



aktiv.

Grøndalsbakken 138C, 2414 ELVERUM

Lettstelt og koselig leilighet i 1. etg med innglasset balkong. Romslig, innvendig bod og bod i kjeller. Fjernvarme.



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 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 358 950,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 1 150 190,-
Felleskostn.: Kr 7 181,-
Selger: Solvår Bjerkestrand

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 61/80 kvm
Tomtstr.: 35127 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 737
Andelsnr.: 26
Oppdragsnr.: 1211240432

Din ny bolig?

Velkommen til Grøndalsbakken 138C!

En koselig og lettstelt leilighet med åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til innglasset balkong, romslig bad/vaskerom, et soverom og en innevendig bod i tillegg til en privat bod i kjeller. Leiligheten ligger i 1. etasje og har lett adkomst, oppvarming med fjernvarme og et trivelig utsyn mot åpne, felles grøntområder. Fra borettslagets eiendom er det nærmest umiddelbar nærhet til populære friluftsområder i Svarholtet, hvor det er ypperlige muligheter for turer, trim og rekreasjon - året rundt. Borettslaget har garasjeleie etter liste.

Leiligheten ligger fint til i et veletablert og barnevennlig boligområde med umiddelbar nærhet til bymarka, med holdeplass for bybuss like ved.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 14 m²

BRA totalt: 80 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 61 m² Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

BRA-e: 5 m² Privat bod i kjeller.

BRA-b: 14 m² Romslig, innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet i 1. etasje i boligblokk. Adkomst via felles trapperom. Innebygget terrasse mot syd med adkomst via stue. Leilighet med fullt bruksareal innenfor yttervegger i 1. etasje. Innebygget terrasse medtatt som BRA-B i arealoversikten. Fellesarealer ikke medtatt i arealberegningen. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Eksternt bruksareal for kjellerbod. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Kjellerboden er ikke besiktiget, stipulert areal ut fra tidligere oppmålinger av kjellerboder tilknyttet andre seksjoner i sameiet. Medtatt som eksternt bruksareal i arealoversikten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

35 127,4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 35 127,4m². Tomten er pent opparbeidet med store grøntarealer, beplantning, prydbuser, flere sitteområder og lekeplass for de minste beboerne. Det er asfalterte stier, veier og parkeringsområde. Forøvrig noe naturtomt.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i et veletablert og barnevennlig boligområde med nærhet til bymarka. Fra leiligheten er det ca. 2,5 km til Elverum sentrum hvor du finner byfasiliteter som kjøpesentre, kino, kulturhus, banker, bibliotek, kaféer/restauranter og alle øvrige servicetilbud.

Fra borettslagets eiendom er det nærmest umiddelbar nærhet til populære friluftsområder i Svartholtet, hvor det er ypperlige muligheter for turer, trim og rekreasjon. Marka har et stinett som strekker seg milevis innover skogen. I vinterhalvåret er det oppkjørte skiløyper her som bla. tar deg inn til Svenkerudvollen hvor det er servering av vafler, kaffe og kakao etc. i store deler av skisesongen. Veien ned til Glomma og Norsk Skogmuseum er ikke lang. Museene tilbyr mange aktiviteter for liten og stor gjennom hele året og er omgitt av en av Elverums flotte turstier langs elva.

Fellesområdet i borettslaget er godt tilrettelagt for beboerne med både benker og lekeområder for fri utfoldelse og lystig lek. Det er flere barnehager i bydelen og kort veg til skoler. Nærmeste dagligvarebutikk ligger en kort spasertur fra leiligheten og da kan du velge mellom Kiwi Hanstad eller Kiwi Fjeldset. Like ved leiligheten stopper bybussen som tar deg til sentrum og har forbindelse til de øvrige bydelene, Terningen Arena og Skysstasjonen. Bybussen passerer tre holdeplasser rundt borettslaget hver halvtime frem til kl. 22:00.

Bygningssakkyndig

Bygtakst Elverum AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med 2-roms leilighet i 1. etasje oppført i 1975 med adkomst via felles trapperom. Boligen ligger i tradisjonelt oppført lavblokk i betong og trekonstruksjoner. Flatt tak. Konstruksjoner under bakken er i betong. Boligen har malte trevinduer med isolerglass, enkelte vinduer fremstår omglasset etter 1994, ukjent årstall for omglassing. Terrassedør med glass. Brann- og lydklassifisert ytterdør med kikkehull. Innglasset balkong med adkomst fra stue. Konstruksjon antatt isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Byggtakst Elverum AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

*Utvendig - Vinduer: Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer. Ikke påvist punkteringer, men kan forekomme grunnet vinduenes alder.

*Utvendig - Dører: Selvlukkerfunksjon bør monteres. Evt kostnader for vedlikehold anses å ligge under borettslagets ansvar.

*Utvendig - Terrassedør: Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. Ikke påvist punkteringer, men kan forekomme grunnet dørens alder.

*Utvendig - Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Manglende dokumentasjon for tilstand, vedlikehold etc for fellesarealer.

*Innvendig - Overflater: Overflater med noe bruksslitasje og skruehull. Gulvoverflater med vinylbelegg med åpne beleggs-skjøter, dels løsnet belegg og bruksslitasje. Tapet med avrivninger ved skjøter.

*Innvendig - Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad og "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

*Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Kjøkkeninnredning fra byggeåret med noe slitasje ved overflater. Umoderne løsninger. Kjøkken uten lekkasjevakt, ikke krav ved byggetidspunktet.

*Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Avtrekk: Ventilator uten hastighetsregulering, avtrekket vurderes noe svakt.

*Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

*Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk. Plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år.

*Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Sentralavtrekk uten hastighetsregulering, avtrekket vurderes noe svakt. Påvist ulyder fra ventilasjonsavtrekket ved befaring.

*Tekniske installasjoner - Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Ingen påviste lekkasjer. Levetiden på vannbårne varmesystem varierer, generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30 - 50 år.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Innvendig - Innvendige dører: Enkelte dører med justeringsbehov. Enkelte dørvidere med slark. Dører med preg av elde/slitasje.

*Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 år.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Våtrom - 1.Etasje - Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ventilasjonsavtrekket vurderes noe svakt, i tillegg påvist ulyder fra ventilasjonsavtrekket. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Andre tiltak: Rommet fremstår som et fungerende baderom fra byggeåret, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Overflater og konstruksjoner anses å ha overskredet sin forventede levetid. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Det anses derfor ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Kostnader ved renovering av bad er ikke medtatt. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken. Terskelløsningen bør kontrolleres for tetthet og evt utbedres for utettheter. TG3 er gitt grunnet elde. Det er ikke foretatt fuktmålinger eller hulltaking ved vegger. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Det er gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Våtrom - 1.Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende konstruksjon er bygningssjakt for VVS-installasjoner samt brannvegg mot korridor. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

*Tekniske installasjoner - Varmesentral: Tilknyttet fjernvarmeanlegg for sentralvarme og forbruksvann varmtvann. Ingen vurderinger.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 28.10.2024 av Byggtakst Elverum AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

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 bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:

Entré, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til innglasset balkong, 1 soverom, bad/vaskerom og bod.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 m². Heis i bygget.

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.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke kabel-tv/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Borettslaget eier og leier ut 60 garasjer til beboerne etter liste. Garasjeleie/ parkeringsleie og administrasjonskostnader belastes andelseier etter gjeldende satser. Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder for borettslaget eller langs tilstøtende gater.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6596202

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhet og høy radonaksomhet i flg. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 04.04.2018, uten pålegg om

utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2038.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med fjernvarme til radiatorer. Stråleovn på badrom. Oppvarming med fjernvarme og varmtvann er inkludert i a-konto fyringsforskudd. Borettslaget har fjernvarme gjennom ISTA som leses av og avregnes 1 gang pr. år. Ved flytting må målere avleses og målerstand må sendes Ista for avregning.

Energikarakter

F

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 525 792

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 998 008

Formuesverdi sekundær år

2022

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. 7 181,-/mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Oppvarming (fjernvarme), varmtvann, grunnpakke kabel-tv/bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, snørydding, felles bygningsforsikring, strøm fellesarealer, drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter, eiendomsskatt og betjening av andel fellesgjeld (ca. kr. 2 778,-).

Herav:

Kr. 6357,- Felleskostnader

Kr. 449,- Oppvarming

Kr. 375,- Kabel-tv

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader. Felleskostnadene ble sist gang justert den 01.01.2024.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 181

Andel Fellesgjeld

Kr 358 950

Fellesgjeld pr. dato

01.10.2024

Kommentar fellesgjeld

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mottatt oppstilling fra forretningsfører hvor renter og avdrag er spesifisert. Meglerforetaket har derfor måtte foreta en omtrentlig beregning av disse ved bruk av lånekalkulator. Dette kan medføre noe avvik.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 473

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2 305

Andel fellesformue

Kr 17 592

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Grøndalsbakken Borettslag

Organisasjonsnummer

954228371

Andelsnummer

26

Om borettslaget

Grøndalsbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954228371, og består av 108 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2022: Nytt brannvarslingsanlegg

2021-2022: Utskifting av alle gamle radiatorer

2021-2022: Ettermonering av heiser

2019: Nye entredører

2019: Nytt callinganlegg

2017-2018: Oppussing av gangene innvendig

2014: Rehabilitering av tak

2011: Innglassing av balkonger

2009: Nytt tak 136-blokka

2009-2010: Asfaltert utenfor alle blokkene

2008: Porttelefonanlegg

Garasjefond

Garasjene er nå gamle, og det betyr at vedlikehold vil bli nødvendig. Det er derfor vedtatt at noe av inntekten fra garasjeleien (minimum kr. 120 000,- per år fra 2023) skal avsettes til vedlikehold av eksisterende garasjer/bygging av nye garasjer. Dersom økonomien tilsier det kan styret sette inn et større beløp.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBOS01-98207978647

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 43 079 523,-

Andel restsaldo: Kr. 358.950,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 2.148,-

Rest løpetid: 27år 1mnd

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,6%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

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. 7 981,- for den som benytter forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Totale driftsinntekter i 2022 var kr. 8 263 252,-.

Totale driftskostnader i 2022 var kr. 8 296 106,-.

Dette ga et negativt årsresultat på kr. -1 241 578,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr

31.12.2022 negative og grunnen er leverandørgjeld som gjelder heisprosjektet som kom inn i 2022 og forfaller i 2023. Det dekkes ved overføring av lån som ble vedtatt på generalforsamling 26. mai 2021.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 ikke tillatt å bruke kull- eller gassgrill på balkongene.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Dyrehold

Det er bare tillatt å holde hund eller katt etter godkjenning fra styret og under forutsetning av at andre andelseiere ikke sjeneres. Tillatelse gis kun for innekatt. For dyrehold gjelder erklæring vedtatt av generalforsamling som skal underskrives av alle dyreholdere.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 737 i Elverum kommune. Andelsnr. 26 i Grøndalsbakken Borettslag med orgnr. 954228371

Tinglyste heftelser og rettigheter

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant 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 for

eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Det er ellers ingen kjente heftelser registrert på, og eller som skal følge med andelen.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser (dokument):

* Fellesobl. for bor.innsk., tinglyst den 07.06.1977 - Dokumentnr: 3617. Beløp: NOK 1 944 000. Panthaver: Grøndalsbakken Borettslag. Rettet iht. tgl. §18 ved å registrere riktig panthaver. KTS 03.10.2012.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 06.02.1980 - Dokumentnr: 1051. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk. Rettighetshaver: ELVERUM E-VERK.

* Leie av næringslokale, tinglyst den 19.02.1998 - Dokumentnr: 872. Leietid: 5 år. Fra dato: 01/01-1998. Leie: NOK 4 000 pr. mnd. Rettighetshaver: Mastmoen Handel Ans. Org.nr: 979 511 582. Leieforholdet gjelder 206 m2 i underetg. Grøndalsbakken 136. Bestemmelser om parkeringsareal. Forbud mot framleie. Bestemmelser om forlengelse. Bestemmelser om regulering av leien. Med flere bestemmelser.

* Pantedokument, tinglyst den 23.11.2021 - Dokumentnr: 1478622. Beløp: NOK 60 000 000. Panthaver: OBOS-BANKEN AS.

* Pantedokument, tinglyst den 13.01.2023 - Dokumentnr: 47299. Beløp: NOK 1 000 000. Panthaver: OBOS-BANKEN AS.

Dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 2011 på utvidelse av balkonger, samt ferdigattest fra 2022 for tilbygg av nytt inngangsparti og montering av heiser.

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg (blokk) i 1975. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

1. Pumpe på fyrromsdør og en del monteringsarbeid i fyrrom.
2. Beslag på topp gavlveggen og på gesims på tak over inngangen.
3. Innkledning av en del plastrør i kjeller.
4. Noe utvendig planering.

Det er ukjent hvor vidt disse manglene er ferdigstilt/utbedret.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse ser ut til å være i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Søndre del av Mastmoen" fra 1974. Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan for "Mastmovegen øst, søndre del" fra 1994 hvor 467m² av eiendommen er regulert til annen veigrunn og 284m² av eiendommen er regulert til gang-/sykkelvei.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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.

Kontraksgrunnlag

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 nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

790 000 (Prisantydning)

358 950 (Andel av fellesgjeld)

1 148 950 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 240 (Omkostninger totalt)

9 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 150 190 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 158 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 160 890 (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.

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.

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.

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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 21.750,-) samt innhenting av opplysninger fra kommunen og bortfester, grunnbok, tinglyste dokumenter og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

Åste Christine Gjermunds

Eiendomsmegler

aste.gjermunds@aktiv.no

Tlf: 941 78 482

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

07.02.2024

Velkommen!



Leiligheten ligger fint til i et veletablert og barnevennlig boligområde med nærhet til bymarka. Fra leiligheten er det ca. 2,5 km til Elverum sentrum hvor du finner byfasiliteter.



Borettslaget har opparbeidet fine fellesområder, og ligger nært flotte helårs' turområder i Svarholtet.



Felles inngangsparti for oppgangen, som ble oppgradert i regi av borettslaget i 2019.



Blokken har nyere heis fra 2021-2022.



Velkommen inn! Leiligheten har en romslig entré med god plass for oppheng- og oppbevaring av tøy.



I tilknytning til entréen er det en romslig bod med god plass for oppbevaring.



Det er åpen løsning inn til stuen, som har plass til både sittegruppe og spisegruppe.



Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong fra 2011, med et areal på ca. 14 kvm.







Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen, og har innredning med malte, laminerte fronter og laminerte skrog. Laminerte benkeplater, benkebeslag med oppvaskkummer i metall. Ventilator tilknyttet sentralavtrekk over komfyrplass.



Det er et soverom i leiligheten av god størrelse, med god plass til dobbeltseng.



Soverommet er innredet med to garderobeskap.



Leiligheten har et romslig bad som ligger i tilknytning til entréen. Badet er innredet med servant nedfelt i innredning, belyst speil, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet varmes opp med stråleovn montert på vegg.





Som en forlengelse av stuen i sommerhalvåret, har man en innglasset og sørvendt balkong fra 2011. Balkongen har god plass til flere møbleringsmuligheter.



Hyggelig utsyn mot felles grøntområder!

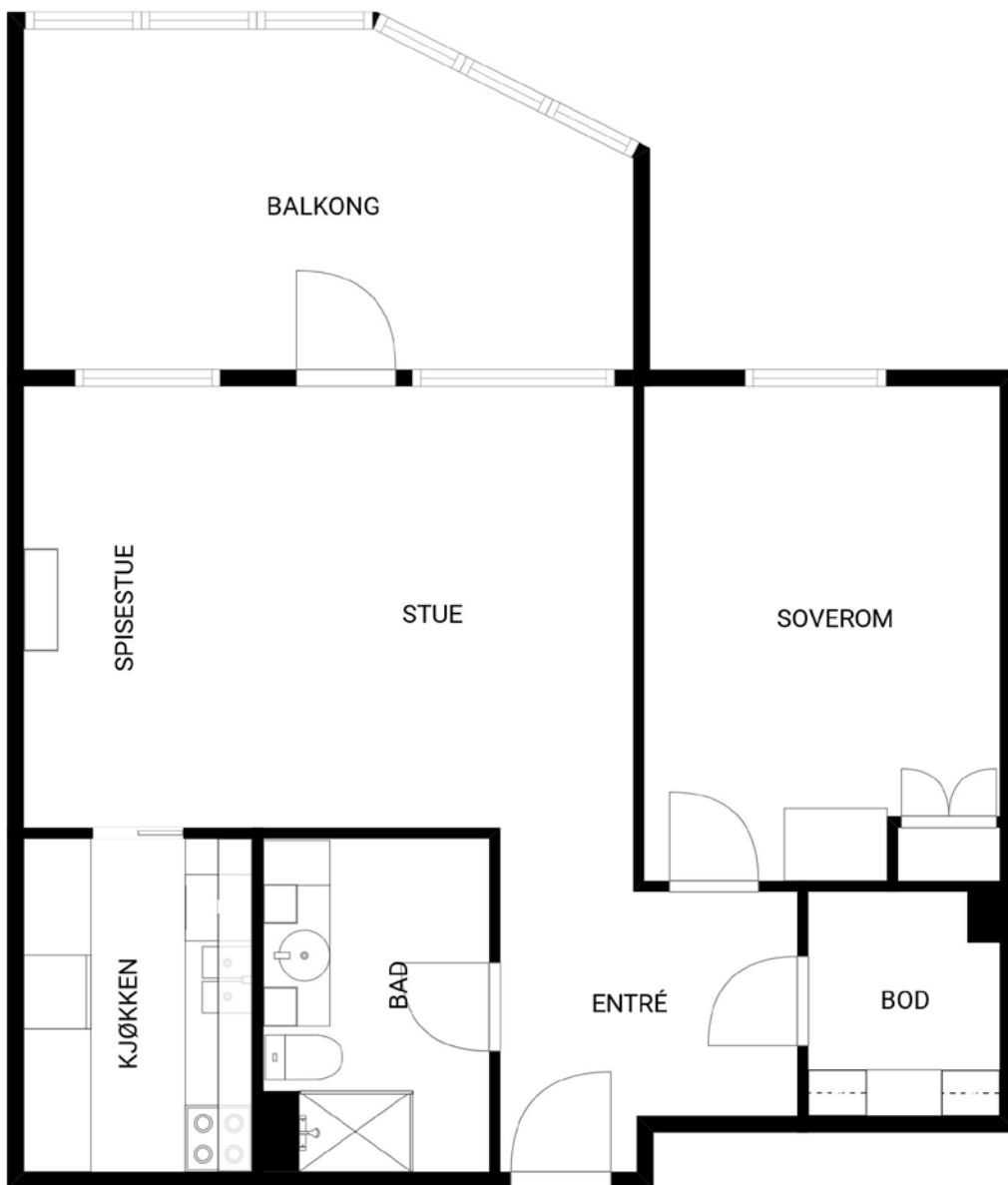




Utenfor oppgangen er det et felles søppelhus.







Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

- 🏠 Andelsleilighet
- 📍 Grøndalsbakken 138 C, 2414 ELVERUM
- 📖 ELVERUM kommune
- # gnr. 30, bnr. 737
- # Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 23.10.2024

Rapportdato: 28.10.2024

Oppdragsnr.: 20243-2091

Referansenummer: IB5292

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har DNV GL (Veritas) og TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth
Uavhengig Takstingeniør
knut@byggtakstelverum.no
918 40 445



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelseilighet - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Innbygget terrasse mot syd. Ferdigstilt ca 2011. Gulvkonstruksjon med betong, gulv med teppebelegg. Yttervegg i metall med platekledninger og åpningsbare vinduer. Skillevegger mot naboer i betong og metallplater. Malt betonghimling og metallplater. Vindusfelt med skyve-/slagfunksjon, innvendige rullegardiner. Høyde utvendig rekkverk ved vindusfelt 110 cm. Montert belysning og 2 doble stikkontakter.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med finerte dørblad, skyvedør til kjøkken. Dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom fra byggeår. Gulv med belegg med oppbrett på vegger og opp på høye terskler. Vegger med våtromstapet. Himling med himlingsplater. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med veggmontert stråleovn. Ventilasjon med felles avtrekk ved innkassing vegg/himling. Tilluft under dørblader. Sluk med belegg under klemring. Gulv med fall til sluk, høye terskler. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeåret. Innredning med malte laminerte fronter og laminerte skrog. Laminerte benkeplater, benkebeslag med oppvaskkummer i metall. Ventilator tilknyttet sentralavtrekk over komfyrplass. Vinyltapet og tapet på vegger over benkeplater, overganger med vinyl og metallist. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken med komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap i felles gang i 1. etasje. Sikringsskap med porselenssikringer og digital måler fra 2016. Hovedbryter og jordfeilbryter med automater. En-fase 230V anlegg med 35A hovedsikringer. Hovedsakelig skjult ledningsnett fra byggeår. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelseilighet

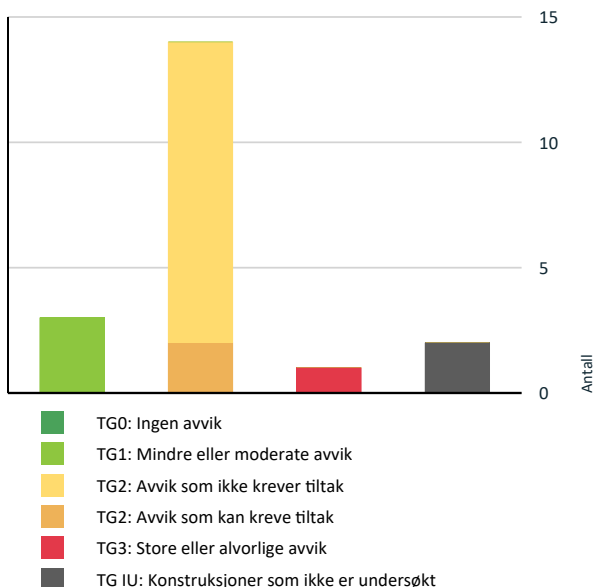
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ustemplede og udaterte plantegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk. Skillevegger og etasjeskillere mot naboileiligheter og fellesarealer med brann- og lydkrav, anses som utført etter byggeårets forskrifter.

Midlertidig brukstillatelse for bygningen datert 20.04.1975 er fremvist. Ferdigattest for utvidelse/ombygging av balkonger datert 08.03.2011 er fremvist. Ferdigattest for tilbygg av nytt inngangsparti og montering av heiser datert 12.10.2021 er fremvist.

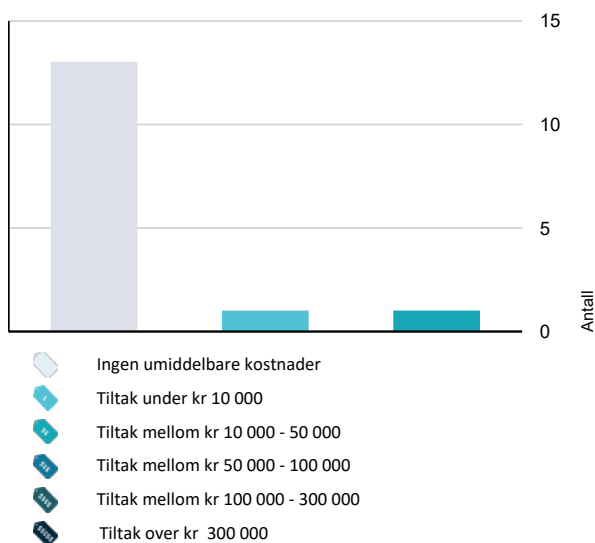
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Ingen opplysninger er fremlagt vedr husleie, forsikringer eller andel felles gjeld/formue. Opplysninger fremskaffes av megler.

Oppdraget er et salg via fullmektig/Solvår Bjerkestand. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen hovedsakelig ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad, samt at deler av eiendommen ligger i område med høy aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Opplyst ved NVE sine kartsider at deler av eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Kjellerbod er ikke besiktiget. Avlåst ved befarings.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2011	Ombygging	Innbygging av terrasse. Informasjon om årstall er opplyst av borettslaget.
2021	Modernisering	Utskiftning av radiatorer. Informasjon om årstall er opplyst av borettslaget.
2021	Ombygging / tilbygg	Tilbygg med nytt inngangsparti og ettermontering av heiser. Informasjon om årstall er opplyst av borettslaget.



UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass. Luftespalter i overkarm vinduer. Vinduer fremstår fra 1994. Enkelte vinduer fremstår omglasset etter 1994, ukjent årstall for omglassing.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer. Ikke påvist punkteringer, men kan forekomme grunnet vinduenes alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Evt kostnader for vedlikehold anses å ligge under borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Ytterdør med kikkehull og brann-/lydklassifisert dørblad, dør opplyst fra 2019. I tilknytning til hovedinngang callinganlegg med skjerm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør uten selvlukkerfunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selvlukkerfunksjon bør monteres. Evt kostnader for vedlikehold anses å ligge under borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1 TG 2 Terrassedør

Terrassedør med glassfelt, fremstår omglasset etter montering. Dør av ukjent alder,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. Ikke påvist punkteringer, men kan forekomme grunnet dørens alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Evt kostnader for vedlikehold anses å ligge under borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innbygget terrasse mot syd. Ferdigstilt ca 2011. Gulvkonstruksjon med betong, gulv med teppebelegg. Yttervegg i metall med platekledninger og åpningsbare vinduer. Skillevegger mot naboer i betong og metallplater. Malt betonghimling og metallplater. Vindusfelt med skyve-/slagfunksjon, innvendige rullegardiner. Høyde utvendig rekkverk ved vindusfelt 110 cm. Montert belysning og 2 doble stikkontakter.

Årstall: 2011

Kilde: Info fra sameie/borettslag

1 TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesarealer med trapper, ganger, kjeller og heis samt felles tekniske anlegg. Heis i alle trappeopp ganger fra kjeller til øverste plan.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Manglende dokumentasjon for tilstand, vedlikehold etc for fellesarealer.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget må fremlegges.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulvoverflater med vinylbelegg og teppe. Vegger med malte plater, malt betong, tapet og malt strie. Himlinger med malte betonghimlinger og himlingsplater. Overflater/behandlinger fremstår hovedsakelig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med noe bruksslitasje og skruehull. Gulvoverflater med vinylbelegg med åpne beleggsskjøter, dels løsnet belegg og bruksslitasje. Tapet med avrivninger ved skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med betong. Etasjeskillere med brann-/lydskille mot naboelighet fremstår utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret. Høydeavviksmålinger i soverom, kjøkken og stue/entre med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 10 mm.

1 TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen hovedsakelig ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad, samt at deler av eiendommen ligger i område med høy aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Evt radonmålinger forutsettes utført i regi av borettslaget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Innvendige dører

Innerdører med finerte dørblad, skyvedør til kjøkken. Dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Enkelte dører med justeringsbehov. Enkelte dørvidere med slark. Dører med preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Utskiftninger av eldre dører kan påregnes grunnet elde. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Kostnadsestimat for utskiftninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Baderom fra byggeår. Gulv med belegg med oppbrett på vegger og opp på høye terskler. Vegger med våtromstapet. Himling med himlingsplater. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med veggmontert stråleovn. Ventilasjon med felles avtrekk ved innkassing vegg/himling. Tilluft under dørblader. Sluk med belegg under klemring. Gulv med fall til sluk, høye terskler.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

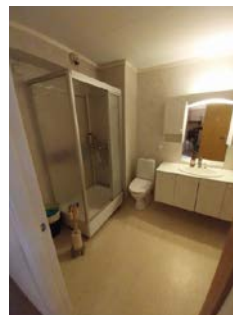
Ventilasjonsavtrekket vurderes noe svakt, i tillegg påvist ulyder fra ventilasjonsavtrekket. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

Rommet fremstår som et fungerende baderom fra byggeåret, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Overflater og konstruksjoner anses å ha overskredet sin forventede levetid. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Det anses derfor ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Kostnader ved renovering av bad er ikke medtatt. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken. Terskelløsningen bør kontrolleres for tetthet og evt utbedres for utettheter. TG3 er gitt grunnet elde. Det er ikke foretatt fuktmålinger eller hulltaking ved vegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende konstruksjon er bygningssjakt for VVS-installasjoner samt brannvegg mot korridor. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeåret. Innredning med malte laminerte fronter og laminerte skrog. Laminerte benkeplater, benkebeslag med oppvaskkummer i metall. Ventilator tilknyttet sentralavtrekk over komfyrplass. Vinyltapet og tapet på vegger over benkeplater, overganger med vinyl og metallist. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken med komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med noe slitasje ved overflater. Umoderne løsninger. Kjøkken uten lekkasjevakt, ikke krav ved byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Lekkasjevakt anbefales monteret. Kostnadsestimat for nytt kjøkken er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass tilknyttet byggets sentralavtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator uten hastighetsregulering, avtrekket vurderes noe svakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forbedret avtrekksventilasjonen bør vurderes av borettslaget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Rørinstallasjoner fra byggeåret. Vannfordeling med Cu-installasjoner. Stoppekran og fordelertokker fremstår plassert bak inspeksjonsluke på kjøkkenet i bygningssjakt for VVS-installasjoner. Varmtvann tilknyttet fellesanlegg. Inspeksjonsluke er ikke besiktiget da nøkkel ikke var tilgjengelig ved befaring. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Nøkkel til luke må være tilgjengelig. Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om frostproblematikk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnader for vedlikehold av innstøpte installasjoner samt vanntilførsel for leiligheten anses å ligge under borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Avløpsrør

Rørøpplagg avløp med soil, PP- eller PVC-plast. Eget stakepunkt for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt stakemulighet fra sluk. Avløp fremstår luftet over tak. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk. Plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Det må undersøkes om det er stakemulighet for avløpsanlegget, evt stakemulighet fra sluk. Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om problematikk med avløpssystemet. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnader for vedlikehold av innstøpte installasjoner samt felles rørstamme anses å ligge under borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon tilknyttet sentralavtrekk ved kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med spalter i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sentralavtrekk uten hastighetsregulering, avtrekket vurderes noe svakt. Påvist ulyder fra ventilasjonsavtrekket ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonen vurderes som mangelfull etter dagens krav og anbefalinger. Evt utbedringer, vedlikehold eller utskiftninger i regi av borettslaget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1U Varmesentral

Tilknyttet fjernvarmeanlegg for sentralvarme og forbruksvann varmtvann. Ingen vurderinger.

1 TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med sentralvarme og radiatorer. Radiatorene opplyst skiftet i 2021-2022. Anlegget må kontrolleres av fagmann.

Årstall: 2021 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Ingen påviste lekkasjer. Levetiden på vannbårne varmesystem varierer, generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Evt vedlikehold eller utskiftninger i regi av borettslaget. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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 bygningssakkynndig 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.

Sikringssskap i felles gang i 1. etasje. Sikringssskap med porselenssikringer og digital måler fra 2016. Hovedbryter og jordfeilbryter med automater. En-fase 230V anlegg med 35A hovedsikringer. Hovedsakelig skjult ledningsnett fra byggeår. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1975 Elektrisk anlegg fra byggeåret. Digital måler fra 2016.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen opplysninger. Dokumentasjon er ikke fremlagt.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Hovedbryter og jordfeilbryter med automater fremstår montert etter byggeår. Samsvarserklæringer må fremlegges.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen opplysninger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ingen opplysninger om sikringer som løses ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ingen opplysninger om brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Er den kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Kurser må merkes. Samsvarserklæringer må fremlegges.

Generell kommentar

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. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Seksjonert leilighet. Brann-/lydkrav til skillevegger og etasjeskille mot nabo-leiligheter og fellesarealer. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Utplassert brannslukningsapparat iht forskriftskrav.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparat av eldre ukjent alder, kontrollert i 2024.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Utplassert røykvarslere.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarslere ble ikke funksjonstestet.



TO 1 Branntekniske forhold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

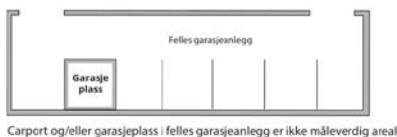
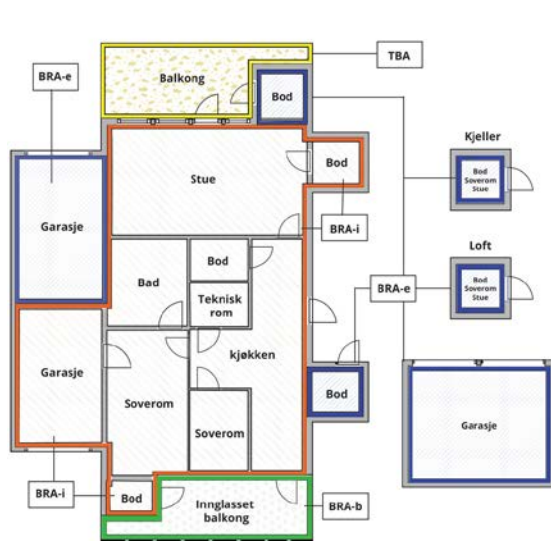
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	61		14	75	
Kjeller		5		5	
SUM	61	5	14		
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Entré , Bod		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leilighet i 1.etasje i boligblokk. Adkomst via felles trapperom. Innebygget terrasse mot syd med adkomst via stue. Leilighet med fullt bruksareal innenfor yttervegger i 1.etasje. Innebygget terrasse medtatt som BRA-B i arealoversikten. Fellesarealer ikke medtatt i arealberegningen. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Eksternt bruksareal for kjellerbod.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Kjellerboden er ikke besiktiget, stipulert areal ut fra tidligere oppmålinger av kjellerboder tilknyttet andre seksjoner i sameiet. Medtatt som eksternt bruksareal i arealoversikten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ustemplede og udaterte plantegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk. Skillevegger og etasjeskillere mot naboileigheter og fellesarealer med brann- og lydkrav, anses som utført etter byggeårets forskrifter. Midlertidlig brukstillatelse for bygningen datert 20.04.1975 er fremvist. Ferdigattest for utvidelse/ombygging av balkonger datert 08.03.2011 er fremvist. Ferdigattest for tilbygg av nytt inngangsparti og montering av heiser datert 12.10.2021 er fremvist.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst om diverse innvendige og utvendige arbeider i borettslagets regi. Tiltak er kommentert ved de enkelte konstruksjoner i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelseilighet	58	22

Kommentar

Andelseilighet

Leilighet i 1.etasje i boligblokk. Adkomst via felles trapperom. Innebygget terrasse mot syd med adkomst via stue.
Leilighet med fullt bruksareal innenfor yttervegger i 1.etasje. Innebygget terrasse og innvendig bod er medtatt som sekundært bruksareal. Fellesarealer ikke medtatt i arealberegningen. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Sekundærearal for kjellerbod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2024	Fredrik Engebakken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	30	737		0	28723.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grøndalsbakken 138 C

Hjemmelshaver

Grøndalsbakken Borettslag

Kommentar

Tomtearealet representerer hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
26/GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG	954228371	26	OBOS	Bjerkestrand Embjørg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

26

Kommentar

Ingen opplysninger er fremlagt vedr husleie, forsikringer eller andel felles gjeld/formue. Opplysninger fremskaffes evt av megler.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i 1.etasje i 4 etasjers boligblokk i opparbeidet boligområde på Mastmoen ca 1,5 km sydøst for Elverum sentrum. Leilighet tilknyttet Grøndalsbakken BRL underlagt OBOS. Borettslaget består av 3 boligblokker med til sammen 108 boenhete

Adkomstvei

Asfaltert adkomst fra kommunale veier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boligområde.

Omfattes av reguleringsplan for søndre del av Mastmoen fra 1974, planid 43.

Underlagt bestemmelser i Byplan 2030 med kommunedelplan for Elverum byområde og Leiret.

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Om tomten

Slakt hellende tomt med normale solforhold. Kort vei til friareal. Boligblokk med heisforbindelse under arbeid. Tomten opparbeidet med plen og stedlig vegetasjon. Asfaltert plass med parkering og asfalterte stier og veier. Gjesteparkeringsplasser. Frittstående utvendig sykkelbod. Felles søppelbod. Mulighet for leie av garasje plass og motorvarmeruttak. Felles inngang i 1.etasje med postkasseanordning i trapperom innenfor inngang i 1.etasje. Kjeller med boder, kjølerom, lagerrom og fellesarealer.

Tinglyste/andre forhold

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen hovedsakelig ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad, samt at deler av eiendommen ligger i område med høy aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Opplyst ved NVE sine kartsider at deler av eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Oppdraget er et salg via fullmektig/Solvår Bjerkestand. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Kjellerbod er ikke besiktiget. Avlåst ved befaring.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1974

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IB5292>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Balco AB
Sandstuveien 60 A

1184 OSLO

Næring plan- og kommunalteknikk

Vår dato: 20.10.2011
Vår referanse: 2010004189-8
Arkiv: GBNR-30/737/
Mottatt dato:
Deres referanse: SØK
Vår saksbehandler: Kathrine Lysgaard

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i plan- og bygningsloven av 14.06.1985, jfr. § 99 nr 2 og 3.

Tiltakshaver:	Grøndalsbakken Borettslag	Tiltakets art:	Utvidelse
Adresse:	Storgata 51 2406 Elverum	Byggets art:	Balkonger
Byggestedets adresse:	Grøndalsbakken 136,138 og 140	G.nr: 30	B.nr: 737
Bygningsnr.:		F.nr.:	S.nr.:
Søknadsdato: 03.12.10	Vedtaksdato: 08.03.11	Avgjørelse nr:	117/11
		Vedtaksnr. for ferdigattest:	752/11

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Ferdigattesten gjelder for: Hele tiltaket

Iflg. anmodning mottatt 11.10.11 fra ansvarlig søker er det ikke registrert mangler.

Søker er ansvarlig for at foretak med ansvarsrett i tiltaket orienteres om dette vedtak.

KLAGEADGANG:

Dette vedtaket kan etter Forvaltningslovens § 28 påklages innen 3 uker etter mottagelsen av dette brev.

Med hilsen

Tore Lindaas
Avd.ing.

Kopi til:

Grøndalsbakken Borettslag Storgata 51 2406 ELVERUM
Midt-Hedmark likningskontor Postboks 175 2402 ELVERUM

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240432	
Selger 1 navn	
Solvær Bjerkestrand	
Gateadresse	
Grøndalsbakken 138C	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2414
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Embjørg Bjerkestrand
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Embjørg Bjerkestrand
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1211240432

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 overtakelse.

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. 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 forsikringskostnader 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: 1211240432

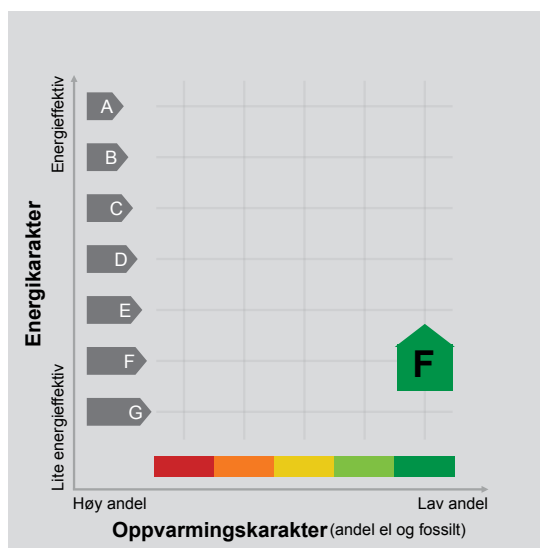
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solvår Bjerkestrand	e8489af1d79ce9f5487e23a 074422af87796998f	12.02.2025 13:12:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240432

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Grøndalsbakken 138C
Postnummer	2414
Sted	ELVERUM
Kommunenavn	Elverum
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	737
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	154008306
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-40425
Dato	18.10.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter

For Grondalsbakken borettslag, Elverum kommune org nr 954 228 371.

Vedtektene er sist vedtatt på generalforsamling 05.05.14.

Vedtektene ble endret på ordinær generalforsamling 10.04.2024

1 Innledende bestemmelser.

1-1 Formal

Grondalsbakken borettslag er et samvirkeforetaksom har til formal a gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og a drive virksomhet som star i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsforseil og tilknyttede forhold

- 1 Borettslaget ligger i Elverum kommune og har forretningskontor i Elverum kommune.
- 2 Borettslaget er tilknyttet OBOS BBL gjennom avdeling innlandet.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- 1 Andelene skal vxre pa kr 100,-.
- 2 Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelt personer) kan vxre andelseiere. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel.
- 3 Stat, fylkeskommune eller kommune til sammen eie inntil 10 —ti- prosent av andelene i samsvar med Burettslagslova § 4-2 nr 1.
- 4 Andelseiere skal fa utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- 1 Bare personer som bor i en andel sammen, skal regnes som borettoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektene § 4-2.
- 2 Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektene § 4-2

2-3 Overforing av andel og godkjenning av ny andelseier

- 1 En andelseier har rett til a overdra sin andel, men erververen ma godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget
- 2 Borettslaget kan nekte godkjenning nar det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil vere i strid med § 2 i vedtektene.
- 3 Nekte borettslaget a godkjenne erververen som andelseier, ma melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at solcnad om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- 4 Erververen har ikke rett til a bruke boligen for godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til a erverve andelen.
- 5 Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at ny andelseier har rett til a erverve andelen.

3 Forkjopsrett

3-1 Forkjopsberettigede

- 1 Dersom en andel skifter eier, har andelseiere i borettslaget og dernest de ovrigte andelseierne i boligbyggelaget — utpekt av OBOS BBL - forkjopsrett.
- 2 Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS **BBL** hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal fa overta andelen.

3-2 Interne forkjopsberettigede

- 1 Andelseier har forkjopsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

- 2 Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjopsrett, ma overta hele den andelen navvrende bolig er knyttet til, til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhorer flere. Overforingen av andelen etter at andelseier har benyttet forkjopsrett til ny andel, utloser forkjopsrett selv om andelen overfores noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf lov om burettslag § 4-45. Forkjopsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overfores:

- Pa skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- Ved opphor av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 ar, eller de har, har hatt eller venter felles barn

3-3 Behandling og frister

1. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i punkt 3-1 far anledning til gjøre forkjopsrett gjeldende.
2. Fristen for a gjøre forkjopsrett gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkar. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhandsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst 15 dager, men ikke mer enn tre maneder, for meldingen om at andelen har skiftet eier.
3. Ved forhandsvarsel har borettslaget rett til A kreve et vederlag pa opp til 5 Rettsgebyr. Blir forkjopsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
4. Forkjopsretten skal kunngjøres pa OBOS BBL sine nettsider eller pa annen liknende mate.
5. Borettslagets krav om a gjøre forkjopsretten gjeldende pa vegne av forkjopsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuell fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nxrstfiende

Forkjopsretten kan ikke gjøres gjeldende nr andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk star i samme stilling som livsarving, til sosken eller noen annen som de siste to arene har hort til

samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av a vxre arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen na er knyttet til av borettslaget. Forkjopsretten kan heller ikke gjøres gjeldende nar andelen overføres pa skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller nar husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

4 Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

- 1 Hver andel gir enerett til a bruke en bolig i borettslaget og rett til a bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 2 Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformal uten styrets samtykke.
- 3 Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilborlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene ma ikke pa en urimelig eller unodvendig mate vxre til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- 4 En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomfore tiltak pa eiendommen som er nodvendig pa grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- 5 Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- 1 Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - a. andelseier selv eller en person nevnt i Burettslagslova § 5-6 forste ledd har bodd i boligen i minst ett av de to siste arene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre ar,
 - b. andelseieren er en juridisk person,
 - c. andelseieren skal vxre midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militxrtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - d. et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefellen,
 - e. det gjelder bruksrett til noen som har krav pa det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- 2 Har borettslaget ikke sendt svar pa skriftlig soknad om godkjenning av bruken innen en maned etter at soknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruken regnes som godkjent.
- 3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- 4 Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- 5 Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers 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 bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- 2 Forandring som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksterior —herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

- 1 Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som borer boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør (herunder porttelefon fra gjennomføring i vegg og kabel til TV og Internett - fra gjennomføring inn i leilighet), varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Vatrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten gjelder dog ikke rør som er stopt inn i værende konstruksjoner. Ved mistanke om skade/behov for vedlikehold plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som kjøkkeninnredning, skap, vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vett-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og karmene.
- 3 Andelseier har også ansvar for oppsteking og rensing av innvendig avlopsledning bade til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- 4 Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- 5 Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 6 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade i vegg ved innbrudd og uvær.
- 7 Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- 8 Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 1 Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på boligen eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

- 2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å fore nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- 3 Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av tenneruter, og ytterclorer til boligen eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 4 Andelseier skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 1 Forer 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 losore skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader for skadelidtes innbo og/eller losore.
- 3 Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf Borettslagslova §§ 5-13 og 5-15.
- 4 Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-8.

6 Mislighold, salgspalegg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Palegg om salg

- 1 Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget palegge vedkommende å selge andelen, jf Borettslagslova § 5-2 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.
- 2 Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers oppførsel fare for odeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med palegg om salg.

7 Felleskostnader og pantsikkerhet.

7-1 Felleskostnader

- 1 Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter Borettslagslova § 5-19
- 2 Når swrlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller forbruk.
- 3 Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av soknad om bruksoverlating, betales av den andelseier som har sakt.

7-2 Betaling av felleskostnader

- 4 Felleskostnader betales hver maned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en maneds skriftlig varsel.
- 5 For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lova av 17. desember 1976 nr 100.

7-3 Borettslagets pantsikkerhet

Krav pa dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en som svarer til to ganger folketrygden grunnbelop —G- pa det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomfort.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- 1 Borettslaget skal ha et styre som skal besta av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- 2 Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to ar. Varamedlemmer velges for ett ar. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.
- 3 Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved sxrskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- 4 Forste vara til styret skal ha innkalling og eventuelle sakspapirer og protokoll fra motene. Andre vara far kun innkalling og protokoll.
- 5 Varamedlemmer liar moterett, men innkalles normal forst dersom fast medlem ikke kan mote over lengre tid pa grunn av flytting eller sykdom.

8-2 Styrets oppgaver

- 1 Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan to alle avgjorelser som ikke i loven eller vedtekten er lagt til andre organer.
- 2 Styrets leder skal sørge for at styret holder mote sa ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsforer kan kreve at styret sammenkalles.
- 3 Styret skal fore protokoll over styresakene. Protokollene skal underskrives av styremedlemmene som har deltatt i behandlingen.

8-3 Styrets vedtak

- 2 Styret er vedtaksfort nar mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med simpelt flertall. Star stemmene likt, &I moteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebaerer endring, ma likevel utgjore minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 3 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 - a. Ombygging, pabygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget gar ut over vanlig forfatning og vedlikehold.
 - b. Oke tallet pa andeler eller a knytte andeler til boliger som tidligere har vxrt benyttet til utleie, jf borettslagsloven § 3-2 andre ledd.
 - c. Salg eller kjøp av fast eiendom
 - d. A to opp lan som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
 - e. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gar ut over vanlig forfatning
 - f. Andre tiltak som gar ut over vanlig forfatning, nar tiltaket forer med seg olconomisk ansvar eller utlegg for laget pa mer enn fern prosent av de arlige felleskostnadene.

8-4 Fratreden fra styret

Dersom styreleder fratrer i perioden, ma valg av ny leder skje i ekstraordinwr generalforsamling sa snart som mulig, om ikke ordinwr generalforsamling er innkalt med fastsatt dato senest 2 maneder etter fratreden.

8-5 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner og tegner dets navn.

9 Valgkomite

- 1 Borettslaget skal ha valgkomite bestaende av 2 andelseiere. Valgkomiteen skal fremme forslag til valg pa generalforsamlingen jf § 10-4. Det skal utarbeides instruks for valgkomiteen.
- 2 Styret fremmer for generalforsamlingen forslag pa valgkomite.
- 3 Dersom en av valgkomiteens medlemmer selger sin andel, trer 2. vararepresentant til styret inn i valgkomiteen. Vedkommende kan da ikke benyttes som varamedlem til styret.

10 Generalforsamling

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er overste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

- 1 Ordinwr generalforsamling skal holdes hvert ar innen utgangen av juni.
- 2 Ekstraordinwr generalforsamling holdes nar styret finner det nødvendig, eller nar revisor eller minst to andelseiere som har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de onsker behandlet.

10-3 Tidspunkt for generalforsamlingen

- 1 Forut for ordinwr generalforsamling skal styret varsle andelseierne med dato for motet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 2 Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal vxre pa minst Atte og hoyst tje dager. Ekstraordinwr generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel men ikke mindre enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- 3 I innkallingen skal de saker som skal behandles vxre bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene ma vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, ma hovedinnholdet vwre angitt i innkallingen. Saker som en andelseier onsker behandlet pa ordinr generalforsamling skal nevnes i innkallingen nar styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i nr I.

10-4 Saker som skal behandles pa ordinxr generalforsamling

- a. Godkjenning av Arsberetning fra styret
- b. Godkjenning av arsregnskap
- c. Eventuelt valg av revisor
- d. Valg:
 - i. forslag fra valgkomiteen
 - i. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
 - ii. Valg av representant og vararepresentant til generalforsamlingen i OBOS BBL.
 - ii. Etter forslag fra styret
 - i. valgkomite
- e. Fastsetting av godtgjorelse til styret
- f. Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Moterett

Alle andelseiere har rett til a mote pa generalforsamlingen med, tale-, forslag, og stemmerett. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av andelseiers husstand og eventuelle leiere har rett til a were tilstede og uttale seg.

10-6 Moteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen moteleder. Moteleder skal sørge for at det fores protokoll fra generalforsamlingen.

10-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme pa generalforsamlingen. Hver andelseier kan mote med fullmektig pa generalforsamlingen, men ingen kan vwre fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med Here eiere kan det bare avgis en stemme.

10-8 Vedtak pa generalforsamlingen

- 1 Foruten saker som er nevnt i § 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 pa forhAnd fastsette at den som far flest stemmer skal regnes som valgt.
- 3 Stemmelikhet avgjores ved loddtrekning.

11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

11-1 Inhabilitet

- 1 Et styremedlem mA ikke delta i styrebehandlingen eller avgjorelse av noen sporsmA.1 der medlemmet selv eller nxrstaende har en fremtredende personlig eller okonomisk swrinteresse.
- 2 Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en aystemming pa generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nwrstaende eller om ansvar for seg selv eller nxrstaende i forhold til laget. Det samme gjelder aystemming om palegg om tvangssal eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsforer og ansatte i borettslaget har plikt til A bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget far vite om noen personlig forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen i berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsforer kan ikke treffe beslutning som er egnet til a gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.

12-1 Vedtektsendring

- 1 Endring i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmet.
- 2 Folgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslovens § 7-12:
 - a) Vilkar for a vxre andelseier i borettslaget
 - b) Bestemmelser om forkjopsrett til andel i borettslaget
 - c) Denne bestemmelsen om godkjenning av vedtektsendringer.

12-2 Forholdet til borettslovene.

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

13 Garasjer

13-1 Garasjen følger ikke andelen og følger ikke med ved fremleie.

13-2 Ved overdragelse på grunn av oppløsning av ekteskap eller ekteskapsliknende forhold, kan garasje følge andel dersom overtagende part ønsker dette.

13-3 Hver andel kan ikke leie mer enn en garasje dersom andelseier uten garasjeplass står på venteliste. Leieavtale om garasje nr 2 kan sies opp av borettslaget med en -1- måneds varsel dersom det oppstår venteliste der andelseiere ikke har garasje fra før. Tildeling og av garasje nr 2 skjer etter ansiennitet i borettslaget. Tilsvarende for oppsigelse.

13-4 Garasjer skal kun benyttes til motorkjøretøy det betales hrsavgift for. Borettslaget kan inntil en gang i året kreve dokumentasjon på at andelseier har slikt kjøretøy og at garasjen i hovedsak benyttes til kjøretøyet. Andelseier defineres som i § 4-2 nr 1 bokstav d .

13-5 For restanse i garasjeleie, gjelder § 7-1.

13-6 Styret fastsetter leieavtale.

Husordensregler

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt og at leiligheten brukes slik at det ikke sjenerer andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at de skal sikre beboerne orden, ro og trygghet i hjemmet!

1. Aktivitet og stilhet

1. Det skal være ro i leiligheten etter kl 23.00. En moderat selskapelighet må unntaksvis tolereres også etter den tid. Musikkøvelser, hobby eller håndverksaktiviteter der lyden forplanter seg i bygningen, skal ikke foretas etter kl 20. På lør-, søn- og helligdager ikke før kl 09.00.
2. Musikkundervisning tillates kun etter skriftlig avtale med styret etter samtykke fra andelseier over, under og ved siden.
Barnas naturlige behov for lek må respekteres innenfor borettslagets område. Foreldre og foresatte skal imidlertid så langt det er rimelig å kreve dette, påse at leken ikke drives på steder, til tider (se punkt 1) eller på en så voldsom måte at det sjenerer andre beboere. Lek og annet unødvendig opphold i trappeoppganger, gangarealer, kjeller samt andre innvendige og utvendige fellesrom er forbudt.
3. Alt avfall skal kildesorteres i samsvar med gjeldende regler for renovasjon i kommunen. Avfallet bringes til avfallsrom i utvendig bod og legges i merkede beholdere. Avfallet skal være tistrekkelig emballert for å redusere lukt og tilgrising. Avfallet skal være komprimert for å begrense volumet.
4. Det er bare tillatt å holde hund eller katt etter godkjenning fra styret og under forutsetning av at andre andelseiere ikke sjeneres. Tillatelse gis kun for innekatt. For dyrehold gjelder erklæring vedtatt av generalforsamling som skal underskrives av alle dyreholdere.
5. Andelseierne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr. Skader som skyldes ulovlig eller ufagmessig inngrep på bygning, innredning eller tekniske installasjoner medfører økonomisk ansvar.

2. Parkering og kjøring

1. All bil- og motorsykelkjøring og parkering på borettslagets indre område markert ved bommer og skilt er forbudt.
2. På dagtid mellom kl 07.00 – 22.00 gjøres unntak for nyttekjøring. (Varetransport)
3. All parkering skal skje på oppmerkede plasser på parkeringsarealer i ytre område.
4. Uniformerte håndverkerbiler.
5. Styret kan utstede tillatelse til parkering ut over dette.

3. Fellesarealer

1. Ingen må sette fra seg rullatorer, barnevogner, sykler, sparker, ski, kjelker eller annet i trappeoppganger, indre ganger eller øvrige innvendige gangarealer. Barnevogner, sykler og sparker skal plasseres i egen bod, utvendige boder eller fellesbod i kjeller.
2. Rullator og barnevogn kan oppbevares i gamle søppelrom ved utvendig trapperepos.

Oppbevaring av møbler, hvitevarer osv. i felles boder skal kun skje under forutsetning av at tingene merkes med leilighetsnummer, navn og dato. Dette kan bare lagres i 6 måneder. Har du behov for lenger lagring, kontakt styret. Umerkede gjenstander fjernes. I matboder skal det ikke lagres annet enn luktfrie varer.

3. Andelseierne har felles ansvar for vasking av indre ganger. Utføres i samsvar med vaskeliste.
4. Det er ikke tillatt å røyke i trapperom, kjellerganger eller andre fellesareal innomhus.
5. Utvendige arealer, busker og annen beplantning samt lekeapparater må vernes om.

4. Balkonger

1. Risting og lufting av sengetøy, tepper og matter er forbudt fra balkonger og vinduer. Dog kan det henges sengetøy til lufting fra soveromsvinduene.
2. Det er ikke anledning til å male balkonger på en slik måte at fasadens inntrykk endres.
3. Det må ikke lages hull i blekket på balkongene da dette reduserer brannsikkerheten
4. Det er ikke tillatt å bruke kull- eller gassgrill på balkongene.
5. Persiennene/rullgardinene på balkongene skal holdes vedlike av beboer. Ved eventuelt skifte skal samme eller tilsvarende farge og kvalitet benyttes.
6. Tøy som tørkes eller luftes på balkongen skal plasseres slik at det ikke gir fasaden endret karakter.
7. Det skal ikke henges noe ut fra balkongen, annet enn flagg i standard feste. Planter skal plasseres slik at de er på innsiden av vinduene.

5. Fyring, lufting og låsing

1. Inngangsdøren skal ikke holdes åpne lenger enn det er behov for ved inn og utlesning slik at låsanlegget fungerer etter intensjonen.
2. Dører til kjeller og felles boder inne så vel som ute skal alltid være låst. Lyset i boder slukkes etter besøk.
3. I fyringssesongen skal balkongdør og vinduer i leiligheten holdes forsvarlig lukket og åpnes kun for lufting i korte perioder.
4. Vinduene i trappeoppgangen må ikke stå oppe om natten eller i regn og vind. Den som åpner har ansvar for at det blir lukket til rett tid.

Husordensreglene er vedtatt på generalforsamling 7. mai 2013
Redigert av styret august 2014

Nabolagsprofil

Grøndalsbakken 138C - Nabolaget Mastmoen - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

🚆 Elverum stasjon Linje R60	6 min 🚶 3.5 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 12 min 🚶
🚶 Einar Lunds veg Linje B61, 812	0.1 km

Skoler

Hanstad skole (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 254 elever, 14 klasser	4 min 🚶 2.1 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	6 min 🚶 3.8 km
Elverum videregående skole 800 elever	25 min 🚶 1.9 km
Terningen Arena	7 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

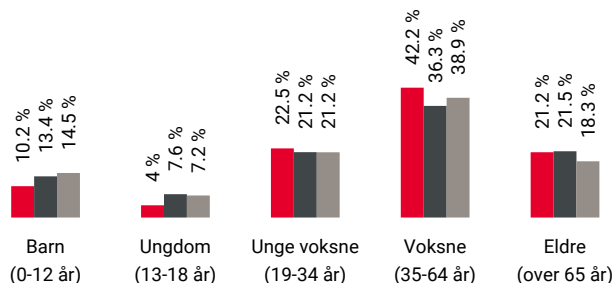
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mastmoen	807	507
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Svartholtet barnehage (0-5 år) 103 barn	12 min 🚶 1 km
Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-5 ... 78 barn	12 min 🚶 1 km
Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	16 min 🚶 1.2 km


Dagligvare


Kiwi Fjeldset PostNord	15 min 🚶 1.1 km
Kiwi Hanstad PostNord	21 min 🚶 1.6 km




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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 86/100

 **Gateparkering**
Lett 78/100

Sport

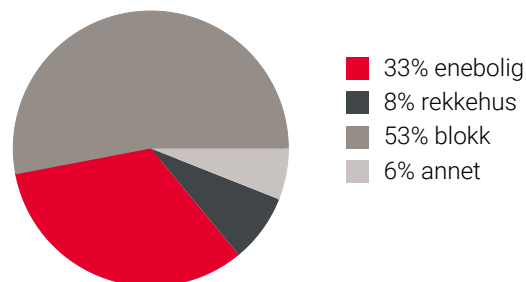
 Grøndalsbakken ball-løkke 4 min 
Ballspill 0.3 km

 Mastmoen ball-løkke 5 min 
Ballspill 0.4 km

 Feel24 Elverum 4 min 

 Family Sports Club Elverum 5 min 

Boligmasse

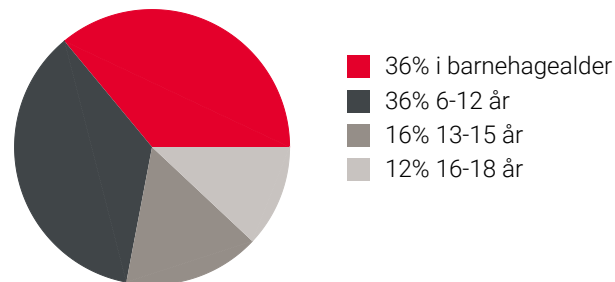


Varer/Tjenester

 Kremmertorget Kjøpesenter 27 min 

 Boots apotek Kremmertorget 26 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

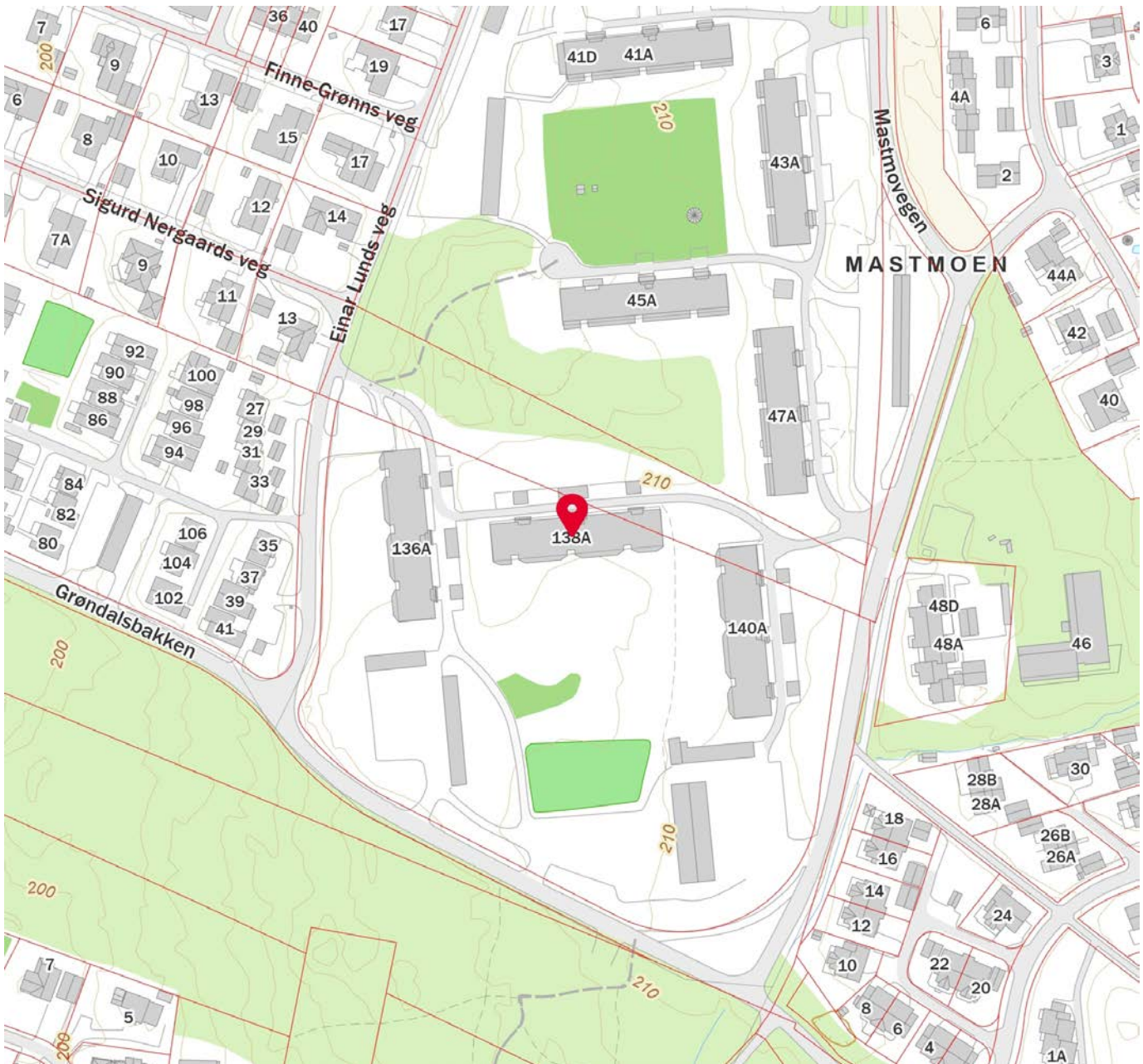
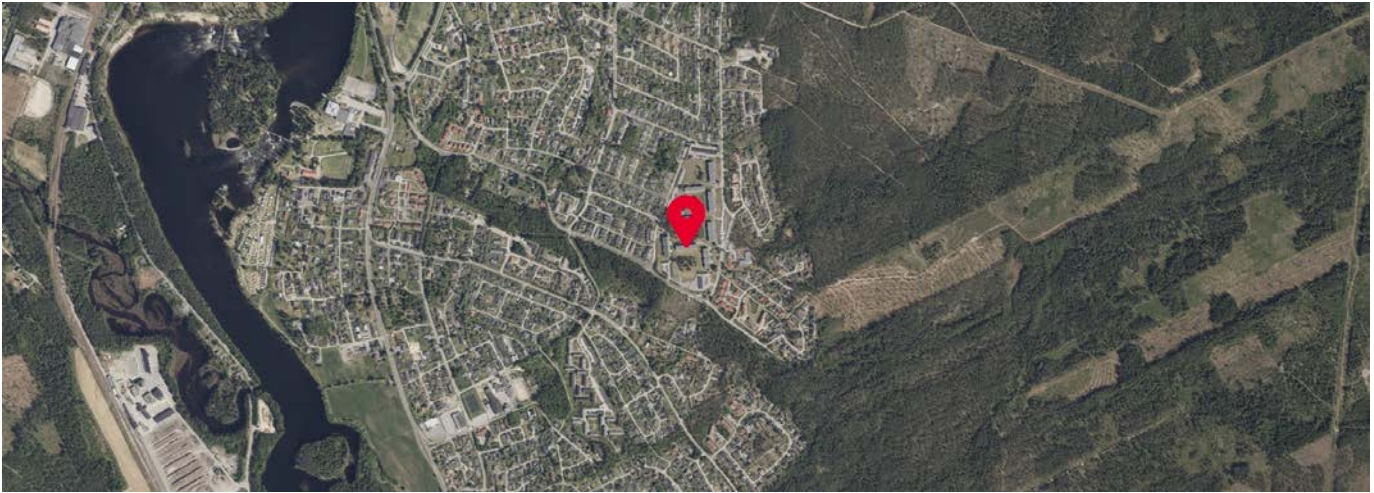


0% 62%

 Mastmoen
 Elverum
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Retten skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Grøndalsbakken 138C
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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre