

# Egenerklæring

Grøndalsbakken 136B, 2414 ELVERUM

22 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Grøndalsbakken 136B

**Postadresse**

Grøndalsbakken 136B

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Har du kjennskap til eiendommen?** Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

**Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?** Ja  Nei**Når kjøpte eieren boligen?**

Juli 1977

**Har eieren 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 1977 til desember 2025

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**

Tryg Forsikring Nuf-39

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Bech, Atle

## 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.

## Egenerklæring

---

**A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.**

Har ikke bodd der

## 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 64795387**

# Egenerklærings skjema

Name

**Atle Bech**

Date

**2026-04-22**

Identification



Atle Bech



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

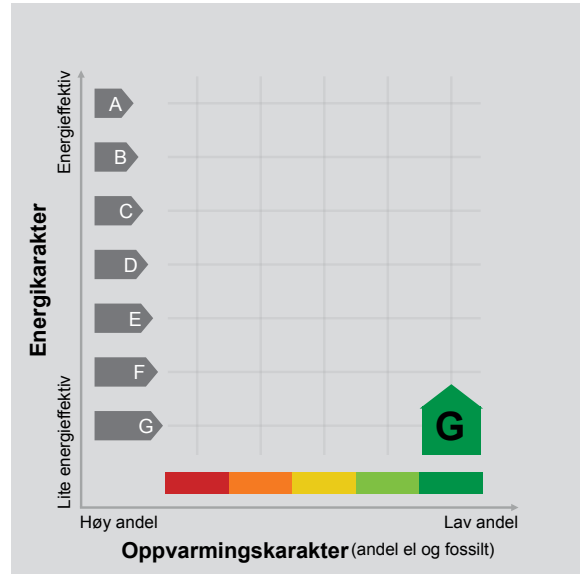
Atle Bech

22/04-2026  
08:18:52

BankID OIDC  
High

## Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	2414
Sted	ELVERUM
Kommunenavn	Elverum
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	737
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	154008292
Merkenummer	Energiattest-2025-203565
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## 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**





---

## 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.

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1975  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 99  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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. [24 24 08 95](tel:24240895).



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Grøndalsbakken 136C	154008292	H0101	0	0	97
Grøndalsbakken 136B	154008292	H0103	0	0	87
Grøndalsbakken 140B	154008314	H0103	0	0	51
Grøndalsbakken 140C	154008314	H0103	0	0	63
Grøndalsbakken 136C	154008292	H0103	0	0	99

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1975

### Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

### Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	02.01.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	02.01.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	02.01.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	03.01.2017

Areal yttervegger	30 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	99 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	99 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	99 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	238 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,56 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,80 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	195,2 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

#### Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer 0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere 0,98

Klimastasjon / kilde Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning 3.1.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

**Beregningsprogram**

Navn programvare SIMIEN

Versjon 6.004

Produsent / leverandør ProgramByggerne

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk Dynamisk timesberegning

**Energirådgiver**

Firma OBOS Prosjekt AS

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS****Netto energibudsjett**

Romoppvarming 146,2 kWh/år

Ventilasjonsvarme 0,0 kWh/år

Varmtvann 29,8 kWh/år

Vifter 10,3 kWh/år

Pumper 2,4 kWh/år

Belysning 11,4 kWh/år

Teknisk utstyr 17,5 kWh/år

Romkjøling 0,0 kWh/år

Ventilasjonskjøling 0,0 kWh/år

TotaltNettoEnergibehov 217,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima 26 620 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima 268,89 kWh/(m<sup>2</sup>·år)

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima 22 495 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima 268,89 kWh/(m<sup>2</sup>·år)

Beregnet levert energi ved lokalt klima 26 620 kWh/år

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

Elektrisitet 0 kWh/år

Olje 0 liter/år

Gass 0,0 Sm<sup>3</sup>/år

Fjernvarme 0 kWh/år

Biobrensel 0 kg/år

Annen energivare 0 kWh/år

Totalt 0 kWh/år

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet 5 912 kWh/år

Olje 0 kWh/år

Gass 0 kWh/år

Fjernvarme 20 709 kWh/år

Biobrensel 0 kWh/år

Annen energivare 0 kWh/år

Totalt 26 620 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass 26,6 %

## Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- |   |             |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,-  |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | kr 8 950,-  |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr.                         | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | kr 13 650,- |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).



Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

# Husordensregler – Grøndalsbakken borettslag

Husordensreglene er til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø. Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.

## Leiligheter, aktivitet og stillhet

- 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 20:00. På lør-, søn- og helligdager ikke før kl 09.00.
- 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 er sjenerende for andre. Lek og annet unødvendig opphold i trappeoppganger, gangarealer, kjeller, samt andre innvendige og utvendige fellesrom er forbudt.
- 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 tilstrekkelig emballert for å redusere lukt og tilgrising. Avfallet skal være komprimert for å begrense volumet.
- Det er bare tillatt å holde hund eller innekatt, etter godkjenning fra styret og under forutsetning av at andre andelseiere ikke sjeneres. For dyrehold gjelder erklæring vedtatt av generalforsamling som skal underskrives av alle dyreholdere.
- 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 bl.a. teknisk utstyr. Skader som skyldes ulovlig eller ufagmessig inngrep på bygning, innredning eller tekniske installasjoner medfører økonomisk ansvar.
- Alt av feil eller mangler på bygg som påhviler borettslagets ansvar, skal meldes til styret eller vaktmester omgående. Beboer skal sørge for skadebegrensende tiltak.

## Parkering og kjøring

- All unødig kjøring og parkering på borettslagets indre område er forbudt. Det er kun tillatt ifm. av- og pålessing, samt for aktører med tjenstlig grunnlag for å utføre sitt arbeid.
- All parkering skal skje på oppmerkede plasser på borettslagets ytre område.
- Styret kan utstede parkeringstillatelser ut over dette.

## Fellesarealer

- Det er ikke tillatt med oppbevaring i trappeoppganger, indre ganger og øvrige fellesarealer, dette inkluderer bl.a. barnevogner, sykler, rullatorer, sparker, ski, kjelker osv.
- Barnevogner, sykler, rullatorer og sparker som er i jevnlig bruk kan oppbevares i egne boder ute og i kjeller.
- Det er ikke tillatt å lagre gass, væske, varer som kan avgi sjenerende lukt og annet brennbart materiale i boder.
- Om det er behov for oppbevaring utover nevnte punkter og egen bod, skal styret kontaktes om ekstra bodplass.
- Styret forbeholder seg retten av å avhende hensatte gjenstander i fellesarealer og ganger på beboers regning.
- All røyking i trapperom, innvendige fellesarealer og kjeller er forbudt.

## Balkonger

- Risting og lufting av sengetøy, tepper og matter er forbudt fra balkonger og vinduer. Dog kan det henges sengetøy til lufting fra soveromsvinduene.
- Det er ikke anledning til å male balkonger på en slik måte at fasaden endres. Det må ikke lages hull i blekket på balkongene da dette reduserer brannsikkerheten.
- Det er ikke tillatt å bruke kull- eller gassgrill på balkongene.
- Persiennene/rullgardinene på balkongene skal holdes vedlike av beboer. Ved eventuelt utskifting skal samme eller tilsvarende farge og kvalitet benyttes.
- 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.

## Fyring, lufting og låsing

- Inngangsdøren skal ikke holdes åpen lenger enn det er behov for, slik at låseanlegget fungerer etter intensjonen.
- Dører til kjeller og felles boder, både innen- og utendørs, skal alltid holdes låst. Lyset i boder slukkes etter besøk.
- I fyringssesongen skal balkongdører og vinduer i leiligheten holdes forsvarlig lukket, og åpnes kun for lufting i korte perioder.
- Vinduene i trappeoppgangen må ikke stå åpne om natten eller i regn og vind. Den som åpner vinduet, har også ansvar for at det blir lukket til rett tid.

# Grøndalsbakken 136B

Nabolaget Mastmoen - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

🚶 Einar Lunds veg	2 min 🚶
Linje B61, 812	0.2 km
🚶 Elverum stasjon	7 min 🚶
Linje R60	3.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 12 min 🚶

## Skoler

Hanstad skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
216 elever, 15 klasser	1.3 km
Frydenlund skole (1-7 kl.)	22 min 🚶
246 elever, 16 klasser	2 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
774 elever, 66 klasser	3.6 km
Elverum videregående skole	21 min 🚶
800 elever	1.8 km
Terningen Arena	9 min 🚶



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 75/100

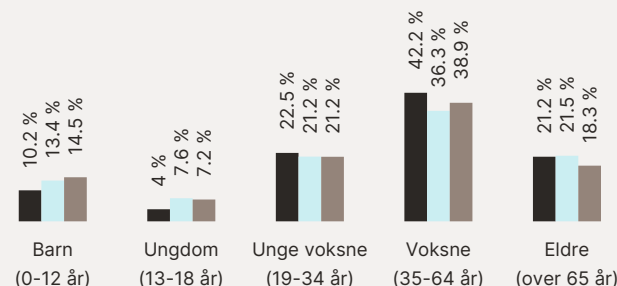


Kvalitet på skolene  
Bra 71/100



Naboskapet  
Høflige 64/100

## Aldersfordeling



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



## Barnehager


Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år)	10 min 🚶
85 barn	0.8 km
Hakkebakkeskogen naturbarnehage (...)	9 min 🚶
74 barn	0.8 km
Svarholtet barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
97 barn	0.9 km


## Dagligvare


Kiwi Fjeldset	12 min 🚶
PostNord	1.1 km
Kiwi Hanstad	16 min 🚶
PostNord	1.5 km

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 98/100

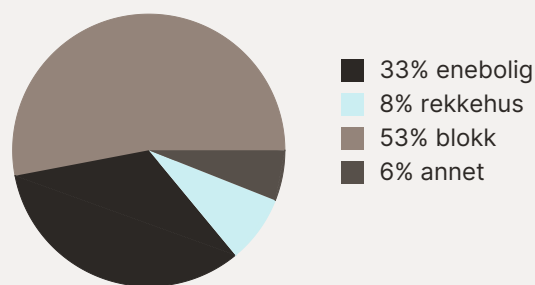
 Trafikk  
Lite trafikk 86/100

 Gateparkering  
Lett 78/100





## Sport

-  Grøndalsbakken ball-løkke 3 min   
Ballspill 0.3 km
-  Mastmoen ball-løkke 4 min   
Ballspill 0.3 km
-  Family Sports Club Elverum 5 min 
-  Feel24 Elverum 5 min 

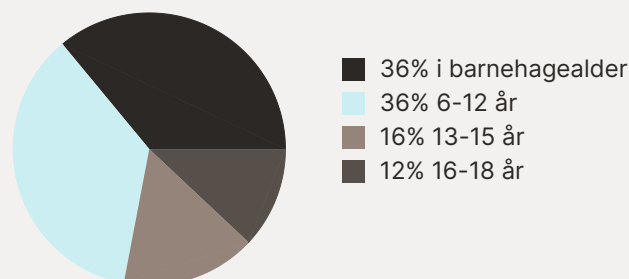
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

-  Kremmertorget Kjøpesenter 22 min 
-  Boots apotek Kremmertorget 20 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn



Flerfamilier

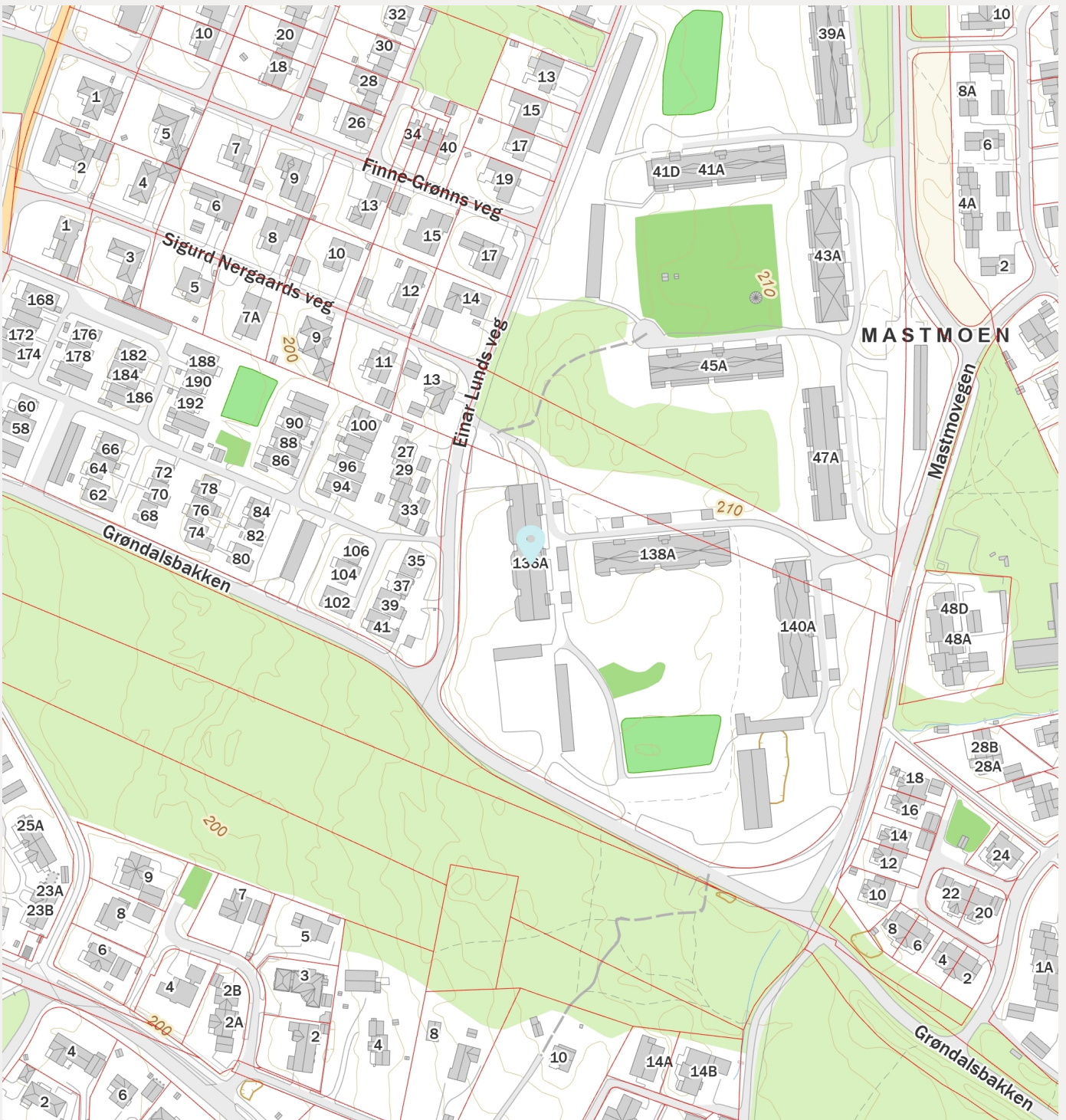
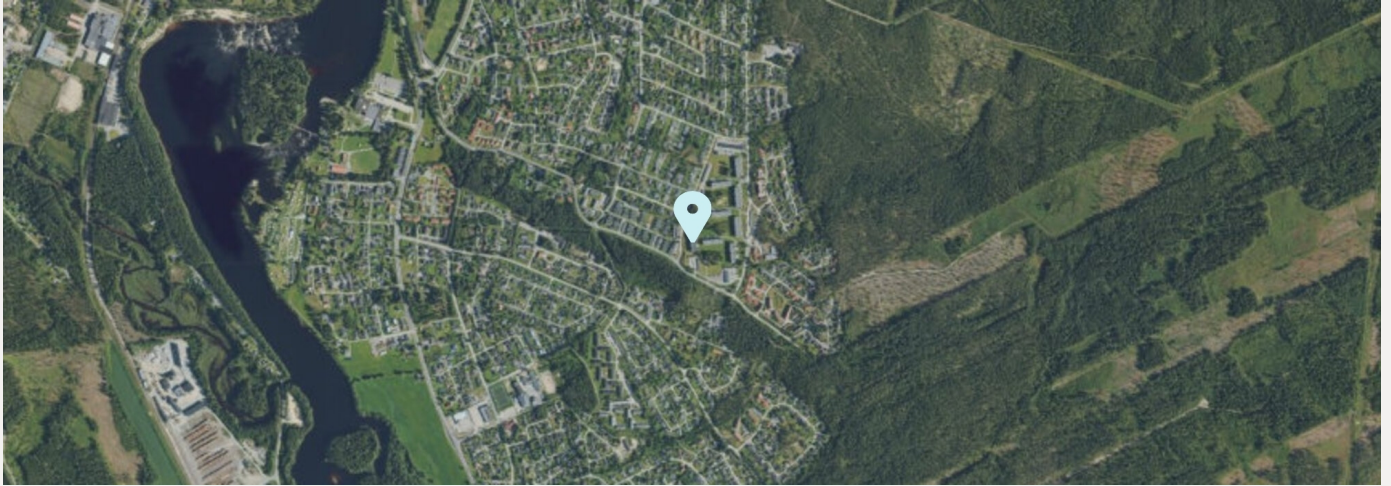


0% 62%

-  Mastmoen
-  Elverum
-  Norge

## Sivilstand

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



## Vedtekter

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

Vedtektene er sist vedtatt på generalforsamling 05.05.14.

Vedtektene ble endret på ordinær generalforsamling 10.04.2024

### 1 Innledende bestemmelser.

#### 1-1 Formal

Grondalsbakken borettslag er et samvirkeforetaksom har til formal a gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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 (enkelpersoner) 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 borettsoverlating 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 were i strid med § 2 i vedtektene.
- 3 Neker 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 øvrige 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 første 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 tilhører flere. Overforingen av andelen etter at andelseier har benyttet forkjopsrett til ny andel, utløser forkjopsrett selv om andelen overføres 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 overføres:

- Pa skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- Ved opphør 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. Bli 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 eiendomsmeidler 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 Borettslagslova § 5-6 første 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, militærtjeneste, 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 veggen og kabel til TV og Internett - fra gjennomføring inn i leilighet), varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder 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 slik som kjøkkeninnredning, skap, vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vett-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og karmen.
- 3 Andelseier har også ansvar for oppsteking og rensing av innvendig avlopsledning både 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 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, bixrende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bixrende 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 ødeleggelse 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 ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne med 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 Atte og høyst tjue dager. Ekstraordinær 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 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 nr I.

### 10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- a. Godkjenning av Arsberetning fra styret
- b. Godkjenning av årsregnskap
- 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 godtgjørelse til styret
- f. Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 10-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med, tale-, forslag, og stemmerett. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av andelseiers husstand og eventuelle leiere har rett til å være tilstede og uttale seg.

### 10-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### 10-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere 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 loddrekning.

### **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 nxwrstaende 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 og 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 .

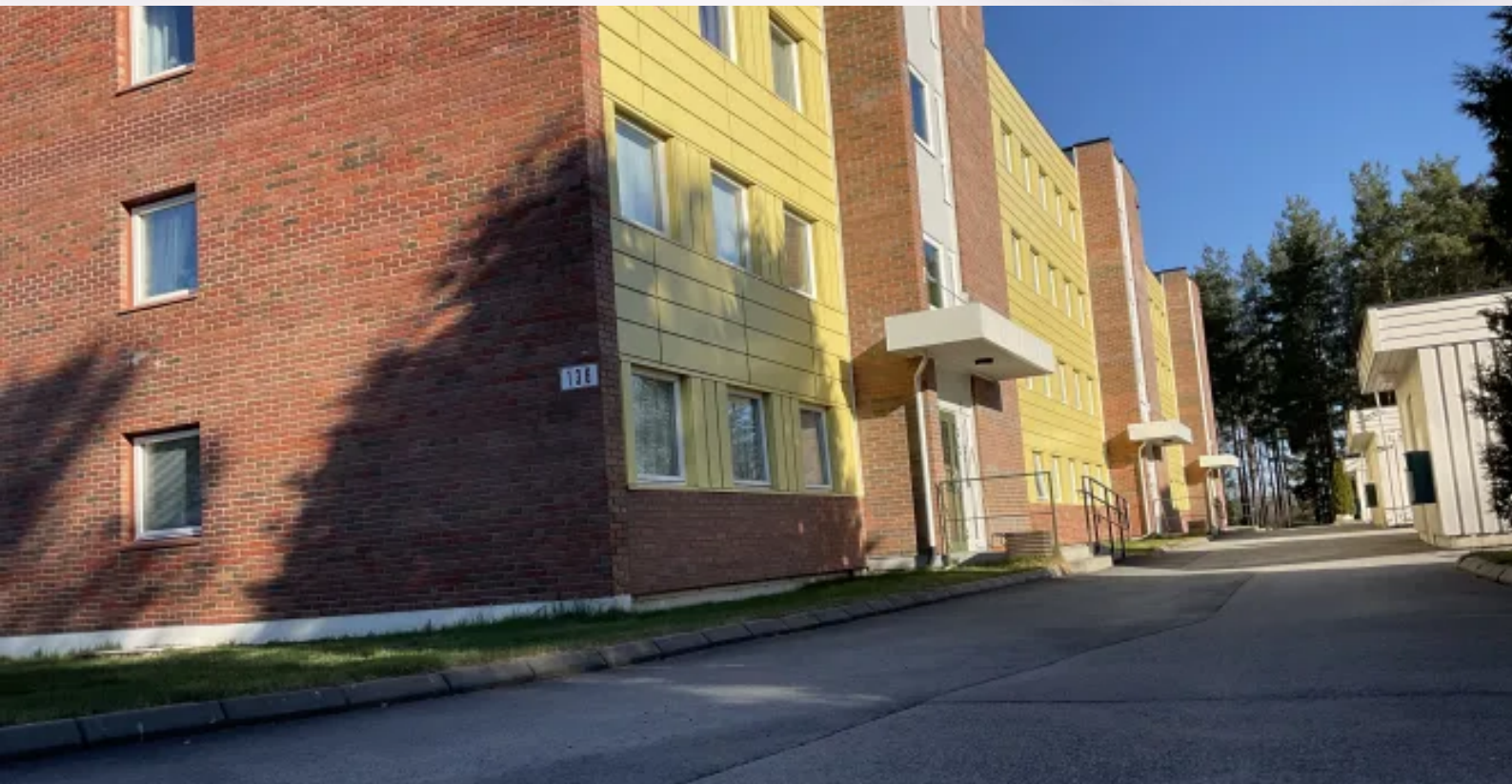
13-5 For restanse i garasjeleie, gjelder § 7-1.

13-6 Styret fastsetter leieavtale.

# Grøndalsbakken 136 B 2414 ELVERUM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk  
Byggeår: 1975  
BRA: 125 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 99 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 21.4.2026 (Gyldig til 21.4.2027)



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

1

TG-2

9

TG-3

1

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/42221>

### 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.

#### Utvidet el-kontroll

El-anlegg med blandet alder, dokumentasjon er ikke fremlagt. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en registrert installatør., og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Våtrom	Tilstand grunnet elde og påviste forhold

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Tilstand grunnet elde.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Kjøkken - Avtrekk	Tilstand grunnet påviste forhold og usikkerheten med restlevetid.
Toalettrom	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Avløpsrør	Tilstand grunnet elde.
Vannledninger	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Ventilasjon	Tilstand grunnet elde.
Innvendige overflater	Tilstand grunnet elde.

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Tilstandsgrad TGIU er gitt grunnet varmtvann er tilknyttet felles sentralfyringsanlegg.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**21.4.2026**

Rapportdato  
**21.4.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Erna Bech**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Representant v/befaring: **Atle Bech (fullmaktsinnhaver)**

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

### 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 • tilleggsgbygg 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, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

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

Arealplaner, kommuneplaner og reguleringsplaner boligen er underlagt:

-Arealplan for området er Underlagt Byplan 2030 med planid 2018006 fra 28.08.2019.

-Eldre reguleringsplan for Mastmovegen øst, søndre del med planid 199306 fra 14.02.1994.

-Eldre reguleringsplan for Søndre del av Mastmoen med planid 43-1 fra 10.09.1974

-Eldre reguleringsplan for Søndre del av Mastmoen med planid 43 fra 05.03.1974.

Reguleringsbestemmelser, arealplaner, borettslagets ordensregler og borrettslagets vedtekter er ikke undersøkt og beskrevet i rapporten. Ytterligere undersøkelser av kjøper bør foretas.

Det foreligger ingen opplysninger om borrettslaget. 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. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om.

### Informasjon om boligen

Adresse: Grøndalsbakken 136 B, 2414 Elverum

Kommunenr: 3420 Gårdsnr: 30 Bruksnr: 737 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: 87 Leilighetsnr:

Byggeår: 1975

Boligtype: Leilighet i boligblokk

#### Generell beskrivelse av boligen:

Andelsleilighet i 1.etasje i 4 etasjers boligblokk med kjeller, byggeår 1975.

#### Beskrivelse:

Andelsleilighet i 1.etasje i boligblokk med 4 etasjer og kjeller. Bygning oppført i 1975, byningsmasse og installasjoner fra opprinnelig. Romfordeling med stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom, 4 soverom, gang og entre. Innglasset terrasse mot syd med adkomst fra stue. Boligens primære oppvarming med vannbåren varme tilknyttet radiatorer ovner fordelt i boligen, totalt 6 stykk, innvendige installasjoner med radiatorovner og innvendige rørstrekk fra 2022 i regi av borrettslaget. Ingen piper og ildsteder. Mekanisk avtrekk for kjøkken, toalettrom og bad, avtrekk uten hastighetsstyring. Øvrig rom med naturlig ventilasjon. Kjeller med private boder, kjølerom og lagerrom, videoovervåket ved fellesarealer. Generelt omfang av vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må påregnes grunnet elde og slitasje. Boligen er å betrakte som ett renoverings objekt. For utfyllende opplysninger og merknader vises til rapporten

#### Tomt:

Eiendommens samlet areal med 28723 m2 som representerer hele Grøndalsbakken BRL samlet areal, opplysningene er hentet fra [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no). Slakt hellende vestvendt tomt, område med normale solforhold. Uteområder opparbeidet med plen og noe beplantning og noe beplantning. Kort vei til friareal. Felles lekeplass, fotballbane og uteområder.

#### Parkering:

Gjesteparkering med flere biloppstillingsplasser, mulighet til leie av garasje plass via borrettslaget.

#### Områdebeskrivelse:

Bolig med beliggenhet på Mastmoen ca 2 km sydøst fra Elverum sentrum. Ca 2 km til skole, 700 m til barnehage og 1 km til dagligvare. Bussforbindelse like utenfor. . 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

#### Vei, Vann og avløp:

Adkomst via asfaltert kommunalt veinett og asfaltert innkjøring og fellesarealer inne på område med stier/veier. Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløpssystem.

#### Oppvarming:

Boligens primære oppvarming med vannbåren varme tilknyttet radiatorer ovner fordelt i boligen, totalt 5 stykk. Ingen piper 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 skrånning eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

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

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	7	0	7 Romfordeling: Privat kjellerbod med adkomst via fellesarealer	0	0
1. etasje	118	99 Romfordeling: Stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom, 4-soverom, gang og entre.	0 Romfordeling: Innglasset terrasse	19	19
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>125</b>	<b>99</b>	<b>7</b>	<b>19</b>	<b>19</b>

## Kommentar til arealberegning

Andelsleilighet i 1. etasje med fullt bruksareal innenfor yttervegger. Fellesarealer er ikke medtatt i arealberegningen.

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

Arealer for kjellerbod med adkomst via fellesarealer er medtatt som BRA-e i arealoversikten. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting



Oversiktsbilde

Type Terrasse

Innglasset terrasse mot syd med adkomst fra stue.  
Gulvkonstruksjon med betong, overflate med teppebelegg.  
Yttervegg i metall med platekledninger og åpningsbare vinduer.  
Skillevegger mot naboer i betong, himling med malt betong.  
Enkle vindusfelt med skyvefunksjon, solskjerming med innvendige rullegardiner.  
Innlagt strøm med lampepunkt samt montert 2-stikkontakter med til sammen 4-uttak.  
Målt gulvareal på 19 m2.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Innglassing av terrasse fra 2011/2012 i borrettslagets regi.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

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

Er balkong / terrassen teknet? Nei

### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Overflater uten synlig brukslitasje av betydning.  
Ingen påviste feil eller mangler.

## 6.2 Vinduer og dører



Malt terrassedør med isolerglass

### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass.  
Ytterdør med kikkehull påvist fra 2019, dørblad med brann- og lydklassifisering EI-30.  
Ytterdør med kamerafunksjon tilkoblet dørtelefon til felles ytterdør 1.etasje.  
Malt terrassedør med isolerglass.  
Innerdører med finerte dørblad, dør mellom kjøkken og badrom med glassfelt og dør mellom kjøkken og stue med skyvefunksjon. Innerdører fra opprinnelig byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

-Installasjoner er skiftet etter behov gjennom årene i regi av borrettslaget.  
-Ytterdør med brannklassifisering EI-30 påvist fra 2019.

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



Ytterdør med lyd og brannklassifisering EI-30

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

Nei

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Dører og vinduer med blandet alder, innerdører fra opprinnelig byggeår. Materialet i vinduenes tettelister eldes, og blir sprøtt over tid, slik at tettefunksjonen reduseres. Tettelister bør kontrolleres og etter hvert byttes ut. Ved evt punkteringer av isolerglass eller det skulle være behov for utskiftning av vinduer, ytterdør og terrassedører er dette borettslaget ansvarsområde. Evt påkostninger og vedlikehold tilfaller borettslaget. Videre med noe slark, enkelte installasjoner med noe justeringsbehov. Forøvrig ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. 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. Tilstand grunnet elde.



Innerdører fra opprinnelig byggeår med finerte dørblad

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Målt 24 mm avvik 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-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 24 mm i stue innenfor en lengde på 2 meter. Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstands grad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## 6.4 Kjøkken



Kjøkkeninnredning fra opprinnelig byggeår



Ventilator over koketopp, komfyrvakt er ikke 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-2

Kjøkkeninnredning fra opprinnelig byggeår.  
Innredning med laminerte fronter og laminerte skrog.  
Benkebeslag med nedsenket oppvaskkum og utslagsvask i metall, øvrig med laminerte benkeplater.  
Veggflater over benkeplater med vinyltapet og malte plater, overgang med PVC-list.  
Kjøkken uten opplegg for oppvaskmaskin, hvitevarer montert i kjøkkennisjer.  
Komfyrvakt og lekkasjevakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredning fra opprinnelig byggeår, enkelte fronter og skuffer med noe justeringsbehov samt 1-front med noe slipp i laminering. Lekkasjevakt og komfyrvakt er ikke montert, dette var ikke ett krav på oppføringspunktet. Ved fremtidig renovering må dette ettermontere etter gjeldene forskriftskrav. Ingen påviste tegn til fuktrelaterede følgeskader som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Modifisering og renovering av kjøkkenet må påregnes grunnet elde og påviste forhold.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator tilkoblet sentralavtreket for boligblokken via felles ventilasjonssjakt, ventilator er ikke etablert med hastighetsstyring.

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

### Oppsummering av avtrekk

TG-2

Ventilator er ikke etablert med hastighetsstyring, ventilator med noe lav effekt.  
Forventet brukstid for kjøkken ventilator er 10-15 år, dette forutsetter jevnlig vedlikehold.  
Tilstand grunnet påviste forhold og usikkerheten med restlevetid.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Evt utskiftning må påregnes grunnet elde. Det presiseres at det må avklares med borettslaget om muligheten for dette.



Seriekoblet brannvarslere.



Brannslukningsapparat plassert i gang

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse datert 11.06.1975 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
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Toalettrom



Toalettrom med adkomst fra gang



Fuktsøk uten unormale verdier, ingen tegn til restfukt

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Ventilasjon med mekanisk avtrekk ført via felles luftesjakt, avtrekk uten hastighetsregulering. Tilluft via åpen dør.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

#### Oppsummering av toalettrom

**TG-2**

Toalettrom med adkomst fra gang, overflater og installasjoner fra opprinnelig byggeår. Gulv med beleg, vegger med malte plater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg. Toalettrom uten fastmontert varmekilde.

Gulvbelegg med limslipp, og lokal slitasje. Rekvirent opplyser om utbedringer og åpning i vegg mot baderom for fremkommelighet etter tidligere lekkasje i ca 2010 ved vannførende installasjoner under servant. Det ble foretatt fuktsøk i det aktuelle område uten unormale verdier. Luftspalte under dørblad anbefales etablert for optimal ventilering. Ingen påviste tegn til fuktrelaterte følgeskader som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Modifiseringer og påkostninger bør påregnes grunnet elde og påviste forhold.

## 6.7 Avløpsrør



Synlige innvendige avløpsrør i PVC-plast

Type avløpsrør	Plast
Synlige innvendige avløpsrør utført med PVC-plast. Boligen er tilknyttet kommunalt avløpssystem.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Det fremkommer ingen opplysninger om det har blitt utført arbeid eller utskiftninger på avløpssystemet etter byggeåret.	
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?	Ja

#### Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

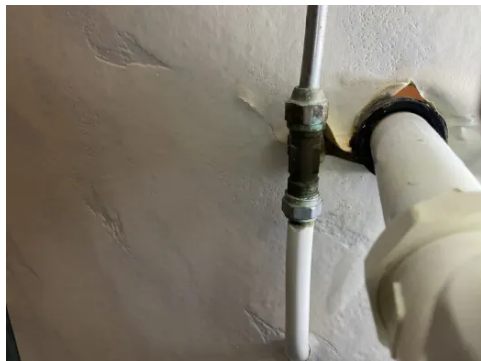
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom, toalettrom og kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.8 Vannledninger



Hovedstoppekran med synlig merking

Type anlegg	Kobber
Vannforsyning fra kommunalt vannverk. Inntaksledning i ventilasjonssjakt med adkomst via toalettrom, anlegg uten vannmåler. Vannførende installasjoner utført med cu-rør. (Kobber). Hovedstoppekran plassert i ventilasjonssjakt, kran med synlig merking.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det fremkommer ingen opplysninger om det har blitt utført arbeid eller utskiftninger på vannførende installasjoner etter byggeåret	
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



Påvist noe irring

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

### Oppsummering av vannledninger

TG-2

Påvist irring ved flere Cu-rør, ingen påviste lekkasjer. Vannførende installasjoner fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen opplysninger om frostproblematikk eller feil/mangler ved vannførende installasjoner. Besikning og vurderinger er avgrenset til overnevnte bolig, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer og innvendige installasjoner. Resterende er underlagt borrettslaget sitt ansvarsområde. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på kobbervannrør på fra 25 til 50 år. Tilstand grunnet at vannførende installasjoner har overskredet sin forventet levetid.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannførende installasjoner.

## 6.9 Elektrisk



Sikringskap plassert i felles gang

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

Sikringskap er plassert i felles gang ved inngangspartiet, sikringer med jordfeilautomater. En-fase 230V anlegg med 32A hovedsikringer. Digital måleravleser og kursoversikt montert i skap. Hovedsakelig skjult ledningsnett. Anlegg og installasjoner med blandet alder.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?

Nei

-Sikringskap oppgradert med jordfeilautomater samt montert 1-stikkontakt i stue. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon, så dato for utbedringer er av ukjent alder.  
-Samsvarserklæring datert 11.09.2017 i forbindelse med ettermontering av elektronisk måleravleser.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, bereder ikke installert

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Kursoversikt montert i skap

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

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp 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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegg og installasjoner hovedsakelig fra opprinnelig byggeår

Ledningsnett med brytere og stikk med normal bruksslitasje. Ingen observerte løse ledninger og skader. Samsvarserklæring må fremlegges for anlegg og installasjoner fra 1999 eller nyere. Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Sikringsskap med noe utettheter ved rørrinnføringer i sikringsskap, funksjon som lukket branncelle er ikke ivaretatt. Dokumentasjon på det elektriske anlegget er ikke fremlagt, samsvarserklæring må fremlegges for anlegg og installasjoner fra 1999 eller nyere. Grunnet elde og manglende dokumentasjon på anlegget bør det foretas en utvidet el-kontroll av en registrert installatør.

## 6.10 Vannbåren varme



Vegghengte radiatorovner

Type anlegg Radiatorer

Radiatorer med totalt 6-stykker fordelt i stue, kjøkken og soverom.  
Oppvarming med sentralvarme tilknyttet vegghengte radiatorerovner.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Radiatorovner med tilhørende innvendige installasjoner er skiftet i 2022 i regi av borrettslaget.

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-0

Radiatorer og rørinntallasjoner er skiftet i 2022 i regi av borrettslaget.

Det er borrettslaget ansvar at funksjon anlegget med vannbåren varmeanlegg med tilhørende installasjoner er ivaretatt, evt påkostninger tilfaller borrettslaget. Levetiden på vannbåren varmesystem varierer, generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30- 50 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 eller mangler, funksjon og tilstand må vurderes av fagperson.

## 6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-IU

Varmtvann tilknyttet felles sentralfyringsanlegg.  
Forøvrig ingen vurderinger.

## 6.12 Ventilasjon



Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Ventilator i overskap kjøkken, avkast tilkoblet felles sentralavtrekk med badetrom og toalettrom.  
Øvrige rom med naturlig avtrekk via åpningsbare vinduer og luftespalte i øvre del av vinduskarm.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Funksjontestet ventilasjonsanlegget, anlegg med noe lav effekt.  
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting, det presiseres at evt tiltak/utskiftning av ventilasjon må det avklares med borettslaget om muligheten for dette. 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. Ingen påviste feil eller mangler som tilsier mangelfull ventilasjon.  
Ventilasjon vurderes som tilfredsstillende. Tilstand grunnet elde.



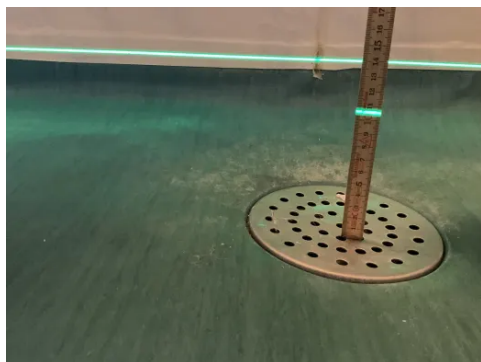
## 6.13 Våtrom: Bad



Baderom fra opprinnelig byggeår



Baderom med opplegg for vaskemaskin



Tilfredsstillende fallforhold til sluk

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

### Oppsummering av våtrom

TG-3

Baderom fra opprinnelig byggeår.

Gulv med beleg. Vegger med beleggoppbrett, vinyltapet og tapet. Himling med malt betong. Installasjoner med servant på vegg, dusjhjørne, utslagsvask i metall og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med stråleovn. Gulv med tilfredsstillende fallforhold til sluk.

Tapet og vinyltapet med noe limslipp, luftblommer og lokal slitasje. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalettrom. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjulte skader i andre deler av rommet. Påkostninger med totalrenovering av baderommet må påregnes grunnet elde og påviste forhold.

### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

### Kostnadsestimat

200 000 - 500 000



PVC-sluk



Fuktsøk med hultakning, ingen unormale verdier.



Tapet med limslipp

## 6.14 Innvendige overflater



Overflater fra opprinnelig byggeår

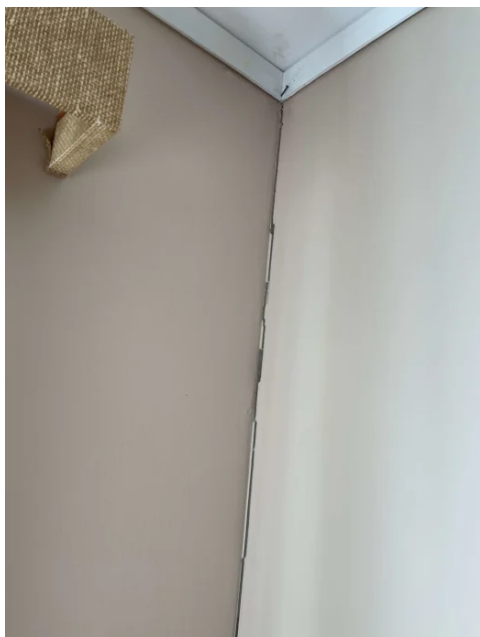
### Beskrivelse

Innvendige overflater og overflatebehandlinger fra opprinnelig byggeår.  
Gulv med belegg.  
Vegger med tekstilstrie og malte plater.  
Himling med malt betong.

### Oppsummering

Innvendige overflater og overflatebehandlinger fra opprinnelig byggeår.  
Modifisering og renovering må påregnes grunnet elde.

TG-2



Veggoverflater med noe oppsprekking og lokal slitasje

## 6.15 Kjellerbod



### Beskrivelse

Privat kjellerbod med adkomst via fellesareal.

Gulv med malt betong. Vegger i bindingsverk med liggende rupanel, innervegger med åpent bindingsverk. Enkel tredør. Himling med malt betong, innlagt strøm for lampepunkt i himling. Målt gulvareal 7,4 m<sup>2</sup>.

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

## 6.16 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral