



aktiv.

Grøndalsbakken 140A, 2414 ELVERUM

Koselig og oppgradert leilighet i 4 etg. med flott solgang, utsikt og vestvendt balkong. Boder, heis og 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 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 358 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 1 309 350,-
Felleskostn.: Kr 7 181,-
Selger: Anniken Melby

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 60/82 kvm
Tomtstr.: 35127.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 737
Gnr. 31, bnr. 1376
Andelsnr.: 47
Oppdragsnr.: 1211250017

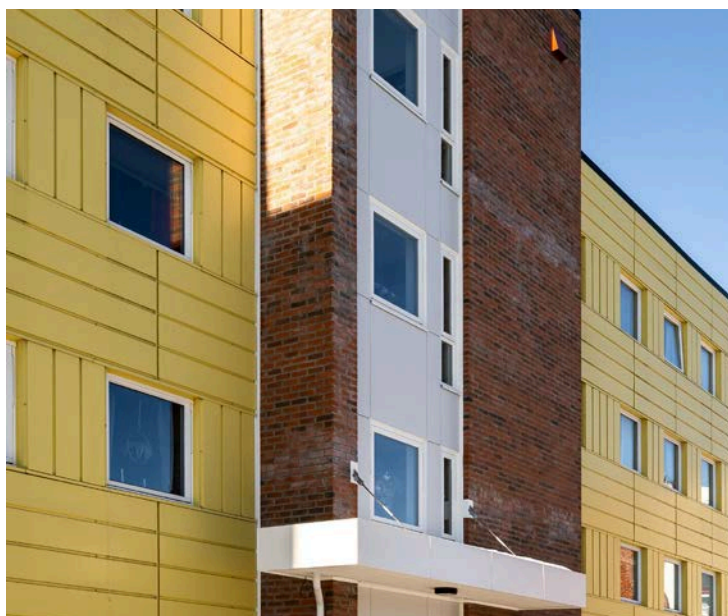
Din nye bolig?

Velkommen til Grøndalsbakken 140A!

En pen og oppgradert leilighet med god beliggenhet i 4. etasje! Boligen har fin utsikt, gode solforhold og tilgang til fine fellesområder - både i borettslaget og i Svartholtet som er rett ved. Dette er en fin leilighet med flere nyere oppgraderinger. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, soverom, bad og bod, og i tillegg disponerer boligen en privat bod i kjeller. Med adkomst fra stuen er det en romslig og innglasset balkong på ca. 16 kvm som ligger vendt mot vest.

Med flere overflateoppgraderinger, heisadkomst, bybussen som passerer like ved og marka som en av dine nærmeste naboer, er dette en bolig som kan passe de fleste aldersgrupper.

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	51
Nabolagsprofil	56
Budskjema	78

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 16 m²

BRA totalt: 82 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje: BRA-e: 6 m² Privat bod i kjelleretasje.

4. etasje: BRA-i: 60 m² Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

BRA-b: 16 m² Innglasset og vestvendt balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

35127.4 m²

Tomtebeskrivelse

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

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

E&K Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1975. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av murkonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater av metall og synlig teglstein. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og trelags glass. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 18.02.2025, utført av E&K Takst AS v/ Jonas Eikeland (bygningssakkyndig).

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

*Vinduer og dører: Det registreres symptomer på fuktproblematikk på vindu i soverom.

Eksakt årsak er ukjent. Overflatebehandling av vindu anbefales.

*Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt

avvik på soverommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre bygg, og dette skyldes ofte ujevnheter i undergulvet. Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

*Avløpsrør: TG1: Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. TG2: Det registreres avløpsrør i kjøkkeninnredning som er montert uten fall. Lite fall kan føre til redusert levetid og har en økt risiko for tette rør. Deler av avløpsanlegget fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

*Vannledninger: Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekraner er plassert i sjakt på bad med luke fra kjøkken, og er utilgjengelig for funksjonstesting.

*Våtrom - Oppsummering av overflater: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Sluket er isolert i dusjssonen noe som medfører at vannsøl eller lekkasjevann som skulle forekomme utenfor denne sonen har redusert mulighet til å nå sluket, med den risiko dette innebærer. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser, forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Enkelte flis er skadet / sprukket.

*Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

*Oppsummering av sanitærutstyr: Det registreres slitasje på baderomsinnredning. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter, tiltak kan iverksettes ved behov.

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

*Elektrisk: Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre, i tillegg er det er fremlagt EL-tilsynsrapport fra Elvia og tilhørende vedtak med pålegg om å utbedre avvik. TG3 er satt med bakgrunn i vedtak fra Elvia. Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Og strakstiltak for å lukke avvik påpekt i EL-tilsynsrapport må påregnes. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

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

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

*Øvrig: Radon - Oppsummering: Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i bygget. Det vurderes at det ikke er behov for tiltak, basert på at leiligheten er lokalisert i

byggets 4. etasje.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. 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.

Standard

Leilighet - Byggeår: 1975. Jevnlig oppgradert/påkostet gjennom årenes løp, der det siste som er gjort er nytt laminatgulv på soverom, i entré, på stue- og kjøkken i 2024 i tillegg til at det har blitt malt veggoverflater.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Det er opplyst at det i 2024 ble montert nye radiatorer, og lagt nytt laminatgulv på soverom, gang, stue og kjøkken.

Modernisert/Påkostet år

2024

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke kabel-tv/bredbånd er inkludert i de månedlige 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 30.10.2023, med pålegg om 2 utbedringer på bad med frist for utbedring 11.03.2024. Dette er:

1. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Kommentar: Gjelder stikkontakt over speil.
2. Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. fel § 9. Kommentar: Gjelder bryter/termostat på vegg.

Megler er ikke kjent med hvorvidt disse påpekte manglene er utbedret eller ikke.

El-kontrollen gir likevel ingen garanti for at anlegget forøvrig er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste ordinære kontroll kan forventes i 2043

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med strøm og fjernvarme.

Radiatorer tilknyttet fjernvarme på soverom og stue. Varmekabler i gulv på bad.

Info strømforbruk

Da boligen er utleid er ikke faktisk strømforbruk opplyst. Elvia opplyser at forventet årsforbruk basert på tidligere forbruk er ca. 1 423 kwh.

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 374 986

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 499 944

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (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

Per 03.02.2025 utgjør de månedlige felleskostnadene kr 7 181,-. Av disse går kr 449,- til å konto oppvarming, ca. kr 1 668,- til renter på fellesgjeld., ca. kr 480,- dekker avdrag på fellesgjeld, ca. kr 375,- dekker kabel-tv, mens ca. kr 4 209,- dekker bla. kommunale

avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Å konto felleskostnader avregnes årlig og hvor reellt forbruk sees opp mot forskuddsbetalt forbruk. Er forbruket høyere faktureres mellomlegget, og motsatt.

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.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 181

Andel Fellesgjeld

Kr 358 000

Fellesgjeld pr. dato

03.02.2025

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 480

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 668

Andel fellesformue

Kr 13 652

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Grøndalsbakken Borettslag

Organisasjonsnummer

954228371

Andelsnummer

47

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. 42 905 592,-

Andel restsaldo: Kr. 357.500,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 2.094,-

Rest løpetid: 26år 10mnd

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

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

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.

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

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

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 Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 737 i Elverum kommune. Gårdsnummer 31, bruksnummer 1376 i Elverum kommune. Andelsnr. 47 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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

950 000 (Prisantydning)

358 000 (Andel av fellesgjeld)

1 308 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 309 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 317 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 320 050 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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 en fast provisjon på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-) visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 21.750,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (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

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

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

19.02.2025

Velkommen!



Velkommen inn!



Leiligheten har en lun og gjennomgående standard som møter deg allerede i entréen. Her er det plass til opphengsmuligheter for tøy, samt at det er adkomst til en praktisk bod.



Stuen har plass til både sittegruppe og spisegruppe, og har utgang til den vestvendte og innglassede balkongen på ca. 16 kvm.



Fra entréen er det åpen adkomst inn stuen, som sammen med kjøkkenet, soverommet og entréen fikk nytt laminatgulv i 2024.



Et hyggelig stuerom med fine fargevalg og nytt gulv.



Balkongen er med sin himmelretning et godt utgangspunkt for fine solforhold. Fra 4. etasje kan man også nyte av utsikten.



Innglassingen kan åpnes slik at man lett kan nyte frisk luft eller varmen fra en deilig sommerdag.



Den naturlige plassen for spisestue ligger praktisk plassert mot den åpne kjøkkenløsningen.



Leiligheten har et arealeffektivt kjøkken med innredning med glatte fronter og laminerte benkeplater.





Boligen har et romslig soverom med god plass for dobbeltseng. Soverommet er innredet med en praktisk garderobe, og er malt i en behagelig farge.





Badet som har flislagte gulv og flislagt dusjsone er innredet med servant nedfelt i innredning, belyst speilhyllje og overskap, dusjnise med glassbyggerstein, frittståene toalett og har opplegg for vaskemaskin.

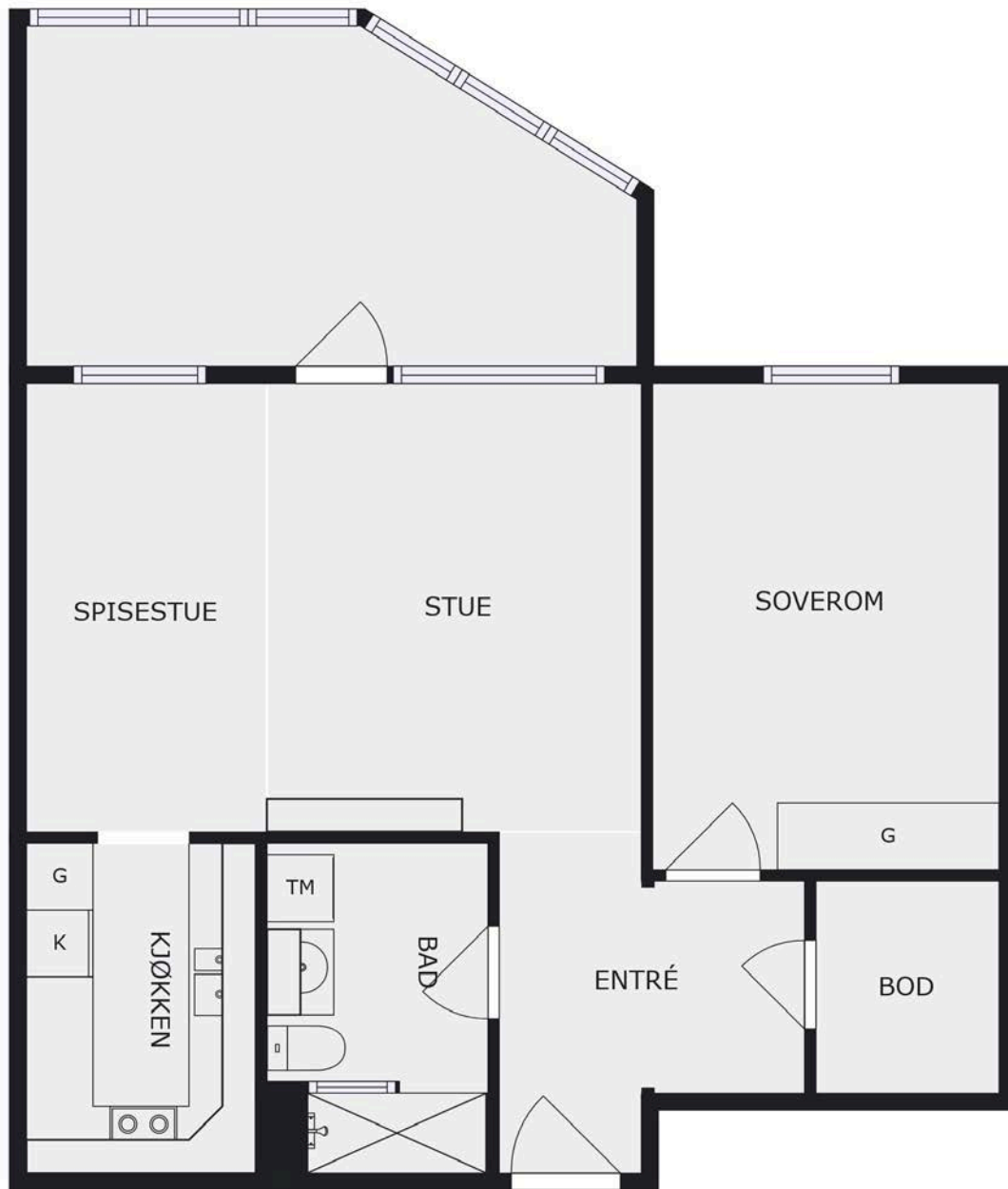




Borettslaget har fine fellesområder opparbeidet med store grøntarealer, beplantning, prydbusker, flere sitteområder og lekeplass for de minste beboerne.



En del av borettslagets fellesområde.



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

Grøndalsbakken 140 A 2414 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1975

BRA: 82 m²

BRA-i: 60 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

7

TG-2

7

TG-3

1

TG-IU

2

 **Supertakst**

GNR: 30 BNR: 737 ANR: 47

Jonas Eikeland
E&K Takst AS

jonas@ek-takst.no
92482613

Grøndalsbakken 140 A
2414 Elverum

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27456>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre, i tillegg er det er fremlagt EL-tilsynsrapport fra Elvia og tilhørende vedtak med pålegg om å utbedre avvik. TG3 er satt med bakgrunn i vedtak fra Elvia.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Og strakstiltak for å lukke avvik påpekt i EL-tilsynsrapport må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres symptomer på fuktproblematikk på vindu i soverom. Eksakt årsak er ukjent.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling av vindu anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre bygg, og dette skyldes ofte ujevnheter i undergulvet.

Anbefalte tiltak

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

Avløpsrør

Oppsummering

TG1:

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2:

Det registreres avløpsrør i kjøkkeninnredning som er montert uten fall. Lite fall kan føre til redusert levetid og har en økt risiko for tette rør. Deler av avløpsanlegget fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Tiltak kan bli nødvendig i forbindelse med avløpsrør med lite fall på kjøkken. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte originale avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekraner er plassert i sjakt på bad med luke fra kjøkken, og er utilgjengelig for funksjonstesting.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Bedre tilkomst til stoppekraner bør etableres.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Sluket er isolert i dusjssonen noe som medfører at vannsøl eller lekkasjevann som skulle forekomme utenfor denne sonen har redusert mulighet til å nå sluket, med den risiko dette innebærer. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser, forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en utbedring/utskifting.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres slitasje på baderomsinnredning. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter, tiltak kan iverksettes ved behov.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom

Oppsummering av fukt

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

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i bygget. Det vurderes at det ikke er behov for tiltak, basert på at leiligheten er lokalisert i byggets 4. etasje.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.2.2025

Rapportdato
18.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anniken Melby**

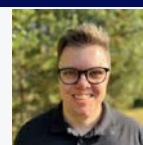
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Leietaker**

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

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 17.02.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jonas Eikeland** Telefon: **92482613**
Firma: **E&K Takst AS** Epost: **jonas@ek-takst.no**
Adresse: **Hushagavegen 6, 2335 STANGE**



Om bygningssakkyndig:

Er utdannet bygg-/tømrermester, og har over femten års erfaring fra byggebransjen som blant annet tømrer, bas, prosjektleder og takstingeniør.

Informasjon om boligen

Adresse: **Grøndalsbakken 140 A, 2414 Elverum**

Kommunenr:	3420	Gårdsnr:	30	Bruksnr:	737	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	47	Leilighetsnr:			
Byggeår:	1975						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Andelsleilighet tilhørende Grøndalsbakken Borettslag beliggende i Grøndalsbakken 140A i Elverum kommune.

Leilighetsbygg oppført i 1975. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av murkonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater av metall og synlig teglstein. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

TOMT

Felles tomt (28 723 m2 iht. propcloud.no) for borettslaget opparbeidet med asfalt, plenarealer og diverse beplantninger.

PARKERING

Felles parkering på borettslagets tomt, borettslaget disponerer garasjeplasser som leies ut til beboere.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Bygget har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Leilighet beliggende i byggets 4. etasje bestående av: Gang, bad, soverom, bod, kjøkken og stue. Utgang fra stue til innglasset balkong.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Gulvbelegg, fliser og laminat.

Vegg: Fliser, malte flater og malt panel.

Himling: Malte flater og malt panel.

OPPVARMING

Radiatorer tilknyttet felles vannbåren varme.
Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad.

VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vinduer kombinert med felles mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Nytt laminatgulv på soverom, gang, stue og kjøkken.	Nei
2024	Nye radiatorer.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. Etasje	76	60	0	16	0
Kjelleretasje - Bod	6	0	6	0	0
Totalt m²	82	60	6	16	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. Etasje	76	56	20	Gang, bad, soverom, stue og kjøkken.	Bod og innglasert balkong.
Totalt m²	76	56	20		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Vestvendt innglasset balkong.

Type	Balkong
Utgang fra stue til vestvendt innglasset balkong på 16 m2. Innglasset balkong i betong og metallkonstruksjoner med skyvefelt i glass. Balkongen har belysning og stikkontakter. Gulvflater belagt med kunsteppe.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
	TG-1

6.2 Vinduer og dører



Vindu på soverom har skader i overflatebehandling.

Beskrivelse	
Leiligheten har entrédør med brannklasse EI 30 og lydklasse Rw 43 dB. Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass. Balkongdør med karm av tre, og tre-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Entrédør er skiftet, eksakt årstall er ukjent.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
	TG-2
Det registreres symptomer på fuktproblematikk på vindu i soverom. Eksakt årsak er ukjent.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling av vindu anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskille ble kontrollert med nivelleringslaser.

Type	Betongdekke
------	-------------

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre bygg, og dette skyldes ofte ujevnheter i undergulvet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken.

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra ukjent årstall. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr og kjøleskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i veggplater og malte flater. Glassplater montert mellom kjøkkenbenk og overskap bak oppvaskkum og komfyr.

Avtrekk

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

Vegghengt ventilator.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.5 Lovlighet



Brannslukningsapparat er plassert i bod.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør



Det registreres avløpsrør med lite fall i kjøkkeninnredning.

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Deler av avløpsanlegget bærer preg av å være oppgradert, eksakt årstall er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

TG1:

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2:

Det registreres avløpsrør i kjøkkeninnredning som er montert uten fall. Lite fall kan føre til redusert levetid og har en økt risiko for tette rør. Deler av avløpsanlegget fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak kan bli nødvendig i forbindelse med avløpsrør med lite fall på kjøkken. Forholdet bør holdes under oppsikt.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte originale avløpsrør.

6.7 Vannledninger



Stoppekraner er plassert i sjakt bak kjøkkeninnredning.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Deler av vannrør bærer preg av å være skiftet. Eksakt årstall er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekraner er plassert i sjakt på bad med luke fra kjøkken, og er utilgjengelig for funksjonstesting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Bedre tilkomst til stoppekraner bør etableres.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-3

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre, i tillegg er det er fremlagt EL-tilsynsrapport fra Elvia og tilhørende vedtak med pålegg om å utbedre avvik. TG3 er satt med bakgrunn i vedtak fra Elvia.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person. Og strakstiltak for å lukke avvik påpekt i EL-tilsynsrapport må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.9 Vannbåren varme



Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiatorer.

Type anlegg

Radiatorer

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet felles varmtvann.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Leietager opplyser at radiatorer ble skiftet i regi av borettslaget i 2024.

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

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

6.10 Ventilasjon



Felles mekanisk avtrekk på bad.

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Felles mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken med naturlig tilluft fra ventiler i vinduer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.11 Våtrom



Det registreres en sprekt gulvflis.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme, malt panel og fliser på veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluket, men dette er mindre enn referansenivået. Sluket er isolert i dusjssonen noe som medfører at vannsøl eller lekkasjevann som skulle forekomme utenfor denne sonen har redusert mulighet til å nå sluket, med den risiko dette innebærer. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser, forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Enkelte flis er skadet / sprukket.



Sluk er uoversiktlig.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en utbedring/utskifting.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
	Gulvstående servantinnredning. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt skap ved speil. Dusjnische med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det registreres slitasje på baderomsinnredning. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter, tiltak kan iverksettes ved behov.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

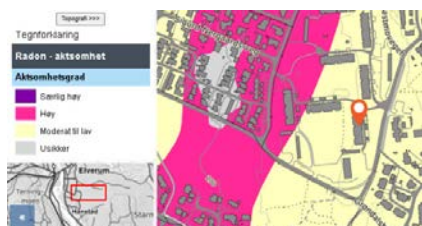
Oppsummering av fukt**TG-IU**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.12 Øvrig: Radon

Kartutsnitt - NGU Radonkart.

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig**TG-IU**

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i bygget. Det vurderes at det ikke er behov for tiltak, basert på at leiligheten er lokalisert i byggets 4. etasje.

6.13 Øvrig: Innvendige overflater**Beskrivelse**

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse av overflater:

Himlinger: Malte flater og malt panel.

Vegger: Malte flater og malt panel.

Gulv: Gulvbelegg og laminat.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250017	
Selger 1 navn	
Anniken Melby	
Gateadresse	
Grøndalsbakken 140A	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2414
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211250017

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja

Initialer selger: AM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anniken Melby	8de28824e1e41f601c19cc141 674e9a22ce14bc5	17.02.2025 20:49:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250017

- 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>

Nabolagsprofil

Grøndalsbakken 140A - Nabolaget Mastmoen - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Mastmovegen 49 Linje B61, 812	2 min 0.1 km
Elverum stasjon Linje R60	6 min 3.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

Skoler

Hanstad skole (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	16 min 1.2 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 254 elever, 14 klasser	5 min 2.1 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	6 min 3.9 km
Elverum videregående skole 800 elever	26 min 1.9 km
Terningen Arena	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

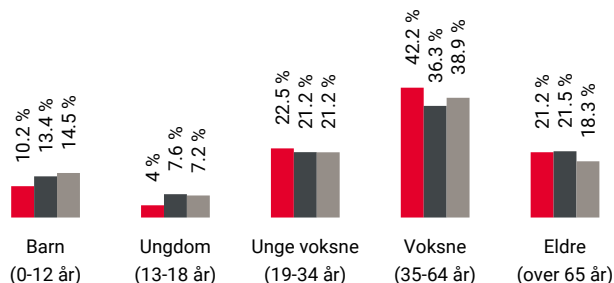
Bra 71/100



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	10 min 0.8 km
Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-5 ... 78 barn	15 min 1.1 km
Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Fjeldset PostNord	15 min 1.1 km
Kiwi Hanstad PostNord	19 min 1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



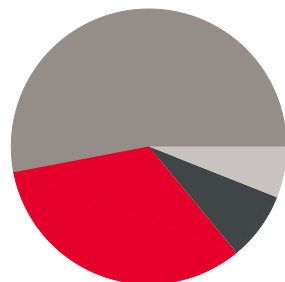
Gateparkering

Lett 78/100

Sport

Mastmoen ball-løkke	6 min	
Ballspill	0.5 km	
Finne grønnsv ball-løkke	6 min	
Ballspill	0.5 km	
Family Sports Club Elverum	5 min	
Feel24 Elverum	5 min	

Boligmasse

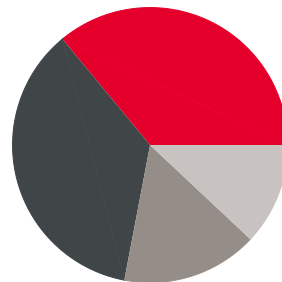


- 33% enebolig
- 8% rekkehus
- 53% blokk
- 6% annet

Varer/Tjenester

Kremmertorget Kjøpesenter	5 min	
Boots apotek Kremmertorget	4 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



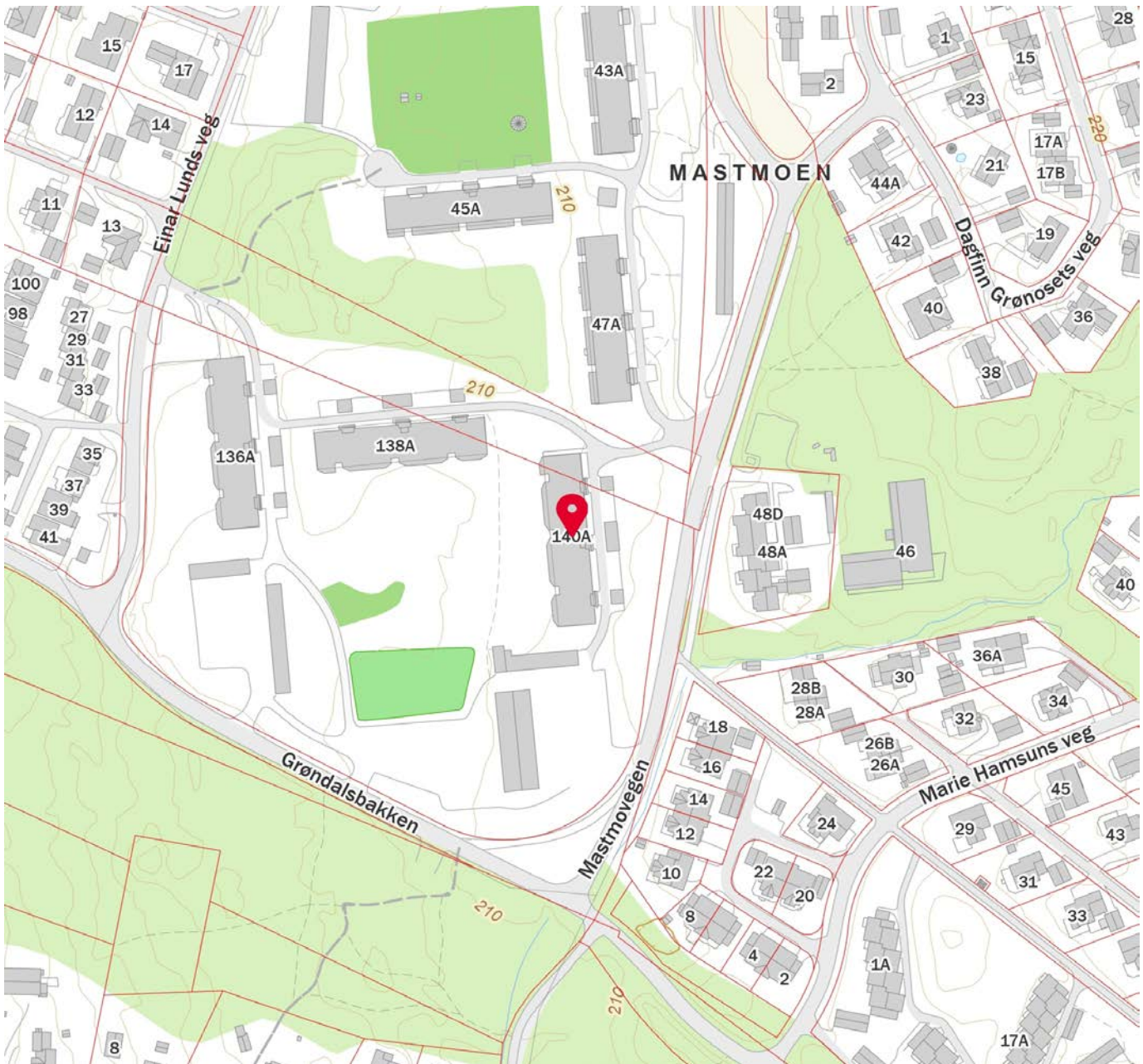
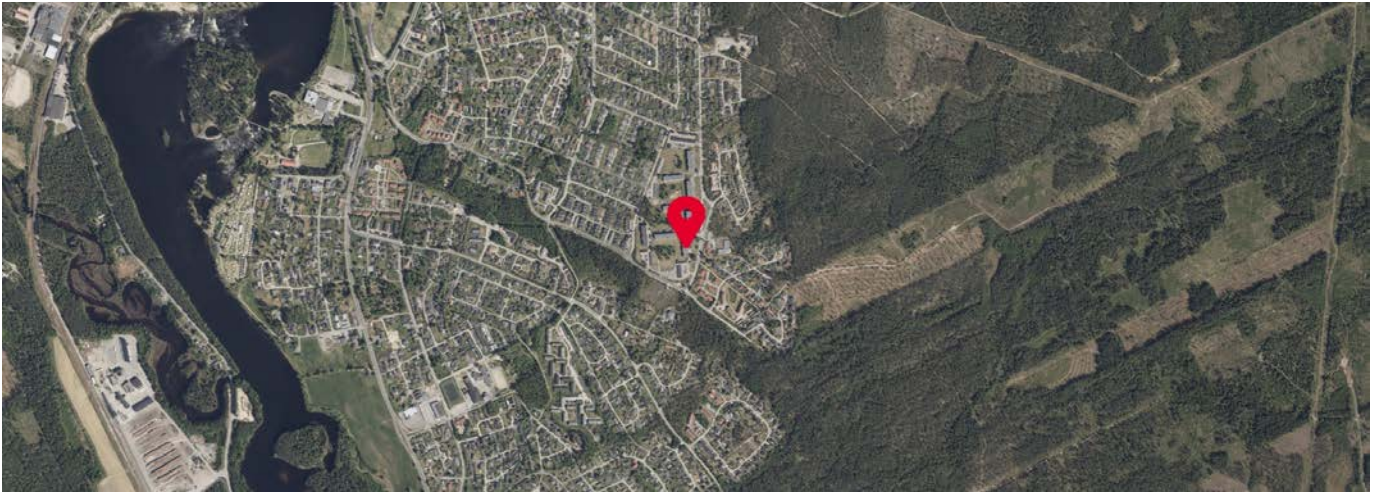
0%

62%

- Mastmoen
- Elverum
- Norge

Sivilstand

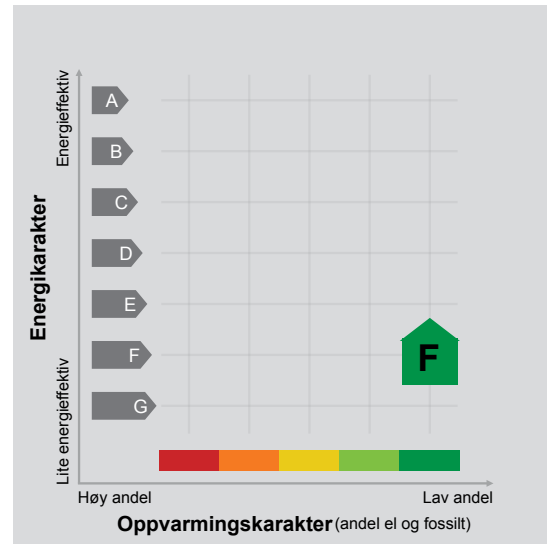
		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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

ENERGIATTEST

Adresse	Grøndalsbakken 140A
Postnummer	2414
Sted	ELVERUM
Kommunenavn	Elverum
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	737
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	154008314
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-75352
Dato	04.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 motorsykkelkjøring 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 tillater 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 utlessing 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

Vedtekter

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

Vedtektene er sist vedtatt pa 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, forretningsforsel 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 borettsverlating 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 nødvendig 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-antenner, 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- måneders 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.



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

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.



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 140A
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