

# Egenerklæring

St. Hanshaugen 30B, 2413 ELVERUM

12 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
St. Hanshaugen 30B	St. Hanshaugen 30B	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

15 mai 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 15 mai 2023

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

## Informasjon om selger

Selger

Søby-Johansen, Vigdis Helene

Selger

Søby-Johansen, Magnar

## Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2024

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gulv legging og flisarbeide

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Elverum Fargehandel og Nergaard mur og flis

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2025

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Borettslag skiftet vinduer og terrassedør 2024/2025

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Steen Eiendom

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv omfanget

Det kommer inn smeltevann fra snøhaugene utenfor garasje i vårløsningen. Påstøp har noe oppløsning etter vegsalt fra bilene.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt noen nye kurser, satt opp nye kontakter og lyskilder Lagt varmemefolie i kjøkken, stue og gang

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Innstallasjons service Løten

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet avløpsrør og kraner på kjøkken, bad, toalettrom og vaskerom. Installert nye toaletter og varmtvannsbereider

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Amundsen/YC Elverum

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Ventilasjonaggregatet er byttet Desember 2024 av Gunnar Karlsen

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Skiftet ut ventilasjonaggregat

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gunnar Karlsen GK

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?**

Renovering av heiser

**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

**31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 50285553**


# Egenerklærings skjema

Name  
**Magnar Johansen**

Date  
**2026-03-12**

Name  
**Vigdis Helene Sjøby-Johansen**

Date  
**2026-03-12**

Identification  
 **Magnar Johansen**

Identification  
 **Vigdis Helene Sjøby-Johansen**



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

## Egenerklærings skjema

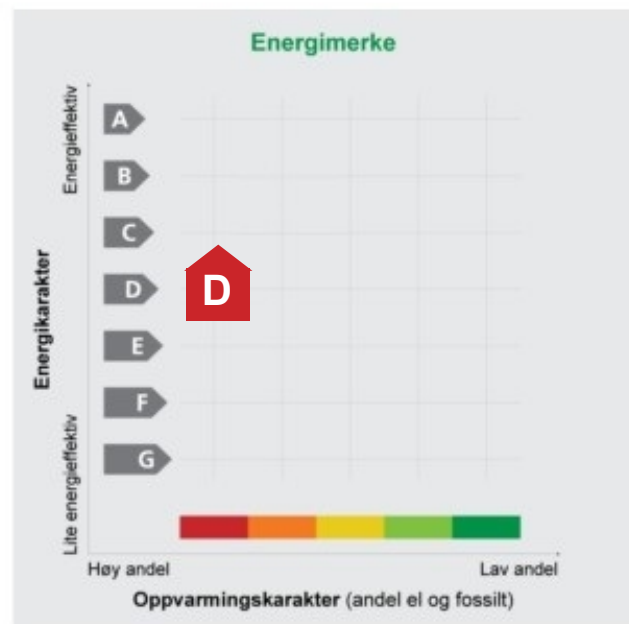
---

Signed by:

Magnar Johansen	12/03-2026	BankID OIDC
Vigdis Helene Søyby-Johansen	16:36:52	High
	12/03-2026	BankID OIDC
	15:26:26	High

## ENERGIATTEST

Adresse	St. Hanshaugen 30B
Postnr	2413
Sted	ELVERUM
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	31
Bnr.	1083
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	19618110
Bolignr.	H0101
Merkenr.	5719b278-df7d-4ee5-aabd-6be9270c1898
Dato.	24.11.2022



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 1999

**Bygningsmateriale:** Betong

**BRA:** 102

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon:** Mekanisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: St. Hanshaugen 30B  
Postnr/Sted: 2413 ELVERUM  
Bolignr: H0101  
Dato: 24.11.2022 8:55:07  
Energimerkenr: 5719b278-df7d-4ee5-aabd-6be9270c1898

Gårdsnr: 31  
Bruksnr: 1083  
Seksjonsnr: 0  
Festenr: 0  
Bygningsnr: 19618110

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Brukertiltak

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### **Tiltak 9: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 10: Reduserer innnetemperaturen**

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

### **Tiltak 11: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 15: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 17: Vask med fulle maskiner**

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

# Husordensregler

## St. Hanshaugen Terrasse 28-34 Brl

Hver enkelt andelseier/bruker (heretter kalt beboer) er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere. Husordensreglene inneholder retningslinjer som skal sikre beboerne ro og orden, trygghet og hygge i hjemmene.

1. Unødig bruk av motorkjøretøy i umiddelbar nærhet av boligene er ikke tillatt. Beboere og besøkende plikter å utvise spesiell aktsomhet ved bruk av kjøretøy om natten.
2. Parkering av kjøretøy skal både av beboere og besøkende skje på parkeringsplassen eller i beboernes garasjer. Parkering foran blokkenes inngangspartier bør kun skje ved på-/avstigning av bevegelsehemmede eller ved på-/avlesing av gods eller varer. Drosjer, sykebiler og flyttebiler kan stoppe foran inngangen for å hente eller sette av passasjerer eller gods. Det er forbudt å parkere foran garasjene.
3. Barns behov for lek innenfor borettslagets område må respekteres. Beboerne skal imidlertid, så langt det er rimelig, forvise seg om at leken ikke drives på noen måte som kan være til sjenanse for de andre beboerne.
4. Dyrehold er bare tillatt etter godkjenning fra styret.
5. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. En moderat selskapelighet må likevel kunne tolereres også etter kl. 23.00.
6. Beboerne skal stå sammen om vern av plener, trær, busker og annen beplanting på uteområdene, samt følge forurensningslovens krav vedrørende utslipp av kjemikalier, farlig væsker mm. Uteområdene er felles eiendom, og vedlikehold er felles ansvar.
7. Tobakksrøyking skal ikke forekomme i felles innearealer.
8. Avfallshåndtering må skje i samsvar med SØIRs regler og anbefalinger. Se [www.soir.no](http://www.soir.no) Ved opprydding, oppussing o.l. som medfører økt avfallsmengde, må hver enkelt beboer selv sørge for at avfallet blir brakt til gjenvinningsstasjonen.
9. Det er bare tillatt å benytte gass- eller elektrisk grill på terrassene. Ifølge forskrift om brannfarlig vare kan det oppbevares maks 55 liter gass per boenhet (dvs. 2 beholdere à 11 kg). Gassbeholdere skal ikke oppbevares i lukkede rom. De må derfor til enhver tid stå ute på terrassen. Beholdere må ikke plasseres slik at de utsettes for varme (eks. fra grill, sterkt sollys o.l.).
10. Rengjøring av terrassene må skje med forsiktighet. Det er derfor ikke tillatt med noen form for vannspyling, hverken med høytrykksspyler eller med ordinær vannslange. Tremmene kan vaskes med ordinær gulvvaske. Tremmen skal ligge mest mulig i ro. Rengjøring av selve membranen er sjelden nødvendig. Membranen er et takbelegg som må behandles deretter. En eventuell rengjøring av membranen kan skje ved forsiktig soping eller støvsuging. Slukene på terrassen må inspiseres og rengjøres jevnlig.
11. Beboere med el-bil eller oppladbar hybridbil må installere en egen hjemmelader i sin garasje. Tilkoplingsavgift på kr 2 031,- kommer i tillegg. Strømforbruket blir avregnet en gang i året, og blir fakturert den enkelte basert på forbruk i kwh og snittpris per kwh gjennom året.
12. Beboerne må sørge for god ventilasjon i sin leilighet. Dette for å unngå røyk- og matlukt i fellesområdene, samt spare bygningsmassen for råte- og vannskader.

Disse husordensreglene er vedtatt på ordinær generalforsamling 6. mai 2019 og erstatter husordensregler sist revidert i 2013.

# St. Hanshaugen 30B

Nabolaget Øverleiret/Bryggeriberget - vurdert av 18 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

St. Hanshaugen III Linje 805	2 min	0.1 km
Elverum stasjon Linje R60	6 min	2.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min	

## Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 246 elever, 16 klasser	12 min	1 km
Ydalir skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	20 min	1.8 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 774 elever, 66 klasser	21 min	1.7 km
Elverum videregående skole 800 elever	19 min	1.6 km
Terningen Arena	8 min	

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Bankhjørnet	14 min
---------------------------	--------

«Det er ett stille og rolig nabolag med Skogen som nærmeste nabo i tillegg, med fine turmuligheter, til fots og på ski.»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 85/100

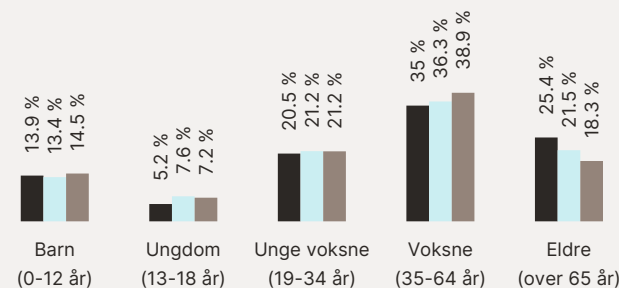


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 82/100



Naboskapet  
Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øverleiret/Bryggeriberget	1 335	765
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager


Elverum kommune Ydalir barnehage (...18 min	119 barn	1.7 km
Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år)	21 min	85 barn 1.8 km
Svarholtet barnehage (1-5 år)	23 min	97 barn 1.9 km


## Dagligvare


Joker Glitregården PostNord, søndagsåpent	15 min	1.3 km
Meny Elverum	16 min	

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100

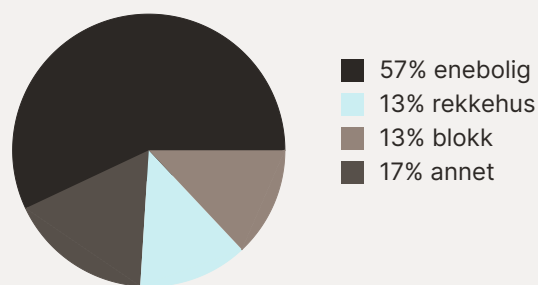
 Støynivået  
Lite støynivå 84/100

 Vedlikehold hager  
Godt velholdt 82/100

## Sport

-  Frydenlund skole 10 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km
-  Elverumshallen 19 min   
Aktivitetshall 1.6 km
-  Family Sports Club Elverum 10 min 
-  Feel24 Elverum 15 min 

## Boligmasse







«Rolig, trygt og etablert.»

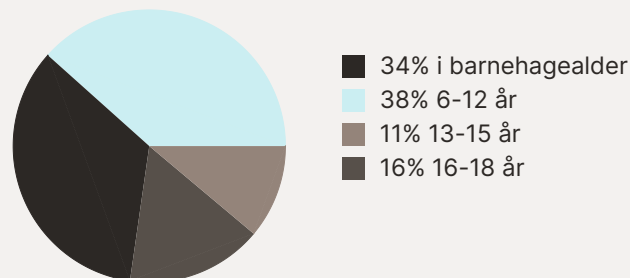
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Kremmertorget Kjøpesenter 15 min 
-  Vitusapotek Elverum 14 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

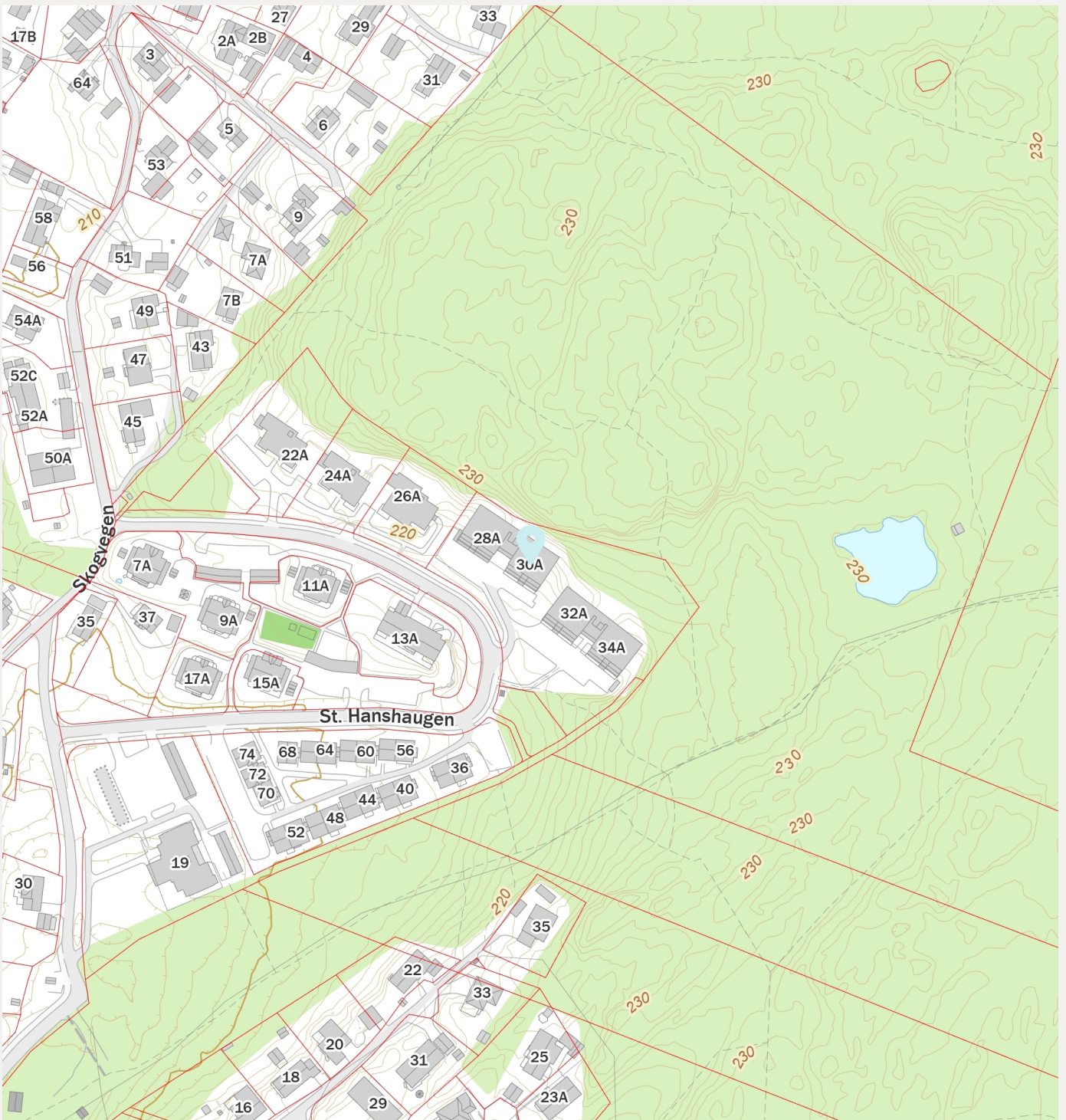
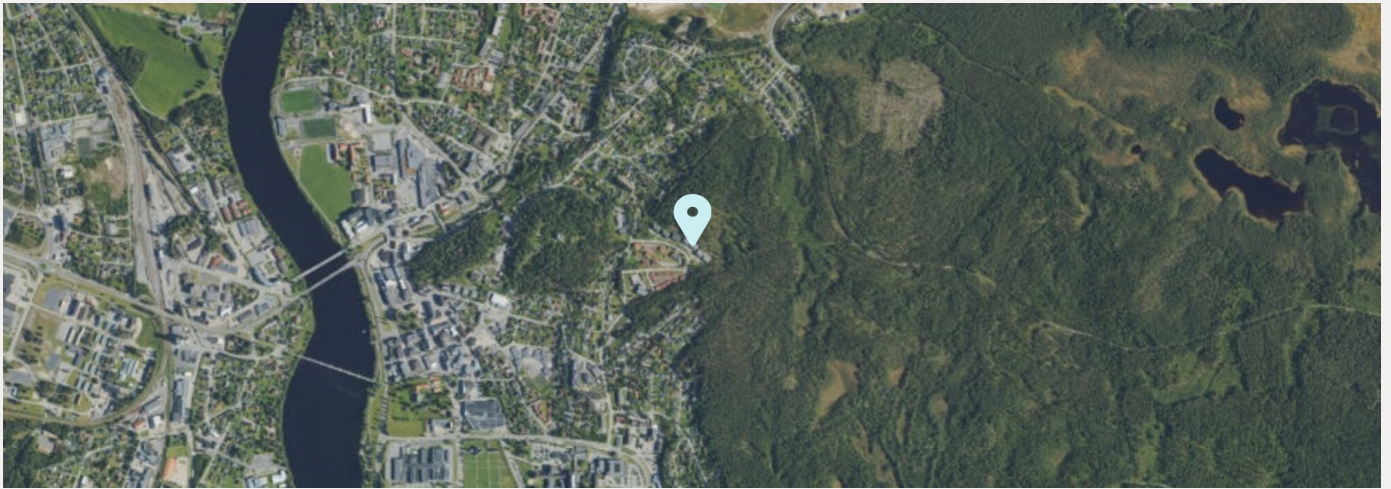


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



# St. Hanshaugen 30 B 2413 ELVERUM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1999
Andelsleilighet BRA:	125 m <sup>2</sup>
Andelsleilighet BRA-i:	102 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA:	149 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA-i:	102 m <sup>2</sup>
Rapportdato:	10.3.2026 (Gyldig til 10.3.2027)



### Samlet vurdering

TG-0

10

TG-1

5

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/40648>

### 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Radon	Tilstand grunnet påviste forhold.
Vaskerom	Tilstand grunnet elde.

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Tilstandsgrad TGIU er gitt grunnet manglende adkomst/sikt

#### Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bygge meldte bygningstegninger datert 12.05.98 og 01.07.1998 er fremlagt. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning og ombygging av sekundære bruksarealer i gang/entre som er blitt omdisponert til hoveddel. Dette er å anses som søknadspliktig bruksendringer i kommunen etter innsendte og godkjente bygningstegninger. Det må foretas ytterligere undersøkelser med bygningsmyndighet i Elverum kommune for mulighet til bruksendringer og omdisponering av arealer. (Bod omgjort til gang/entre)

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**6.3.2026**

Rapportdato  
**10.3.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Magnar Søyby-Johansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Vigdis Helene Søyby-Johansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Elektronisk egenerklæring signert og datert 06.03.2026 er fremlagt og gjennomgått, evt avvik og opplysninger er beskrevet i rapporten. Vedlegg med tilsammen 8 sider.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Nordbakken**

Telefon: **48298024**

Firma: **P.Nordbakken Takst AS**

Epost: **pnordbakken@hotmail.com**

Tittel: **Takstingeniør**

Adresse: **Plankevegen 18 A, 2413 Elverum**

Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

#### Om bygningssakkyndig:

Har 13 års erfaring innen tømrer med varierende arbeidsoppgaver, jobbet 1-år innen brannforebyggende arbeid, Teknisk fagskole ved Gjøvik i perioden 2014-2016, etterutdanning ved NEAK (Norges eiendoms akademi ) 2016-2018. Jobbet som takstmann siden 2016, etablert egen virksomhet i 2023.

#### Egne premisser:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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

Rekvirent opplyser i egenerklæringen at det foreligger planer om renovering av heiser i borettslaget som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet. Ingen opplysninger om radonforekomst. Ingen opplysninger om utførte radonmålinger i regi av borettslaget, målinger bør vurderes og tiltak må påregnes.

Arealplaner og reguleringsbestemmelser boligen er underlagt:

-Kommunedelplan for Elverum byområde med planid 2018006 fra 28.08.2019.

-Eldre rekuleringsplan for St. Hanshaugen - Loken med planid 198302-2 fra 12.06.1997.

-Eldre reguleringsplan for St. Hanshaugen - Loken med planid 198302 fra 13.03.1985.

-Nytt planforslag for Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 for mer informasjon ta kontakt med arealplan i Elverum kommune.

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

Ytterligere undersøkelser av kjøper bør foretas.

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

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Privat kjellerbod og biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med adkomst via fellesarealer er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse på grunn av arealmåling.

## Informasjon om boligen

Adresse:	St. Hanshaugen 30 B, 2413 Elverum						
Kommunenr:	3420	Gårdsnr:	31	Bruksnr:	1083	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	13	Leilighetsnr:			
Byggeår:	1999						
Boligtype:	Leilighet i boligblokk						

### Generell beskrivelse av boligen:

Andelsleilighet i 1.etasje i vertikal- og horisontaldelt terrassebygg, byggeår 1999.

### Beskrivelse:

Andelsleilighet i 1.etasje i vertikal- og horisontaldelt terrassebygg, byggeår 1999 med generell oppgradering i 2023/20024 med blandt annet nytte kjøkken og badrom, nytt ventilasjonsaggregat, nye vinduer og dører, innglassing av terrasseareal, nytt innvendig vann og avløpssystem og nye overflater. Gulv kjøkken, stue, gang og entre med elektrisk varmemefolie.

Boligen er tilknyttet St.Hanshaugen, Borrettslag med tilsammen 24 boenheter fordelt på 2 terrassebygg.

Leilighet innredet med kjøkken, stue, bad, toalettrom, vaskerom, entre/gang, 2 soverom. Privat bod og garasje plass i kjeller med adkomst via fellesarealer. Primæroppvarming med strøm. Stue, kjøkken og gang/entre med etablert med varmemefolie, badrom med elektrisk gulvvarme. Øvrig oppvarming med panelovner. Ingen piper og ildsteder. Ventilasjon med sentralavtrekk med bryterstyrt hastighetsregulering plassert i utvendig bod. Overflater og installasjoner med liten bruksslitasje, ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. For utfyllende opplysninger og merknader vises til rapporten.

### Tomt:

Angitt samlet tomteareal for borrettslaget er 8182,3 m<sup>2</sup>, oppgitt areal er innhentet fra [www.seeiendom.no](http://www.seeiendom.no).

Ideelt tomteareal med 340,9 m<sup>2</sup> tilsvarer denne seksjonens disponible andel av tomtearealet. Ideell seksjons brøk vil værere 1/24.

### Områdebeskrivelse:

Eiendom med beliggenhet i skjermet og sentrumsnært område på St. Hanshaugen/Øverleiret i Elverum kommune.

Boligen ligger med kort gang til Elverum sentrum med de fleste servicetilbud. Skole, barnehager, post og dagligvare i nærhet. Utsikt over nærliggende bolig- og skogsområder. Område med normale solforhold. Hellelagt foran overbygget inngangsparti ved 1.etasje, felles postkasseanordning ved gang 1.etasje. Felles ytterdør tilknyttet dørtелефон i leiligheter. Innvendige heis- og trappeforbindelser mellom etasjer, heis tilknyttet alle etasjeplan. Nærliggende skogområde Svarholtet kan by på milevis med oppkjørte skiløyper på vinterstid og ellers i året har du stier, grusveier og skogsbilveger du kan benytte til fots eller på sykkel. Det er heller ikke lang veg til Glomma og til Skogbruksmuseet med flotte rekreasjonsmuligheter og turområder.

### Parkering:

Biloppstillingsplass for 1-bil i felles garasjeanlegg samt 1 fast parkering ute, asfaltert innkjøring og gårdstun med gjesteparkering for flere kjøretøy.

### Vei, Vann og avløp:

Adkomst via asfaltert kommunalt veinett og asfaltert innkjøring.

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløpssystem.

### Oppvarming:

Boligens primæroppvarming med strøm, ingen tilkoblet pipe og ildsteder.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Andelsleilighet	125	102	4	19	0
Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg	14	0	14	0	0
Privat kjellerbod	10	0	10	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>149</b>	<b>102</b>	<b>28</b>	<b>19</b>	<b>0</b>

## Bygning: Andelsleilighet

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	125	102 Romfordeling: Stue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, 2-soverom og gang/entre	4 Romfordeling: Bod med adkomst via terrasse	19	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>125</b>	<b>102</b>	<b>4</b>	<b>19</b>	<b>0</b>

## Bygning: Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	14	0	14 Romfordeling: Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	10	0	10 Romfordeling: Privat kjellerbod med adkomst via fellesarealer	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Kommentar til arealberegning

Andelsleilighet i 1. etasje med fullt bruksareal innenfor yttervegger.

Innglasset terrasse mot syd med adkomst fra stue er oppgitt som BRA- b i arealoversikten, målt terrasseareal på 19 m<sup>2</sup>.

Biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg adkomst fra gateplan og innvendig adkomst. Arealer for biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg og kjellerbod med utvendig adkomst via fellesarealer er medtatt som BRA-e i arealoversikten. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Brukstillatelse for boligen i forhold til dagens arealbruk fremgår ikke av tegninger eller fremlagt dokumentasjon. (Se beskrivelse under lovlighet)

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, plating



Innglasset terrasse fra 2024

Type	Terrasse
Innglassert terrasse med adkomst fra stue. Gulvkonstruksjon i betong, overflater med tilfarergulv med impringnerte beiset terrassebord. Vegger med behandlet kledningsbord og malt betong, himling med malt betong. Enkle vindusfelt med skyve-/slagfunksjon. Innlagt strøm med lampepunkt samt montert 2-stikkontakter med tilsammen 4 uttak. Målt gulvareal på 19 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innglassing av terrasse, terrassegulv og innvendige overflatebehandlinger fra 2024. Dokumentasjon foreligger ved salg.	
Er det synlig tegn på skjøvheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plating</b>	<b>TG-0</b>
Overflater med generell liten bruksslitasje. Tilfredsstillende rekkverkshøyder.	

### 6.2 Vinduer og dører



Malt terrassedør med isolerglass fra 2024

Beskrivelse	
Vinduer med isolerglass, nedre vannbrett med metallbeslag. Finert ytterdør med kikkehull, brann-/lydklassifisering B30, ytterdør tilkoblet dørtelefon til felles ytterdør 1.etasje Malt terrassedør med isolerglass. Innerdører i malt utførelse, dører med glassfelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og terrassedører er skiftet i 2025 i regi av borettslaget, produksjonsår påvist fra 2024. Innvendige dører med glassfelt fra 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei



Innvendige dører med glassfelt

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

Nei

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-0

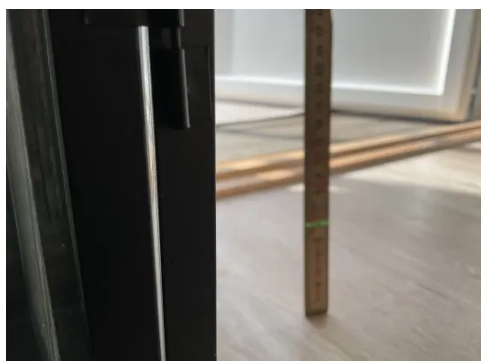
Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.

Dører og vinduer med generelt liten bruksslitasje. I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.



Ytterdør med lyd- og brannklassifisering B30

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Målt avvik på 6 mm i stue

Type

Betongdekke

Etasjeskille i betong.

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

Ja

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

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

## 6.4 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken



Integrerte hvitevarer



Ventilator over koketopp, komfyrvakt er montert

### 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-0

Kjøkkeninnredning fra 2024 med laminerte fronter og laminerte skrog, etablert 2-skuffeseksjoner ved sokkel. Benkeplate i høykvalitets komposittbenkeplate (Caesarstone) med nedsenket oppvaskkum i kompositt. Veggflater over kjøkkenbenker med granitt og malte plater. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjevakt er montert.

Kjøkkeninnredning med generelt liten slitasje. Ingen tegn til fuktproblematikk ved kjøkkenet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Ingen påviste feil eller mangler.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator tilkoblet sentralavtrekket.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Funksjonstestet ventilator uten anmerkninger.  
Forventet brukstid for kjøkken ventilator er 10-15 år, dette forutsetter jevnlig vedlikehold.

## 6.5 Lovlighet / HMS



Enkeltstående brannvarslere

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Bygge meldte bygningstegninger datert 12.05.98 og 01.07.1998 er fremlagt. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning og ombygging av sekundære bruksarealer i gang/entre som er blitt omdisponert til hoveddel. Dette er å anses som søknadspliktig bruksendringer i kommunen etter innsendte og godkjente bygningstegninger. Det må foretas ytterligere undersøkelser med bygningsmyndighet i Elverum kommune for mulighet til bruksendringer og omdisponering av arealer. (Bod omgjort til gang/entre)

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Ferdigattest datert 02.03.01 er fremlagt.

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

Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Ikke relevant/finnes ikke

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Det er borrettslaget ansvar at brannslukningsutstyr er ivaretatt og ikke er eldre enn forskriftskravet på 10 år tilsier, evt påkostninger med nytt brannslukningsapparat tilfaller borettslaget

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

Nei



Brannslukningsapparat plassert i gang/entre

## 6.6 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Ventilasjon tilknyttet sentralavtrekk via himlingsventil, tilluft via åpen dør.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

### Oppsummering av toalettrom

TG-1

Toalettrom med blandet alder, overflatebehandling av vegger/himling og laminatgulv fra 2024. Gulv med korkvinyl, vegger med malt strietapet. Installasjoner med gulvmontert WC og servant i innredning. Oppvarming med panelovn.

Installasjoner og overflater med generelt liten bruksslitasje. Luftspalte under dørblad anbefales etablert for optimal ventilering. Ingen påviste tegn til fuktrelaterte følgeskader som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

## 6.7 Avløpsrør



Innvendig avløpsrør skiftet i 2024

Type avløpsrør

Plast

Synlige innvendige avløpsrør utført med PVC-plast. Boligen er tilknyttet kommunalt avløpssystem

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Innvendige avløpsrør opplyst oppgradert i forbindelse med renovering i 2024. Dokumentasjon er ikke fremlagt men opplyst foreligger ved slag/eiendomsoverdragelse.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Nei

### Oppsummering av avløpsrør

TG-0

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Stakemulighet kan utføres via stakeluke på hovedavløpsstamme med adkomst fra gang samt via sluk og andre installasjoner med avløp. Beskikningen og vurderinger er avgrenset til innvendig installasjoner, utvendig avløpsanlegg og gulvsluk er borrettslaget ansvarsområde. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på plast avløp på 50 år og støpejernsrør har levetid på 40 år.



Stakemuligheter via hovedavløpsstamme

## 6.8 Vannledninger



Hovedstoppekran med synlig merking

Type anlegg Kopper, Rør i rør system

Vannforsyning fra kommunalt vannverk. Inntaksledning utført med PEL-plast, anlegg uten vannmåler. Vannførende installasjoner cu-rør. (Kobber). Hovedstoppekran plassert i himling inne på vaskerom, kran med synlig merking.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Innvendige vannførende opplyst oppgradert med nye blandebatterier tilknyttet kjøkken, bad og vaskerom, sanitærutstyr og og montering av ny bereder i forbindelse med renovering i 2023/2024. Dokumentasjon er ikke fremlagt men opplyst foreligger ved slag/eiendomsoverdragelse.

Er det etablert fordelerskap? Nei

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

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

### Oppsummering av vannledninger

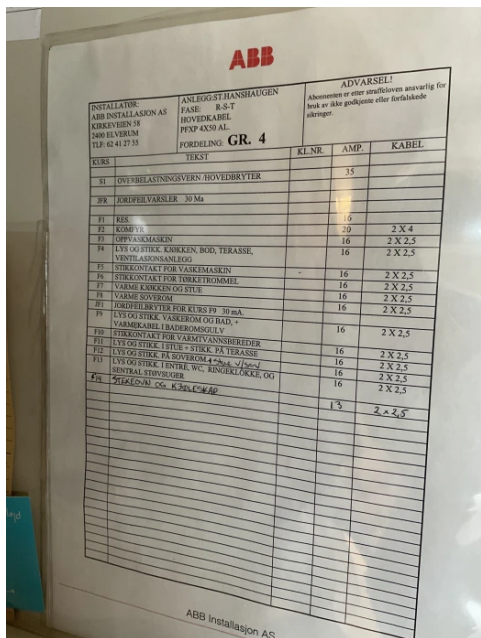
TG-1

Hovedstoppekran og enkelte vannførende fra byggeåret. Ingen opplysninger om frostproblematikk eller feil/mangler ved vannførende installasjoner. Besikning og vurderinger er avgrenset til overnevnte bolig, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer og innvendige installasjoner. Resterende er underlagt borrettslaget ansvarsområde. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på kobbervannrør på fra 25 til 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

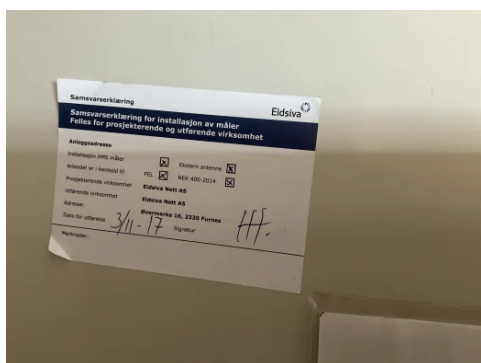
## 6.9 Elektrisk



Sikringsskap plassert i gang



Kursoversikt i skap



Samsvarserklæring i forbindelse med digital måleravleser

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

Type sikringer Automatsikringer

Inntak via jordkabel.  
 Sikringsskap hovedsakelig med automatsikringer, 1-kurs med jordfeilautomat.  
 3-fase 230V anlegg med 35A hovedsikringer, anlegg med felles jordfeilsvarslere.  
 Digital AMS måler og kursoversikt montert i skap.  
 Gulv stue, kjøkken og gang/entre etablert med varmematte, badetrom med elektrisk gulvvarme.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Ja

-Samsvarserklæring datert 03.11.2017 i forbindelse med ettermontering av elektronisk måleravleser.  
 -Montert ny kurs tilknyttet kjøkken i 2024, samt enkelte utskiftninger og oppgradering ved renovering i 2024 med noen nye kurser, satt opp nye kontakter og lyskilder Lagt varmematte i kjøkken, stue og gang.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja

-Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår.  
 -Dokumentasjon på oppgraderinger vedrørende el-installasjoner og el-anlegg er ikke forelagt men opplyst at dette foreligger ved salg/eiendomsoverdragelse.

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

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

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

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

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

## Oppsummering av elektrisk

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

El-anlegg og installasjoner hovedsakelig med blandet alder.

Det foreligger ingen opplysninger og ettersyn av anlegget fra E-verket. Samsvarserklæring må fremlegges for anlegg og installasjoner fra 1999 eller nyere. Ledningsnett med brytere og stikk med normal bruksslitasje. Bereder opplyst fra 2023 tilkoblet støpsel, bør være fast tilkobling. Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter for varig last f.o.m 2 kW kom i 2004. Nytt krav til installasjon f.o.m 1,5 KW kom i januar 2014, med iverksettelse juni 2014. Berederen må monteres med fast tilkobling iht forskriftskravet. Funksjon og tilstand må vurderes av registrert installatør.

## 6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-IU

Varmtvannsbereder plassert i skap inne på vaskerom uten etablert adkomst/sikt.  
Bereder opplyst skiftet i 2023.  
(Se beskrivelse under Elektrisitet)  
Forøvrig ingen vurderinger.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

## 6.11 Ventilasjon



Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Bolig med mekanisk sentralavtrekk med aggregat plassert i bod ved terrasseareal.  
Bryterstyrt hastighetsregulering i utvendig bod, anlegg kan tilkobles med app styring.  
Ventilasjonsaggregat fra 2024. Dokumentasjon foreligger ved salg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Eier opplyser om jevnlig utskiftning av luftfilter med intervaller på 12 måneder.

### Oppsummering av ventilasjon

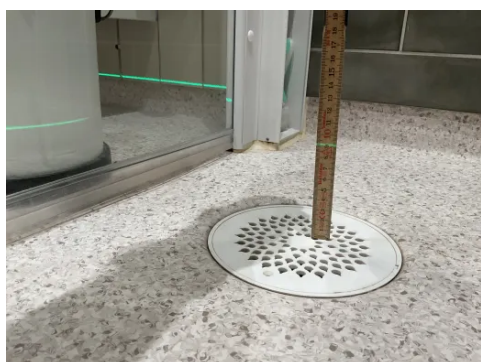
TG-O

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Ingen påviste feil som tilsier mangelfull ventilasjon, ventilasjon vurderes som tilfredsstillende.

Aggregat plassert i bod



Baderom renovert i 2024



Tilfredstillende fallforhold til sluk

## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Gulv med belegg.  
Vegger med beleggsoppbrett, fliser og behandlet panel.  
Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Baderommet opplyst renovert i 2024.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

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

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

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

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

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

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

### Oppsummering av overflater

**TG-0**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Etablerte overflater med normal håndverksmessig utførelse. Ingen påviste feil eller mangler ved overflater.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

PVC sluk med stakemuligheter.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

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



Gulvbelegg synlig ført under klemring

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-0

Gulvbelegg synlig ført under klemring.  
Ingen påviste feil ved membran, tettesjikt og sluk. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning, dusjnisje.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

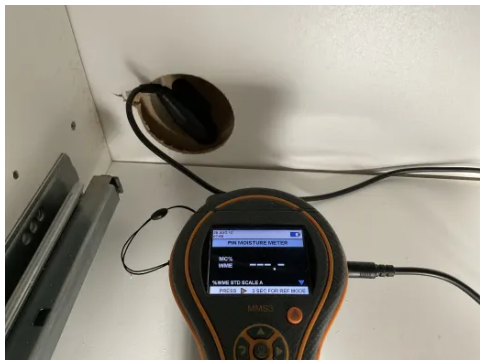
Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

Ingen påviste feil eller mangler ved sanitærutstyret.



Fuktsøk med hulltaking uten unormale verdier

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Ventilasjon tilknyttet sentralavtrekk via veggventil, tilluft via spalte under dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

### Oppsummering av ventilasjon

TG-0

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

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

### Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken.  
Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

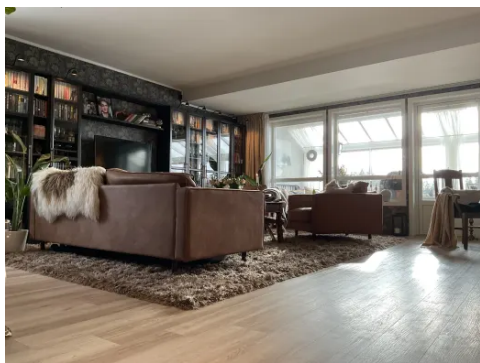
### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Ingen fremlagt dokumentasjon vedrørende utført arbeid inne på baderom.  
Dokumentasjon for utførelsen fra alle faggrupper må legges frem og medfølge eiendomsoverdragelsen ved et salg.

## 6.13 Innvendige overflater



### Beskrivelse

Gulv med korkvinyll og teppe.  
Vegger med malte brystningsplater, malt strietapet og tapet.  
Himlinger med malte plater og malt betong.  
Soverom og gang med flere garderobeskap, gang/entre i tillegg med 2-integrerte fryserkap.

### Oppsummering

TG-1

Overflater med normal bruksslitasje.  
Etablerte overflater med normal håndverksmessig utførelse, ingen påviste feil eller mangler.

## 6.14 Radon



Radonkart for område

### Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høye verdier for radonforekomster.

### Oppsummering

TG-2

Statens strålevern beskriver at: Er radonnivået over tiltaksgrensen på 100 Bq/m<sup>3</sup> skal det gjøres tiltak, og nivået skal alltid være under grenseverdien på 200 Bq/m<sup>3</sup>. Nivået kan imidlertid være mellom 100 og 200 Bq/m<sup>3</sup>, forutsatt at det er gjort dokumenterbare radontiltak i bygget. I slike tilfeller må tilsynet inkludere en vurdering av om utførte tiltak er reelle tiltak for trygt og permanent å redusere radonnivået.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Målinger bør foretas, og evt tiltak kan påregnes.

## 6.15 Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg



Biloppstillingsplass for 1-bil i felles garasjeanlegg

### Beskrivelse

Biloppstillingsplass for 1-bil i felles garasjeanlegg med innvendig og utvendig adkomst.  
Innlagt strøm med lampepunkt og stikkontakt med 2-uttak.  
Alu-leddport tilknyttet automatikk.  
Målt gulvareal på 14 m<sup>2</sup>.

Påløpende utbedringskostnader og vedlikehold er borrettslaget sitt ansvarsområde.  
Forøvrig ingen vurderinger.

## 6.16 Privat kjellerbod



Privat bod med adkomst via fellesarealer

### Beskrivelse

Privat kjellerbod med adkomst via fellesareal.  
Grunnmurer i betong, delvegger i bindingsverk med stående trepanel.  
Gulv og himling i betong.  
Innlagt strøm med lampepunkt og stikkontakt.  
Målt gulvareal på 10 m<sup>2</sup>.

Påløpende utbedringskostnader og vedlikehold er borrettslaget sitt ansvarsområde.  
Forøvrig ingen vurderinger.

## 6.17 Vaskerom



Vaskerom med adkomst fra mellomgang

### Beskrivelse

Vaskerom med adkomst fra mellomgang/gang, overflater og overflatebehandlinger med blandet alder. Gulv med beleg, vegger med beleggsoppbrett og malt strietapet. Innvendige overflatebehandling av vegger og himling fra 2024, overflater fra byggeåret.  
Installasjoner med med opplegg for vaskemaskin og kondensørkrommel plassert i innredning.  
Innredning med laminerte fronter og laminerte skrog. Benkeplate i laminat med nedsenket kum i metall.

### Oppsummering

TG-2

Sluk og fallforhold er ikke besiktet og kontrollert grunnet manglende adkomst/sikt.  
Gulvbelegget på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Ingen tegn til fuktproblematikk ved kjøkkenet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.

## 6.18 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

## **Vedtekter**

for St. Hanshaugen Terrasse 28-34 borettslag org nr 976 711 572

vedtatt på ordinær generalforsamling den 22. mai 2013, med endringer vedtatt på digital ordinær generalforsamling 27. – 30. mai 2021.

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

St. Hanshaugen Terrasse 28 – 34 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Elverum kommune.

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

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

stat,

fylkeskommune,

kommune,

selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

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

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

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

som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

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

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

antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

### 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

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

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

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

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

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

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

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

## **12. Innglassing av terrasser**

(1) Innglassing av terrasser skal kostes av den/de som ønsker slik innglassing. Fremtidig innglassing skal ha samme utforming som innglassingen som ligger til grunn ved herværende vedtekter.

Vedlikeholdsansvar og ansvar i forbindelse med innglassingen bæres av andelseier i henhold til avtale mellom andelseier og borettslaget.

Tillatelse og avtale: Jmf vedtak om innglassing og standardavtale mellom borettslaget og andelseier i e.o. generalforsamling den 8. desember 2010.