskier, isbord med metallbeslag. Fuglebånd synlig montert under takstein ved takfot.

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei



Isbordbeslag med avflassing og slipp i foliering



Takflater med mosedannelse



Flere steiner med brekkasjeskader

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

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

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Kontrollen er utført oppe på tak. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Enkelte taksteiner med brekkasjeskader, lokale utskiftninger og utbedringer må påregnes. Isbordbeslag og gradrennebeslag med avflassing og slipp i foliering. Ingen tegn til lekkasjer eller skader ved innvendige himlingsoverflater. I følge Byggforsk bygghandboken er middels levetid for tekking med betongtakstein ca 50 år. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

6.9 Etasjeskille og gulv på grunn



Målt avvik på 6 mm i stue

Type

Støpt gulv på grunn

Gulv med støpt såle på mark.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 6 mm i stue innenfor en lengde på 2 meter. Påvist forhold vurderes som normalt. Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader.

6.10 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Ildsted med vedovn i stue

Type pipe	Element
Innvendig 1-løps elementpipe. Vanger og brannmurer med 1.etasje med malt pussbehandling.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Ildsted med vedovn i stue montert på metallplate. Toppmontert røykgassrør med feieluke.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-1

Ildsted og sotluke med tilfredsstillende avstand fra brennbart materiale. Tilfredsstillende tetting rundt røykrørinnføring i pipe, påvist utført med tettesnor. Det ble foretatt feiing og tilsyn den 15.03.2024 Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten, dokumentasjon er fremlagt og foreligger. Ingen påviste feil eller mangler ved ildsted. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann.

6.11 Kjøkken



EpoC-kjøkken fra 2022

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning fra EpoC opplyst fra 2022. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte skrog. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum i kompositt. Veggflater over benkeplater med laminerte plater, overgang uten mykfug. Integreerte hvitevarer med oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn og kjøl- og frysenskap. Lekkasjevakt og komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning med normal bruksslitasje, enkelte fronter med noe justeringsbehov. Manglende endemansjetter ved røravslutninger varerør i kjøkkenbenk, evt lekkasjevann er ivaretatt med lekkasjevakt. Ingen tegn til fuktproblematikk ved kjøkkenet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over koketopp, avkast ført via yttervegg direkte til friluft.	



Oversiktsbilde



Mekanisk avtrekk over koketopp, komfyrvakt er montert

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Funksjonstestet ventilator, påvist noe driftstøy.
Forventet brukstid for kjøkken ventilator er 10-15 år, dette forutsetter jevnlig vedlikehold.
Tilstand grunnet påviste forhold.

6.12 Lovlighet / HMS



Tilfredsstillende feieradkomst

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Bygningstegninger datert 01.11.1994 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 05.07.1995 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



Enkeltstående brannvarslere

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei



6.13 Avløpsrør

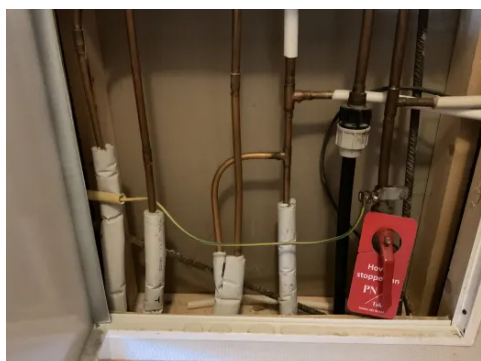


Synlige innvendige avløpsrør i PVC-plast

Type avløpsrør	Plast
Synlige innvendige avløpsrør utført med PVC-plast. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpssystem.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det fremkommer ingen opplysninger om det har blitt utført arbeid eller utskiftninger på avløssystemet etter byggeåret.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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?	Ja

Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. 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 generell levetid på avløp på 50 år.

6.14 Vannledninger



Hovedstoppekran med synlig merking



Påvist noe irring

Type anlegg	Kobber
Vannforsyning fra kommunalt vannverk. Inntaksledning utført med PEL-plast, anlegg uten vannmåler. Vannførende installasjoner hovedsakelig med cu-rør, (kobber) lokalt noe rør- i rør system under kjøkkenbenk. Stoppekran og rørfordelere plassert i delevegg mellom baderom og gang med adkomst via veggluke i gang. Hovedstoppekransen er synlig merket.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Lokalt noe rør- i rør system i forbindelse med renovering av kjøkken i 2022.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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-2

Påvist noe irring, ingen påviste lekkasjer. Stoppekran og rørfordelere plassert i delevegg mellom baderom og gang med adkomst via veggluke i gang. Vannførende installasjoner og hovedstoppekransen med manglende avrenning for evt lekkasjevann, lekkasjevakt bør ettermonteres som ivaretar lekkasje som evt kan oppstå. Hovedstoppekransen med synlig merking. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. 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. Utvendige stikkledninger på kommunalt nett er underlagt borrettslaget ansvarsområde. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på kobbervannrør fra 25 til 50 år.



Sikringskapp plassert i vindfang

INSTALLATØR:	ANLEGG TITTEL:	TILKOBLET FASE:	INNTAKSKABEL:	SIKRING AMPERE	LEDNING mm ²	KLEMMER NR.
6242755						
1	Kursfortegnelse			25		
2	Kjøleskap			15		
3	Stov			15		
4	V.M. (Vaskemaskin)			15		
5	T.T. (Tørketrommel)			15		
6	V.V.B. (Varmepumpe)			15		
7	Oppvaskemaskin			15		
8	Sev 1-2			15		
9	Jordfeilbr. Kurs 10					
10	V.F. Gang-Redd. Dødt			15		
11	Jordfeilbryter for Kurs 6					
12						
13						
14						
15						
16						
17	Overspanningsvern 11-12-13					
18	Jordfeilbr.					
19	Hovedbryter					
20						
21						
22						
23						
24						

Kursoversikt i skap

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

Type sikringer Automatsikringer

Inntak via jordkabel.

3-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer, inntak med overspenningsvern.

Kurser hovedsaklig med automatsikringer, 2-kurser med jordfeilautomater.

Anlegg med felles jordfeilbryter med varsling, elektrisk anlegg med ujordet og jordet anlegg.

Digital AMS måler og kursoversikt montert i skap.

Elektrisk gulvvarme på badet, varmekabler fra byggeåret.

El-anlegg og installasjoner hovedsakelig fra opprinnelig byggeår.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Ja

-Samsvarserklæring datert 21.09.2017 i forbindelse med ettermontering av elektronisk måleravleser.

-Varmefolie med termostat og gulvføler på kjøkken i 2022

-Enkelte oppgraderinger i forbindelse med renovering av kjøkken i 2022, dokumentasjon på dette er ikke fremlagt men opplyst at dette forligger ved salg.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

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

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

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

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget? Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-installasjoner og el-anlegg fra opprinnelig byggeår. Det foreligger ingen opplysninger og ettersyn av anlegget fra Det lokale el-tilsynet (DLE). Ledningsnett med brytere og stikk med normal bruksslitasje. Ingen observerte løse ledninger eller synlige skader. Bereder påvist fra 2016 tilkoblet støpsel, denne skal vær tilkoblet til fast punkt. Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter for varig last f.o.m 2 kW kom i 2004. Nytt krav til installasjon f.o.m 1,5 KW kom i januar 2014, med iverksettelse juni 2014. Samsvarserklæring må fremlegges for anlegg og installasjoner fra 1999 eller nyere. Funksjon og tilstand må vurderes av registrert installatør.

6.16 Varmesentral



Luft/luft varmepumpe påvist fra 2022

Type anlegg

Varmepumpe

Luft/luft varmepumpe påvist fra 2022.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Det fremkommer ingen opplysninger eller dokumentasjon på at det har blitt utført noen endringer/vedlikehold på varmepumpen etter monterings tidspunktet.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service. Varmepumpe påvist fra 2022.

Totalvurdering av varmesentral

TG-1

Service på varmepumpen anbefales.

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. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

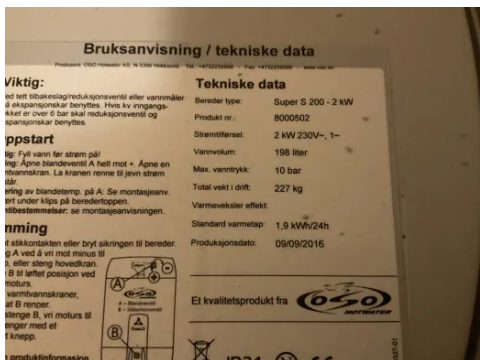


Teknisk data

6.17 Varmtvannsbereder



Bereder plassert inne på badetrom



Teknisk data

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2016

Størrelse

198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder fra 2016.

Bereder plassert i rom med sluk, evt lekkasjevann er ivaretatt.

(Se beskrivelse under Elektrisk)

6.18 Ventilasjon



Bolig med naturlig ventilasjon via luftespalte i øvre del av karm

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen med naturlig ventilasjon via luftespalte i øvre del av vinduskarmer.

Kjøkken og badetrom med mekanisk avtrekk.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Slitasje ved innvendig rammer på vinduer med malingavflassing, svertesopp og fukt skjolder, forholdet settes i sammenheng med noe mangelfull ventilasjon. Tilstand grunnet påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Luftspalte ved dører bør etableres for optimal ventilering.

-Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert hvor dette mangler.



Bolig med noe mangelfull ventilasjon

6.19 Våtrom: Bad



Baderom opplyst fra 2007

Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv og vegger med fliser.
Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Baderommet opplyst renovert i 2007, dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.

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? Nei

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

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

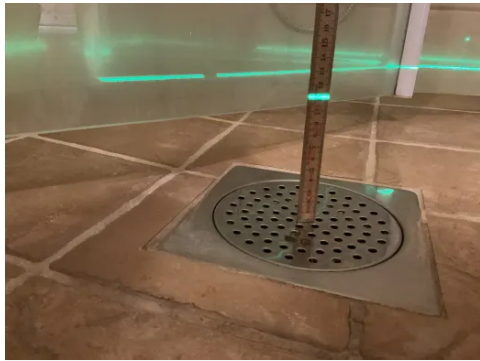
Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Baderommet fremstår med liten bruksslitasje alder tatt i betraktning. 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.



Dusjhjørne med glassdører



Tilfredsstillende fallforhold til sluk



PVC-sluk med stakemuligheter

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Tettesjikt på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Dusjdører lar seg ikke tette/lukke, enkelte justeringer og tilpasninger må påregnes. Fronter på innredning noe slarke og enkelte justeringsbehov. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Enkelte justeringer og tilpasninger på dusjdører og fronter på baderomsinnredning må påregnes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk ført via yttervegg, tilluft via åpen dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja



Fuktsøk med hulltaking, ingen unormale verdier

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet mangler tilluft utover uten dør og ventilering av rommet blir redusert, luftspalte under dørbildet anbefales etablert for optimal ventilering. Tilstand grunnet manglende tilluftspalte ved dør.

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 soverom. Ingen tegn til fuktproblematikk ved badetrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjulte skader i andre deler av rommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.20 Innvendige overflater



Beskrivelse

Gulv med beleg, laminat og parkett.
Vegger med malte plater og malt tapet.
Himlinger med laminerte plater.

Laminatgulv og overflatebehandlinger av vegger inne på 1-soverom og kjøkken opplyst fra 2022.

Oppsummering

TG-2

Innvendige overflater og overflatebehandlinger hovedsakelig fra opprinnelig byggeår. Laminatgulv med noe kort leggeavstand mellom endeskjøter og fremstår å være etablert på egeninnsats med noe varierende håndverksmessig å ikke iht produsentens leggarvisninger. Parkettgulv fra opprinnelig byggeår med generell slitasje. Lokalt noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, påkostninger med ferdigstilling må påregnes. Modifiseringer og påkostninger bør påregnes grunnet elde og påviste forhold. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.



Parkettgulv med slitte overflater

6.21 Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.



Fasadebilde felles garasjeanlegg

Beskrivelse

Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.
Gulv med asfalt.
Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledningsbord.
Saltakkonstruksjon teknet med betongtakstein, renner og nedløp i metall.
Leddport med manull åpne- og lukkemekanisme.
Innlagt strøm lampepunkt og stikkontakt med 2-uttak.
Målt gulvareal på 17 m².

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

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp Kjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme



Adresse

Holtet 8B, 2407 ELVERUM

Dato for energimerking

02.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-306246

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300601525

Gårdsnummer

28

Bruksnummer

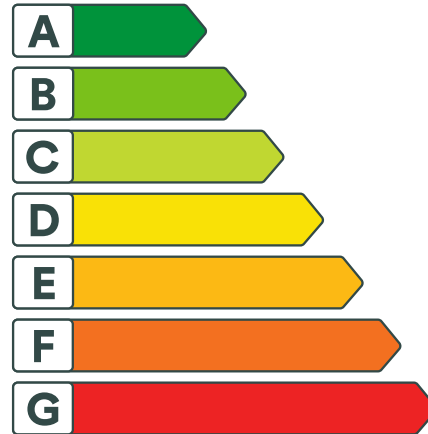
857

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1995

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

96,0 m²

Oppvarmet bruksareal

74,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

202,07 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

262,53 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 427 kWh



Holtet 8B, 2407 ELVERUM



Detaljering

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



Holtet 8B, 2407 ELVERUM



Tiltak

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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

TRIVSELSREGLEMENT FOR HOLTET BORETTSLAG

Vedtatt av generalforsamlingen 11.mai 2006 med tilføyelse 15.mai 2007

1. INNLEDNING

Trivselsreglementet kommer som et tillegg til vedtektene for Holtet borettslag. Andelseierne er ansvarlig for eiendommen i henhold til vedtektenes punkt 5-1. Det er andelseierne selv som må skape forhold som sikrer ro, orden og trygghet i hjemmet. Dette vil være med på å heve borettslagets anseelse. For å oppnå dette, og skape de best mulige forhold mellom de enkelte andelseierne, har en med dette trivselsreglement gitt rammer som er i den enkelte andelseiers interesse å overholde. Andelseierne er ansvarlig for sine gjesters adferd innenfor borettslagets område.

2. BRUK AV LEILIGHETEN

Leiligheten må bare brukes slik at en ikke sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten etter kl. 23.00. Ved selskapelighet ut over dette tidspunkt bør de berørte naboene varsles.

Sjenerende og bråkete oppussing som boring, banking og annen støyende virksomhet er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00.

Sang og musikkundervisning / øving kan bare foregå etter styrets godkjenning og med samtykke fra berørte andelseiere. Vis hensyn ved bruk av radio, stereoanlegg, TV og lignende.

Borettslaget har eget kabelanlegg og det er ikke tillatt å sette opp utvendig TV- eller parabolantenne.

3. SKADE

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person eller flere, vil vedkommende eller de foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig.

4. BRUK AV BIL OG PARKERING PÅ OMRÅDET

Unødvendig bil - og motorsykkelskjøring inne på tunets gang - og sykkelstier er ikke tillatt. Som nødvendig kjøring regnes tyngre varetransport, syketransport og taxi.

Tomgangskjøring og kjøring på grøntarealer er ikke tillatt og det er forbudt å parkere inne på tunene. Parkering skal finne sted på anviste plasser. Parkering langs med hele kjøreveien på Holtet er ikke tillatt. Beboerne er ansvarlig for å anvise sine gjester til Parkeringsplassene. Det skal vises spesiell aktsomhet ved all bruk av motorkjøretøy om natten.

5. UTENOMHUSANLEGG

Alt som er av felles grøntanlegg med plener, beplantning har alle ansvar for å holde ved like. Enhver skal bidra til å verne anlegget ved å vise barna til rette og selv foregå med et godt eksempel. Ballsparking må skje i begrenset omfang på egnede steder, og ikke opp av garasjeportene.

Området fra husveggen og ut til asfaltert sti / gjerde / midtlinje mellom leilighetene, må anses som den enkelte andelseiers ansvarsområde og andelseier har plikt til å holde denne delen i ryddig og ordentlig stand. Det er å anse som andelseiers hage, og all form for lek eller annen bruk av andelseiernes hage er ikke tillatt uten tillatelse fra gjeldende andelseier.

Alle har plikt til å se etter og rense sine takrenner hver vår og høst. Tunet tar felles ansvar for å rense takrennene på garasjene.

Foreldre skal påse at lek ikke drives på steder, til tider og på en så voldsom måte at den er til sjenanse for andre andelseiere. Vis hensyn ved plenklipping og annet støyende havearbeide.

Oppføring av levegg kan utføres etter skriftlig søknad til styret. Søknaden må inneholde godkjenning fra berørte naboer.

Terrasser kan utvides fritt innenfor et total – areal på 30 kvm.

Utepeiser må ha godkjenning av brann – og feievesenet (gjelder både plassering og utforming) og vil ikke bli godkjent av styret før en slik godkjenning kan fremvises.

6. DUGNADSPLIKT

Dugnad er et effektivt middel til å spare penge for borettslaget. Dugnad er også en anledning til å bli bedre kjent med dine naboer. Når det varsles dugnad oppfordres alle beboerne til å delta etter evne. I tillegg har alle beboerne et generelt ansvar for kontinuerlig vedlikehold av alle fellesarealene. Hvert tun har sitt ansvarsområde i henhold til eget kart over Holtet.

7. SØPPELHÅNDTERING

På hvert tun er det utplassert beholdere for kildesortering. Alt avfall skal sorteres. I tillegg skal de kommunale ministasjonene benyttes spesielt til glass og hvis papir-beholderen er full. Avfallet sorteres i henhold til den oppsatte anvisningen fra SØIR. Papp og papir brettes slik at dette fyller minst mulig. Renhold av beholderne er tillagt beboerne på de respektive tun.

8. DYREHOLD

Det er tillatt å holde hund, katt og andre kjæledyr under forutsetning av at andre beboere ikke sjeneres. Borettslaget forbeholder seg retten til å inndra denne tillatelse i enkelttilfeller hvor andelseiere ikke etterkommer pålegg fra styret ved mislighold. Det er båndtvang på borettslagets område.

9. GENERELT

Som trivselsregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til en hver tid er gitt for eiendommen. Beboerne er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtektene og trivselsreglene eller annen mangel av aktsomhet. Skader som skyldes ulovlig eller ufagmessige inngrep på bygningen medfører økonomisk ansvar.

Andelseierne har plikt til å informere husstandens medlemmer og leietakere ved framleie om reglene ovenfor.

Vedtekter

for Holtet borettslag org nr 970 903 631

vedtatt på ordinær generalforsamling den 16. april 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Elverum kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 28.12.2011 tidligere Elverum og Omegn Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at

andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i felleskap representerer laget 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.



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.

Holtet 8B

Nabolaget Hanstad nord/Hanstad vest - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

🚶 Grøndalsbakken/Kirkevegen	3 min 🚶
Linje B61, 812	0.3 km
🚶 Elverum stasjon	7 min 🚶
Linje R60	3.5 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 12 min 🚶

Skoler

Hanstad skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
216 elever, 15 klasser	0.8 km
Frydenlund skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
246 elever, 16 klasser	2.4 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
774 elever, 66 klasser	3.5 km
Elverum videregående skole	19 min 🚶
800 elever	1.7 km
Terningen Arena	9 min 🚶

«Stille og rolig, samtidig sentralt i forhold til sentrum og fritidsaktiviteter.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

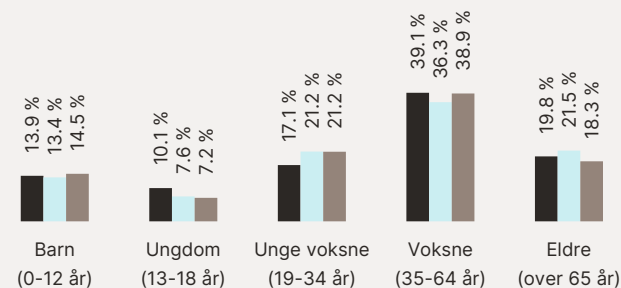


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hanstad nord/Hanstad vest	1 258	553
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Hakkebakkeskogen naturbarnehage (...)	2 min 🚶
74 barn	0.2 km
Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år)	10 min 🚶
86 barn	0.9 km
Solkroken barnehage (0-5 år)	11 min 🚶
40 barn	0.9 km


Dagligvare


Kiwi Hanstad	11 min 🚶
PostNord	1 km
Rema 1000 Hanstad	12 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.1 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

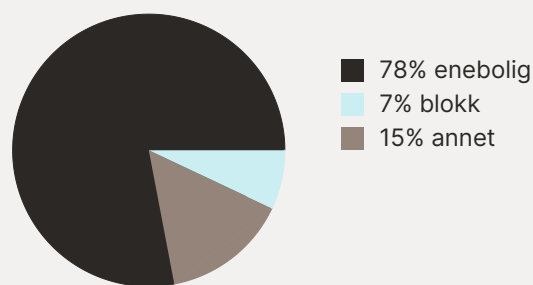
 Støynivået
Lite støynivå 84/100

 Trafikk
Lite trafikk 83/100

Sport

-  Amalie skramsv fotball-løkke 5 min 
Ballspill 0.5 km
-  Grøndalsbakken ball-løkke 6 min 
Ballspill 0.6 km
-  Feel24 Elverum 5 min 
-  Family Sports Club Elverum 6 min 

Boligmasse







«Trivelige folk, stille område, i nærheten av skole og barnehage. Lokal butikk»

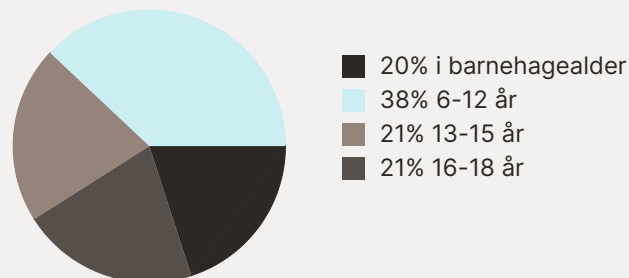
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Kremmertorget Kjøpesenter 22 min 
-  Boots apotek Kremmertorget 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



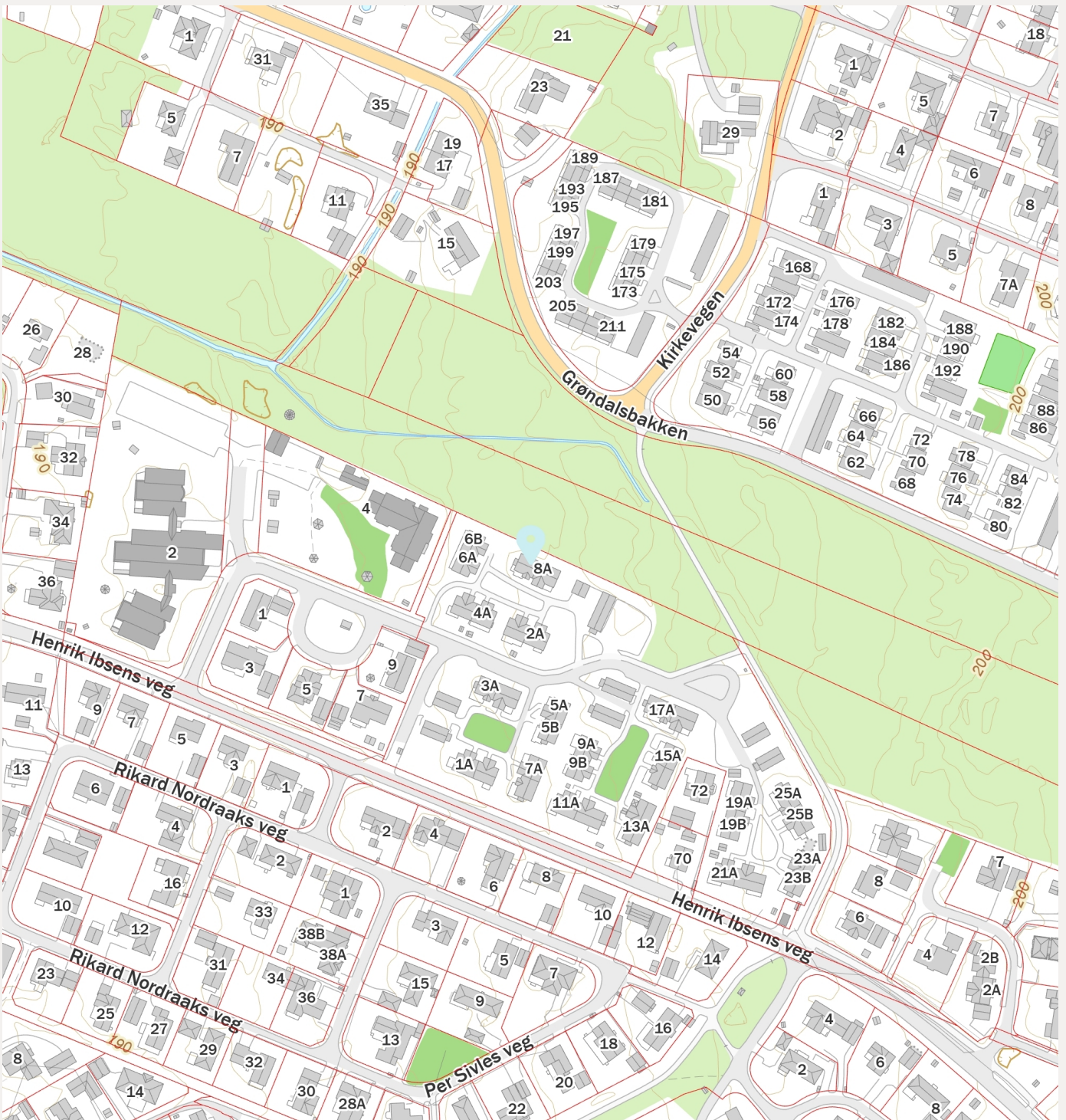
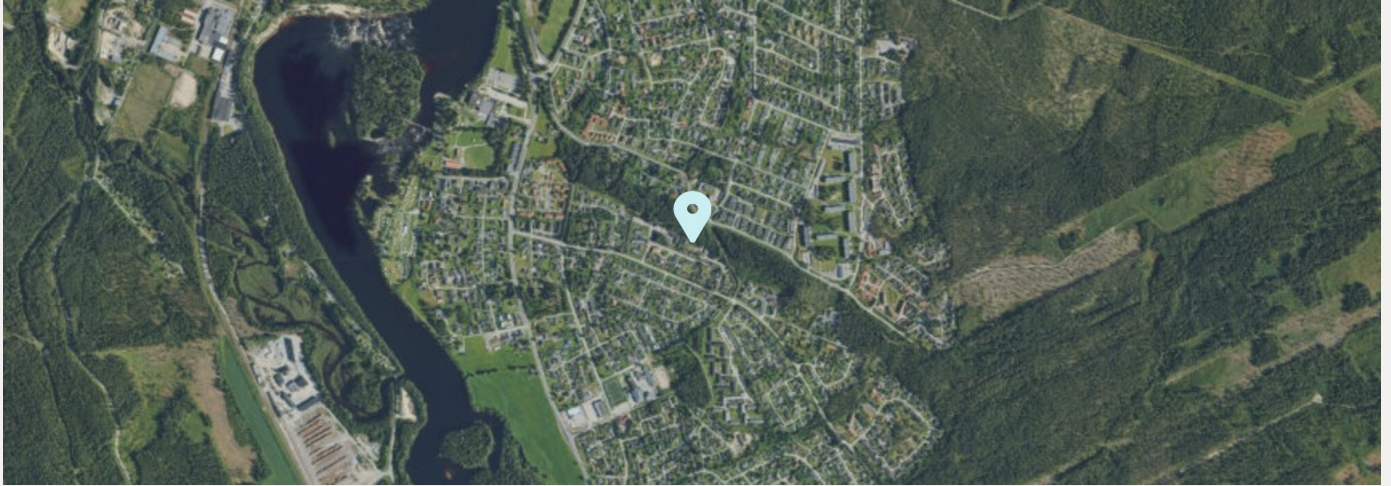
0%

45%

- Hanstad nord/Hanstad vest
- Elverum
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og træer som er plantet på tomten, eller fastmonterede kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.