



**aktiv.**

Elvarheimgata 6B, 2414 ELVERUM

**Fin sentrumsleilighet med 2 sov,  
garasjeplass og 2 boder.  
Fjernvarme og heis. Innglasset  
balkong og fint fellesområde.**





Eiendomsmegler

## Åste Christine Gjermunds

**Mobil** 941 78 482

**E-post** aste.gjermunds@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 000 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 13 021,-  
**Omkostn.:** Kr 9 119,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 022 140,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 394,-  
**Selger:** Jan Arne Nystuen  
Brit Kari Alfei

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total** 65/79 kvm  
**Tomtstr.:** 3184.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 30, bnr. 1131  
**Snr.** 8  
**Andelsnr.:** 14  
**Oppdragsnr.:** 1211250161

# Din nye bolig?

Velkommen til Elvarheimgata 6B!

En flott leilighet med svært god beliggenhet - i borettslaget og midt i sentrum! Boligen har fin utsikt, og tilgang til fine fellesområder - både i borettslaget og ved Glomma. Dette er en godt ivaretatt og unik leilighet som byr på en gjennomgående standard og fine løsninger. Leiligheten har 2 soverom og en innvendig bod. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong med varmekabler i gulv.

Merk deg dette:

- Flott leilighet med svært god beliggenhet
- Fine fellesområder og turmuligheter - Glomma like ved
- Det meste du behøver ligger i kort radius fra boligen
- 2 soverom, innvendig bod og privat bod i kjeller
- Garasjeplass i felles parkeringskjeller
- Lave omkostninger og lave driftskostnader

Velkommen til hyggelig visning!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 36 |
| Egenerklæring .....     | 53 |
| Nabolagsprofil .....    | 71 |
| Budskjema .....         | 79 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 65 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 9 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 79 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje: BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Privat bod i kjeller.

2. etasje: BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod.

BRA-b: 9 m<sup>2</sup> Innglasset balkong med adkomst fra stue.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Areal i bod som ligger utenfor selve boenheten er ikke medregnet som S-rom, arealet er medregnet som BRA-e. Leiligheten disponerer i tillegg en parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Borettslaget har et pent opparbeidet fellesområde med gangstier med belegningsstein, plenareal, beplantning og sittebenker.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

3184.6 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og internveger/gangareal med belegningsstein.

Felles inngang ved 1.etasje med felles trapperom, korridorer og heisforbindelse mellom etasjer. Felles parkeringskjeller med fast parkeringsplass og privat kjellerbod. Adkomst fra garasjeanlegg og gateplan med heis. Felles uteareal med sitteplasser og lekeapparat.

**Beliggenhet**

Leiligheten og borettslaget ligger svært fint til midt i Elverum sentrum, med alt du trenger i hverdagen i kort radius fra hjemmet ditt. Området er godt tilrettelagt for beboerne.

Glomma med sine flotte gangarealer og flere friarealer ligger rett ved nabolaget, slik at du kan starte dagens trimtur nærmest fra utgangsdøren. Pga. sin beliggenhet i sentrumskjernen er det meste man måtte behøve i hverdagen kun en kort gå- eller kjøretur unna. I sentrumsområdene ligger også ungdomsskolen og videregående skole. Med et godt utbygd gang- og sykkelstinet vil dette føre deg trygt rundt til både sentrum forøvrig, øvrige bydeler, Sagtjernet med badeplass og til flotte turområder langs Glomma i tillegg til Svartholtet og bymarka med sine flotte stier- og skiløyper.

Er du golfentusiast eller ønsker litt mer action så er det kun en kort kjøretur til Starmoen fritidspark hvor du finner 18-hulls golfbane, travpark, flyplass, motorcross, bilcross, go-kart m.m. Rett ved leiligheten stopper bybussen som tar deg til de øvrige bydelene, samt til skystasjonen på Vestad og Terningen Arena med bl.a. høgskole og idrettsanlegg.

Til Trysil og fantastiske aktivitetsmuligheter i Trysilfjellet, er det ca. 69 km. På sommerstid byr Trysilfjellet på fine turområder, samt en svært populær og flott sykkelpark som er tilrettelagt for både nybegynnere og erfarne syklister. Det er mulighet for å ta heisen opp og sykle fjellrunden som byr på nydelig utsikt og varierte og fine stier/grusveier. På vinterstid kan Trysilfjellet tilby et stort alpinanlegg for små og store. Her er det mange muligheter for både alpinister og langrennsentusiaster. Trysilfjellet turistsenter har hotell med spa- og badeanlegg, samt bowlinghall. Områdene rundt Trysil er kjent for sine gode jakt- og fiskemuligheter. I tillegg er det mange fjell- og berg å ta av for tradisjonelt friluftsliv.

**Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

## Bygningssakkyndig

E&K Takst AS, ved Magnus Karlstad

## Type takst

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Bygningen er oppført i 2006 på grunnmur av betong, fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av tre og betongkonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning, fasadeplater og tegl. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Flatt tak i betongkonstruksjoner. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert , utført av (bygningssakkyndig).

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak og avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Etasjeskille og gulv på grunn : Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm.

\*Kjøkken - Oppsummering av avtrekk: Ukjent om ventilatoren gir tilstrekkelig avtrekk. Ved funksjonstest registreres liten effekt.

\*Elektrisk - Oppsummering: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

\*Varmtvannsbereder - Oppsummering: Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå.

\*Våtrom: Bad - Oppsummering av overflater: Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

\*Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet /

overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler/komponenter.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvenser/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger (eventuelt fullmektig). Arvingene (eventuelt fullmektig) har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt/besvart og interessenter oppfordres derfor til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningsskyndig, før bud gis.

### **Innhold**

Leiligheten inneholder:

Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad/vaskerom, bod og innglasset balkong.

I tillegg disponerer leiligheten en fast parkeringsplass i felles parkeringskjeller og en privat bod i kjeller.

### **Standard**

Leilighet - Byggeår: 2006.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Det er opplyst at de utvendige markisene på den innglassede balkongen går noe slakt og skjevt.

### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

**TV/Internett/Bredbånd**

Leiligheten er tilknyttet kabel-TV/bredbånd via borettslaget som betjens via månedlige felleskostnader.

**Parkering**

En fast parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

**Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

**Polisenummer**

SP5572674

**Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert 09.09.2018, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. El-kontroll utføres vanligvis hvert 20. år - neste kontroll kan forventes i 2038.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help Forsikring
- Söderberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv Pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

**Oppvarming**

Boligen varmes opp med fjernvarme og strøm.

Vannbåren fjernvarme til radiatorer. Varmekabler i gulv på bad og i gulv på balkong.

**Info strømforbruk**

Da boligen er et dødsbo er faktisk strømforbruk ikke opplyst.

**Energikarakter**

D



### **Energifarge**

Grønn

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 535 882

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 143 529

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Kr. 5 394,-/mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Oppvarming (fjernvarme), grunnpakke kabel-tv/bredbånd, garasje, trappevask, vaktmestertjenester, snørydding, felles bygningsforsikring, strøm fellesarealer, drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter, eiendomsskatt og betjening av andel fellesgjeld.

Herav:

Kr. 3 928,- Felleskostnader

Kr. 847,- Oppvarming

Kr. 369,- Kabel-tv

Kr. 250,- Garasje

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader. Felleskostnadene ble sist gang justert den 01.01.2025.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 394

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 13 021

#### **Fellesgjeld pr. dato**

11.06.2025

#### **Kommentar fellesgjeld**

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mottatt oppstilling fra forretningsfører hvor renter og avdrag er spesifisert. Meglerforetaket har ikke kunnet beregne hvor mye av de månedlige felleskostnadene som betjener avdrag og renter på andel fellesgjeld, da dette betales til långiver ved 4 terminer pr. år, og det er opplyst at 2030 er innfrielsesår. Det er derfor usikkert når i 2030 andel fellesgjeld er innfridd.

## Borettslaget

#### **Borettslagsnavn**

Gammelbruplassen 1 brl.

#### **Organisasjonsnummer**

991248293

#### **Andelsnummer**

14

### **Om borettslaget**

Gammelbruplassen 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991248293, og består av 72 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av Solibo.

Borettslaget eier:

- \* 33 seksjoner i Sameiet Gammelbruplassen 1 (sameierbrøk: 2343/7000)
- \* 39 seksjoner i Sameiet Gammelbruplassen 2 (sameierbrøk: 2622/6799)
- \* 63 garasjeplasser i Gammelbruplassen Garasjesameie (sameierbrøk: 63/69)

Større vedlikehold og rehabilitering:

2020 - 2022: Vedlikehold/maling av fasader, vinduer og utvendig kledning.

2013: Maling av fasader.

2012: Installering av varmfordelings målere (fyring).

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: SPAH01-18292837220

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 3 006 931,-

Andel restsaldo: Kr. 0,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 0,-

Rest løpetid: 13år 10mnd

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 6,02%

IN-ordning: Ja.

Lånenummer: SPAH02-18293556799

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 6 027 746,-

Andel restsaldo: Kr. 0,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 0,-

Rest løpetid: 13år 10mnd

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 6,02%

IN-ordning: Ja.

Lånenummer: SPARB1-18296629622

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 1 110 257,-

Andel restsaldo: Kr. 15 295,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 247,-

Rest løpetid: 6år 4mnd

Term. per år: 4  
Type rente: Flyt  
Rente: 6,46%  
IN-ordning: Nei.

IN-ordning: Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden på to av borettslagets lån.

### **Forkjøpsrett**

Andelseierne i borettslaget, dernest øvrige medlemmer av OBOS, har forkjøpsrett. Forkjøpsrett avklares i etterkant av budaksept og prosessen tar ca. 10-20 dager. Det gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr. 7 769,- for den som benytter forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Opplysninger fra OBOS:

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr. 4 866 322,-.

Driftskostnader i 2024 var til sammen kr. 3 537 326,-.

Dette ga et positivt årsresultat i 2024 på kr. 1 746 832,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Styregodkjennelse**

Kun fysiske personer (ikke selskap) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til å gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men boligen/andelen kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger.

### **Vedtekter/husordensregler**

Det er kun lov å benytte gassgrill og elektrisk grill på balkong og terrasser.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Husordensregler og vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert kopier av dokumentene.

### **Dyrehold**

Iht. borettslagets husordensregler må dyrehold godkjennes etter søknad til styret.

Se forøvrig vedlagte husordensregler i salgsoppgaven.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Solibo AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 30, bruksnummer 1131, seksjonsnummer 8 i Elverum kommune. Andelsnr. 14 i Gammelbruplassen 1 brl. med orgnr. 991248293

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3420/30/1131/8:

27.04.2005 - Dokumentnr: 2805 - Bestemmelse iflg. skjøte: Bestemmelse om adkomstrett til kloakkpumpestasjon KP 113, samt rett ombygging, endring og vedlikehold: "Elverum kommune skal ha vederlagsfri atkomst til Kloakkpumpestasjon KP 113 som ligger sør-vest i området By1. Elverum kommune skal ha vederlagsfri rett til ombygging, endring og vedlikehold av kloakkpumpestasjonen som selger finner nødvendig. Disse rettighetene gjelder også i bygge- og anleggsperioden."

Rettighetshaver: Elverum kommune.

Overført fra: Knr:3420 Gnr:30 Bnr:1131

Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2007 - Dokumentnr: 503616 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 80/7000

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for Hele Bygget (BY3) i 2008.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

27.08.2008.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst til borettslagets eiendom fra offentlig vei. Borettslagets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Borettslaget har selv ansvar for de private stikkledningene.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av bebyggelsesplan ihht. reguleringsplan for



"Gammelbruplassen" fra 2005. Reguleringsformål for eiendommen er bolig/forretning, gang-/sykkelvei, annen veigrunn og forretning/grøntanlegg.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Leiret fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende sentrumsformål og nåværende veg.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at boligen ligger i et område med hyppig/ekspansiv utvikling og at eksisterende regulerings- og kommuneplaner er i stadig endring. Det må derfor påregnes endringer i områdebildet over tid og som ikke er kjent per i dag. Eiendommen ligger innenfor definert rød og gul støysoneområde i forhold til riksvei. Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Dersom budgiver har ønske/krav knyttet til overtakelsestidspunkt, skal dette angis i kjøpetilbudet.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 000 000 (Prisantydning)

---

13 021 (Andel av fellesgjeld)

---

3 013 021 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

7 769 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 119 (Omkostninger totalt)

17 019 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 819 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 022 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 030 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 032 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på kr 45 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 13 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-), innhenting av opplysninger (kr 15 500,-) samt eierskiftegebyr til forretningsfører (kr 6 570,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

**Ansvarlig megler**

Åste Christine Gjermunds  
Eiendomsmegler  
aste.gjermunds@aktiv.no  
Tlf: 941 78 482

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122  
Storgata 15, 2408 Elverum

**Salgsoppgavedato**

06.08.2025



Velkommen til denne fine  
sentrumsleiligheten med 2 soverom, 2  
boder, garasje plass og heisadkomst i  
Elvarheimgata 6B!







Leiligheten har adkomst fra felles inngangsparti på gateplan.





Borettslaget ligger svært fint til midt i Elverum sentrum, med alt du trenger i hverdagen i kort radius fra hjemmet ditt. Området er godt tilrettelagt for beboerne.



Glomma med sine flotte gangarealer og flere friarealer ligger rett ved nabolaget, slik at du kan starte dagens trimtur nærmest fra utgangsdøren.





Velkommen inn! Leiligheten har en gjennomgående fremtoning med slette vegger, skjult elektrisk anlegg og parkett på gulv.



Leiligheten har en fin stue med direkte adkomst til innglasset balkong med varmekabler i gulv. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys, i tillegg til å by på et hyggelig utsyn mot fellesområdet.



Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og har plass til både sittegruppe og spisegruppe.





Den innglassede balkongen er en fin forlengelse av stuen. Fin utsikt mot Glomma, og mulighet for å kunne sitte ute uansett om det er sol eller om det regner.















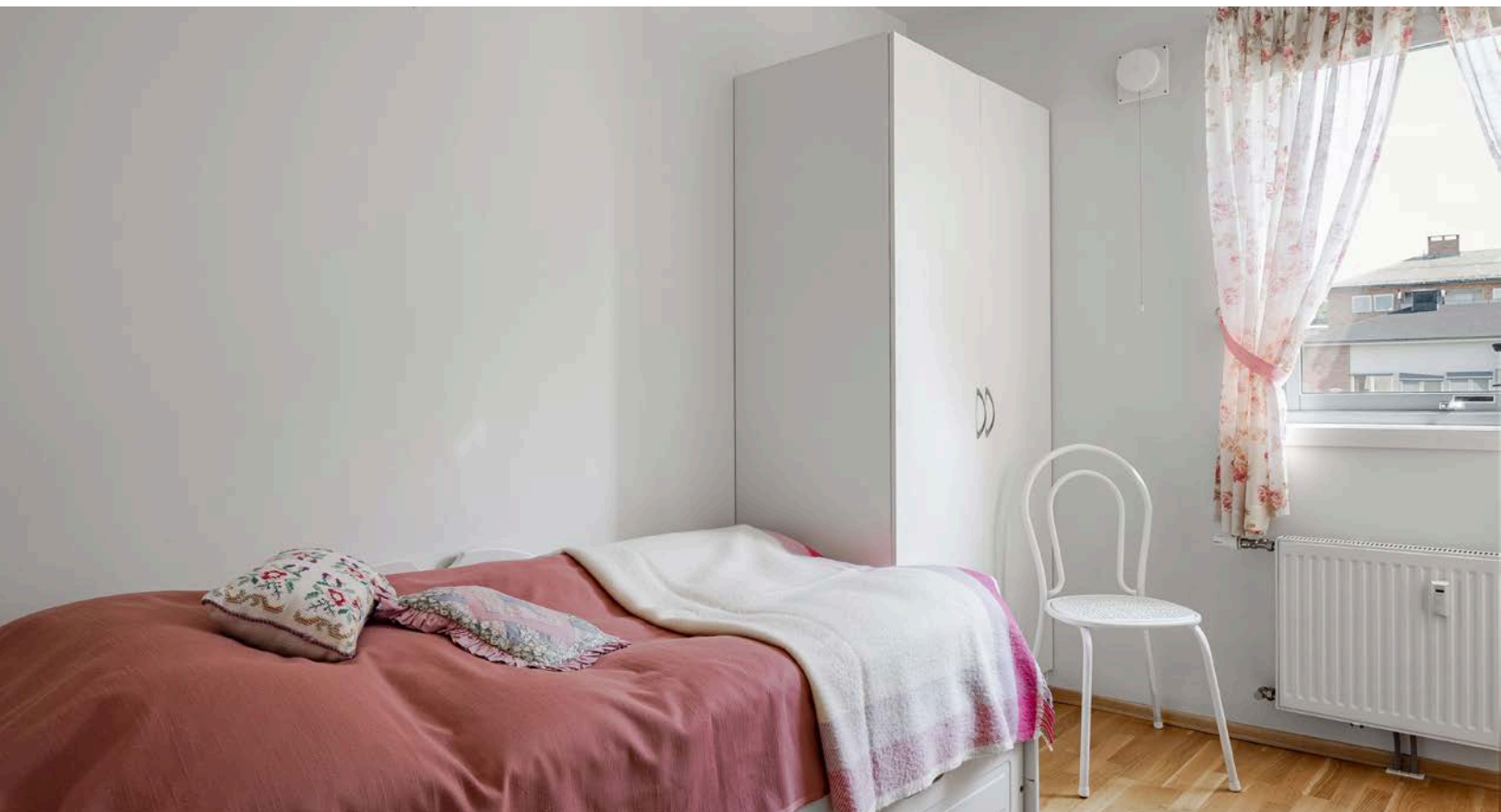
Kjøkkenet har innredning med laminerte fronter og benkeplate, og godt med oppbevaringsplass. Komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap medfølger.





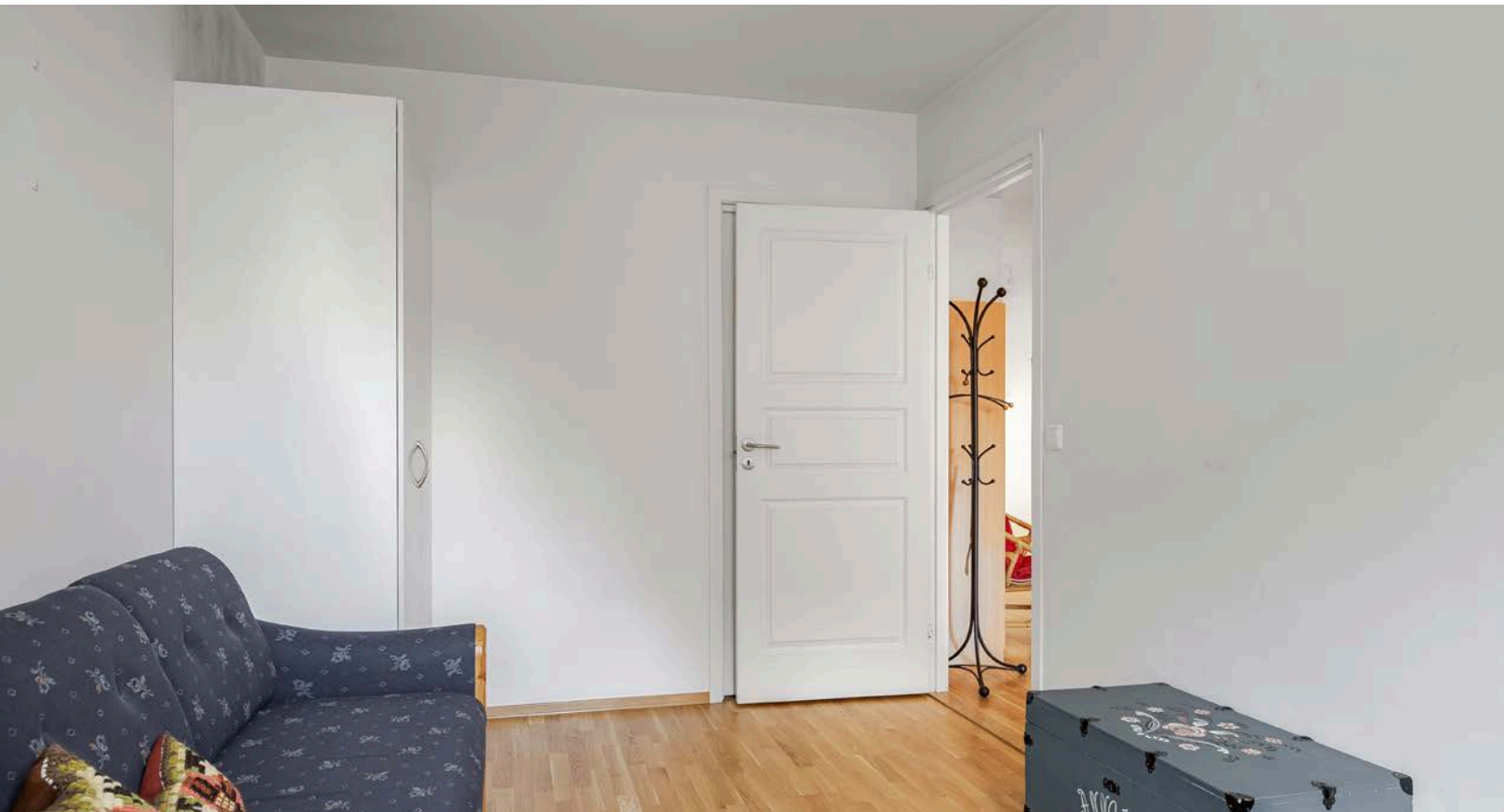


Leiligheten har 2 soverom som begge ligger vendt mot øst. Begge soverommene er innredet med garderobeskap.



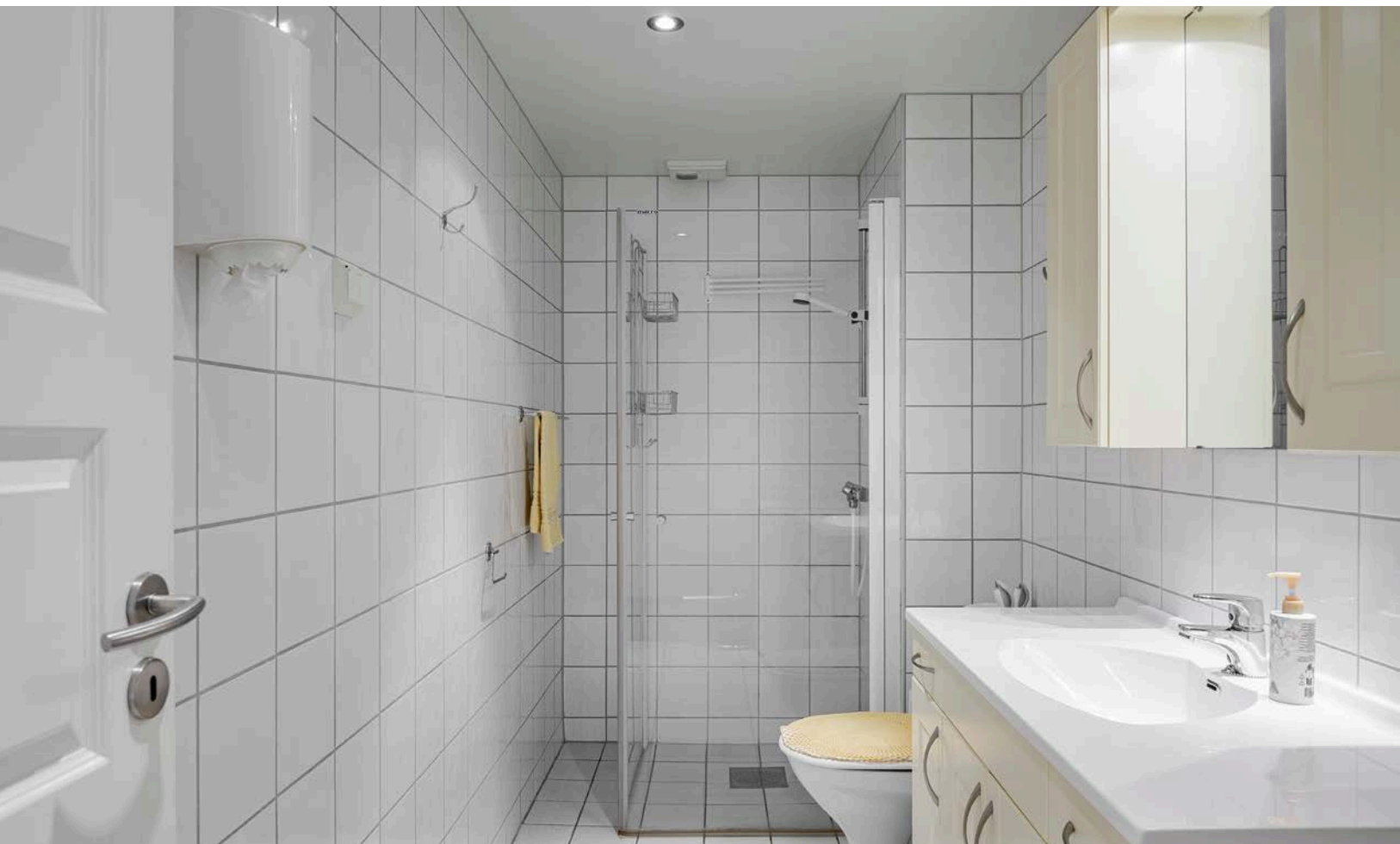


Det innerste soverommet er innredet med 2 garderober og har adkomst til den innvendige boden.



Den innvendige boden har dør i bakkant av den åpne soveromsdøren.

Badet som ligger i tilknytning til gangen har flislagte vegger- og gulv, og varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med heldekkende servant nedfelt i innredning, belyst speil med overskap, frittstående toalett og dusjhjørne.







Med leiligheten følger en fast garasjeplass i felles parkeringskjeller.



Kjelleren har også lagringsrom med boder, og en privat bod i kjeller følger også leiligheten.



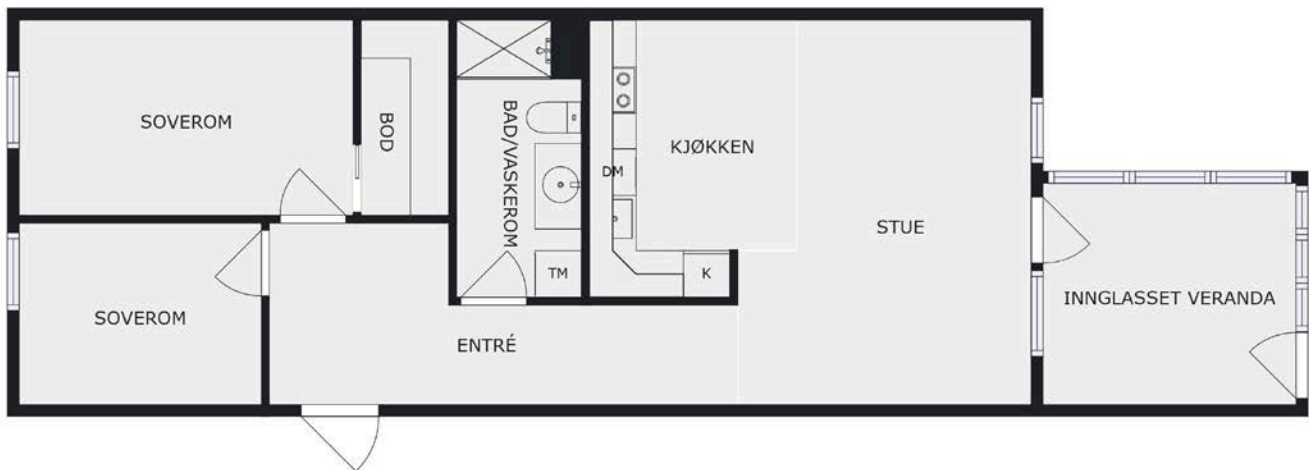


For den som er glad i å nyte av det fine området, er det flotte gangveger ved Glomma samt den trivelige Elvarheimsparken. Rett ved borettslagets eiendom kommer det innen kort tid et nytt servicetilbud: En søndagsåpen dagligvarebutikk.









Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg



# Elvarheimgata 6 B 2414 ELVERUM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2006

BRA: 79 m<sup>2</sup>

BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

2

# 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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

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/32801>

### 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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm.

##### Anbefalte tiltak

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

#### Kjøkken

##### Oppsummering av avtrekk

Ukjent om ventilatoren gir tilstrekkelig avtrekk. Ved funksjonstest registreres liten effekt.

##### Anbefalte tiltak avtrekk

Det bør gjennomføres service på kjøkkenventilator.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

##### Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Varmtvannsbereder

##### Oppsummering

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå.

##### Anbefalte tiltak

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til varmtvannsberederen..



## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

### Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

## Bygningsdeler med TG-IU

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av fukt

På grunn av plassering av det som vurderes å være en sjakt (brannskiller) og våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i leiligheten.

### Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**13.6.2025**

Rapportdato  
**19.6.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Astrid Nystuen**

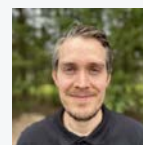
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Magnus Karlstad**  
Firma: **E&K Takst AS**  
Adresse: **Ole Kjernets veg 18, 2409 Elverum**

Telefon: **40021977**  
Epost: **Magnus@ek-takst.no**



#### Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Elvarheimgata 6 B, 2414 Elverum**

Kommunenr: **3420**  
Seksjonsnr: **30**

Gårdsnr: **30**  
Andelsnr: **14**

Bruksnr: **1131**  
Leilighetsnr: **14**

Festenr:

Byggeår: **2006** - Byggeår er hentet fra PropCloud.no.

Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Andelsleilighet tilhørende Gammelbruplassen I Borettslag beliggende i Elvarheimgata 6B i Elverum kommune.

Leilighetsbygg oppført i 2006. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av tre og betongkonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning, fasadeplater og tegl. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Flatt tak i betongkonstruksjoner. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

#### TOMT

Felles tomt (3 184 m2 iht. PropCloud.no) for borettslaget opparbeidet med plenarealer, sittegrupper og belegningsstein.

#### PARKERING

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

#### VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Bygget har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

#### ETASJE/ROMOVERSIKT

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje bestående av Stue, kjøkken, bad, bod, gang, entré og to soverom.

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Parkett og fliser.

Vegg: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

#### OPPVARMING

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme.

#### VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vegg kombinert med periodevis mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Leilighet

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje                   | 74        | 65                         | 0                           | 9                          | 0                               |
| Kjeller                     | 5         | 0                          | 5                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>79</b> | <b>65</b>                  | <b>5</b>                    | <b>9</b>                   | <b>0</b>                        |

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                              | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|------------------------------------------------|-------------------|
| 2. etasje                   | 65        | 62        | 3        | Stue, kjøkken, bad, gang, entré og to soverom. | Bod               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>65</b> | <b>62</b> | <b>3</b> |                                                |                   |



## Kommentar til arealberegning

Areal i bod som ligger utenfor selve boenheten er ikke medregnet som S-rom, arealet er medregnet som BRA-e.  
Leiligheten disponerer i tillegg en parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting



Bilde viser balkong.

| Type                                                                                                                                                                                                                                                                         | Balkong             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Utgang fra stue til vestvendt innglasset balkong på 9 m2. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av glass og metall. Balkongen har utebelysning, utvendig stikkontakt og persienner. Gulvflater belagt med fliser. Selger opplyser at det er varme i gulv på balkongen. |                     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                       | Nei                 |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                                                                                                         | Nei                 |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                                                                                              | Nei                 |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                                                                                                                                                                    | Nei                 |
| Er balkong / terrassen dekket?                                                                                                                                                                                                                                               | Ja                  |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?                                                                                                                                                                                                        | Ikke kontrollerbart |

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

TGIU:  
Tekking er ikke kontrollert på grunn av fliser som skjuler tettesjiktet.

### 6.2 Vinduer og dører



Bilde viser balkongdør.

| Beskrivelse                                                                                                                                                |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                     | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                                               | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                                                                                               | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                                                          | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                               | Nei |

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

|      |             |
|------|-------------|
| Type | Betongdekke |
|------|-------------|

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

### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

**TG-2**

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

## 6.4 Kjøkken



Bilde viser kjøkken.

### 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**

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra byggeår. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Frittstående komfyr med platetopp, kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Gulvflater belagt med parkett. Vegg og himlingsflater i malte flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

### Avtrekk

|              |          |
|--------------|----------|
| Type avtrekk | Mekanisk |
|--------------|----------|

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Ja |
|-------------------------------------|----|

### Oppsummering av avtrekk

**TG-2**

Ukjent om ventilatoren gir tilstrekkelig avtrekk. Ved funksjonstest registreres liten effekt.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Det bør gjennomføres service på kjøkkenventilator.



## 6.5 Lovlighet



Bilde viser brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

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? Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

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

## 6.6 Avløpsrør



Bilde viser avløpsrør under oppvaskkum på kjøkken.

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Ja

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

### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

## 6.7 Vannledninger



Bilde viser fordelerskap for rør i rørsystem.

|                                                                                                                 |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Type anlegg                                                                                                     | Kobber, Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                               | Nei                      |
| Er det etablert fordelerskap?                                                                                   | Ja                       |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei                      |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                      | Nei                      |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                               | Nei                      |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                   | Nei                      |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                               | Nei                      |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                | Nei                      |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                           | Nei                      |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                            |                          |
| <b>TG-1</b>                                                                                                     |                          |

## 6.8 Elektrisk



Bilde viser sikringsskap.

|                                                                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                    | Nei              |
| Type sikringer                                                                                               | Automatsikringer |
| Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.                                                            |                  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                       | Nei              |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?                                      | Ja               |
| 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 kabler utilstrekkelig festet?                                                                             | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                          | Nei              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ikke besvart |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ikke besvart |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b> <span style="float: right;"><b>TG-2</b></span>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |
| <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.</p> <p>Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.</p> |              |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |
| <p>Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |

## 6.9 Vannbåren varme



Bilde viser radiator i stue.

|                                                                                       |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Type anlegg                                                                           | Radiatorer |
| Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet fjernvarmeanlegg.                   |            |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                     | Nei        |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?            | Nei        |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?                          | Nei        |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?         | Nei        |
| <b>Oppsummering av vannbåren varme</b> <span style="float: right;"><b>TG-1</b></span> |            |

## 6.10 Varmtvannsbereder





Bilde viser varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

2006

Størrelse

Ca 100L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

**TG-2**

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til varmtvannsberederen..

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftsventiler på yttervegg. Periodevis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

#### Oppsummering av ventilasjon

**TG-1**

## 6.12 Våtrom: Bad



Bilde viser bad.



Bilde viser sluk på bad.

## Overflate

|                                                                                |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Beskrivelse av overflate                                                       |                                           |
| Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger.                                 |                                           |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                         | Nei                                       |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?      | Nei                                       |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?   | Nei                                       |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                  | Nei                                       |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                               | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?             | Ja                                        |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                              | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

### Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                    |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei   |
| Type sluk                                                                                          | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Nei   |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei   |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei   |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Ja    |

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

## Sanitærutstyr

|                                                                                                                                                                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                   |             |
| Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt skap ved speil. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                                                        | Nei         |
| Er det innebygd sistene til klosett?                                                                                                                                                                          | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                                                                                                                                          | <b>TG-1</b> |

#### Ventilasjon

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                              | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                             | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                            | <b>TG-1</b>      |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. |                  |

#### Fuktmåling

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nei          |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei          |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>TG-IU</b> |
| På grunn av plassering av det som vurderes å være en sjakt (brannskiller) og våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. |              |

#### Dokumentasjon

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|------------------------|-----|

### 6.13 Øvrig: Andre rom

|                                                                                                                                                                                                                                 |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                     |             |
| Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert. |             |
| Gulvflater av parkett.<br>Veggflater av malte flater.<br>Himlingsflater av malte flater.                                                                                                                                        |             |
| <b>Oppsummering av øvrig</b>                                                                                                                                                                                                    | <b>TG-1</b> |
| Overflater fremstår med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.                                                                                                                                                          |             |



## 6.14 Øvrig: Radon



### Beskrivelse

Leiligheten ligger i ett område med usikker aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

### Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i leiligheten.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

## 6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Meglerfirma                                                         |                  |
| Aktiv EM Elverum                                                    |                  |
| Oppdragsnr.                                                         |                  |
| 1211250161                                                          |                  |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn    |
| Brit Kari Alfei                                                     | Jan Arne Nystuen |
| Gateadresse                                                         |                  |
| Elvarheimgata 6B                                                    |                  |
| Poststed                                                            | Postnr           |
| ELVERUM                                                             | 2414             |
| Er det dødsbo?                                                      |                  |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                  |
| Avdødes navn                                                        | Astrid NYSTUEN   |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                  |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                  |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                  |

Document reference: 1211250161

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250161



| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| brit kari alfei | 5521f4500117dc120ce526<br>4fd29f090d1e1c5edf | 11.06.2025<br>07:44:23 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                  | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------|---------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Jan Arne Nystuen | d58a3b1412c59f3008d47<br>423392bb3dad96e2db | 21.05.2025<br>11:11:10 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

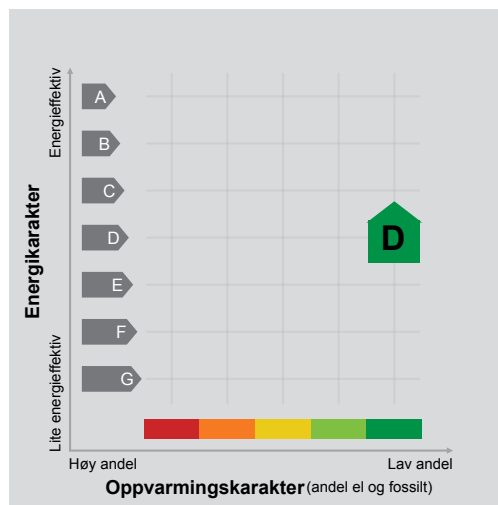
Document reference: 1211250161

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Elvarheimgata 6B         |
| Postnummer        | 2414                     |
| Sted              | ELVERUM                  |
| Kommunenavn       | Elverum                  |
| Gårdsnummer       | 30                       |
| Bruksnummer       | 1131                     |
| Seksjonsnummer    | 13                       |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 19635198                 |
| Bruksenhetsnummer | H0201                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-141298 |
| Dato              | 27.06.2025               |



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Vedtekter

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Organisering, tilknytningsforhold og forretningskontor

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

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

(3) Borettslaget har forretningskontor i Elverum kommune.

(4) Borettslaget er tilknyttet OBOS BBL som også er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

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

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. 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 sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

#### **4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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



#### 4-4 Parkering

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

Følgende andeler har bruksrett til én parkeringsplass i Gammelbruplassen Garasjesameie:

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

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

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

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

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

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

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

#### 5. Vedlikehold

##### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets plikter i forbindelse med vedlikehold**

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

(2) Det enkelte sameiets vedlikeholdsplikt omfatter:

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne/andelseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte

seksjonseiers/andelseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

## **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **6-4 Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Andelseierne gis anledning til individuell nedbetaling av fellesgjelden.

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

## **7-1 Mislighold**

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

## **7-2 Pålegg om salg**

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

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

## **7-3 Fravikelse**

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

# **8. Styret og dets vedtak**

## **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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



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

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

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## HUSORDENSREGLER

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

Vedtatt på årsmøte 01. juni 2021

Geir N. Halvorsen  
Styreleder

# Nabolagsprofil

Elvarheimgata 6B - Nabolaget Leiret sentrum - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

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



## Offentlig transport

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

## Skoler

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Frydenlund skole (1-7 kl.)      | 7 min  |
| 243 elever, 14 klasser          |        |
| 0.5 km                          |        |
| Vestad skole (1-7 kl.)          | 21 min |
| 248 elever, 17 klasser          |        |
| 1.8 km                          |        |
| Ydalir skole (1-7 kl.)          | 5 min  |
| 278 elever, 15 klasser          |        |
| 2.4 km                          |        |
| Hanstad skole (1-7 kl.)         | 6 min  |
| 226 elever, 16 klasser          |        |
| 2.9 km                          |        |
| Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) | 11 min |
| 755 elever, 62 klasser          |        |
| 0.9 km                          |        |
| Elverum videregående skole      | 8 min  |
| 800 elever                      |        |
| 0.7 km                          |        |
| Terningen Arena                 | 20 min |

## Ladepunkt for el-bil

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Recharge Esso Bankhjørnet | 2 min |
| EVBox grindalsveien 3     | 9 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

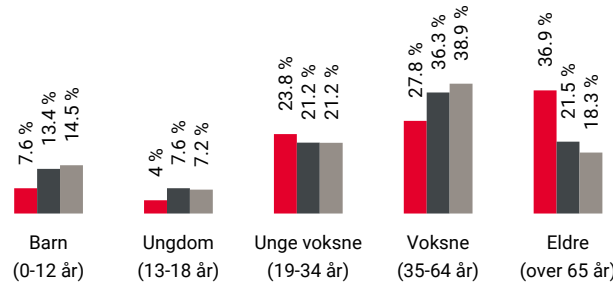
Bra 71/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) | 13 min |
| 69 barn                               |        |
| 1.1 km                                |        |
| Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år)      | 16 min |
| 81 barn                               |        |
| 1.4 km                                |        |
| Terningen barnehage (1-5 år)          | 20 min |
| 128 barn                              |        |
| 1.8 km                                |        |

## Dagligvare

|              |       |
|--------------|-------|
| Meny Elverum | 5 min |
| Kiwi Elverum | 8 min |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



### Vedlikehold hager

Godt velholdt 77/100



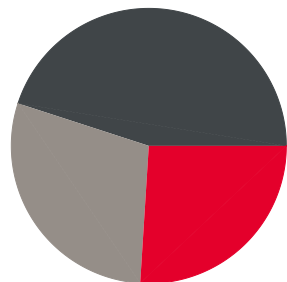
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 75/100

## Sport

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

## Boligmasse



■ 26% enebolig  
■ 45% blokk  
■ 29% annet

## Varer/Tjenester



Kremmertorget Kjøpesenter

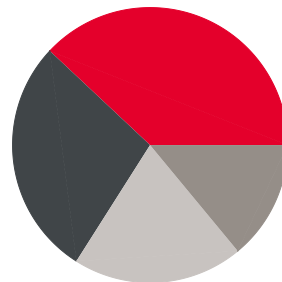
5 min 🚶



Vitusapotek Elverum

4 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 38% i barnehagealder  
■ 28% 6-12 år  
■ 14% 13-15 år  
■ 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

59%

■ Leiret sentrum  
■ Elverum  
■ Norge

## Sivilstand

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







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE 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 trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Elvarheimgata 6B  
2414 ELVERUM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Åste Christine Gjermunds

**Telefon:** 941 78 482  
**E-post:** aste.gjermunds@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre