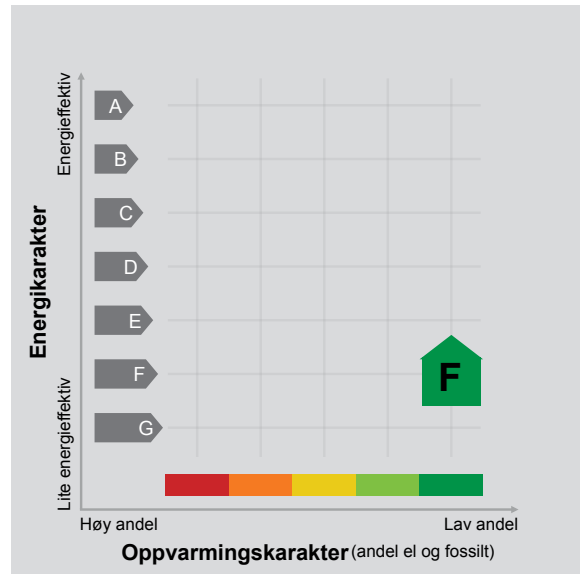


Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	2414
Sted	ELVERUM
Kommunenavn	Elverum
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	737
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	154008306
Merkenummer	Energiattest-2025-203550
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.

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: 80
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, 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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se 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 (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Grøndalsbakken 138C	154008306	H0201	0	0	28
Grøndalsbakken 138C	154008306	H0301	0	0	31

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	55 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m ²
Oppvarmet BRA	80 m ²
Totalt BRA	80 m ²
Oppvarmet luftvolum	192 m ³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	203,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
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 ²
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 ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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	94,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	165,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 430 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	205,38 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 145 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	205,38 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 430 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 215 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	12 215 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 430 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,1 %
--------------------------------------	--------

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.



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, skadedyr, 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, skadedyr, 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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Grøndalsbakken 138C

Nabolaget Mastmoen - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Mastmovegen 49 Linje B61, 812	2 min	0.2 km
Elverum stasjon Linje R60	7 min	3.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min	

Skoler

Hanstad skole (1-7 kl.) 216 elever, 15 klasser	15 min	1.3 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 246 elever, 16 klasser	4 min	2 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 774 elever, 66 klasser	7 min	3.6 km
Elverum videregående skole 800 elever	21 min	1.9 km
Terningen Arena	8 min	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

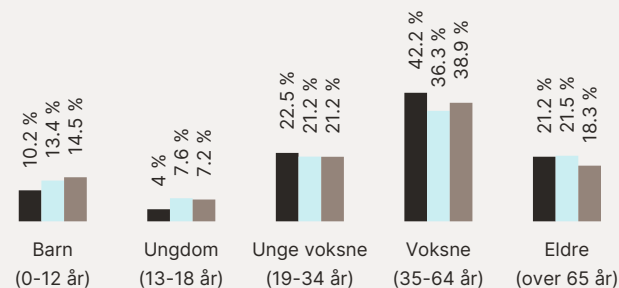


Kvalitet på skolene
Bra 71/100



Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



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



Barnehager


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


Dagligvare


Kiwi Fjeldset PostNord	13 min	1.1 km
Kiwi Hanstad PostNord	17 min	1.5 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

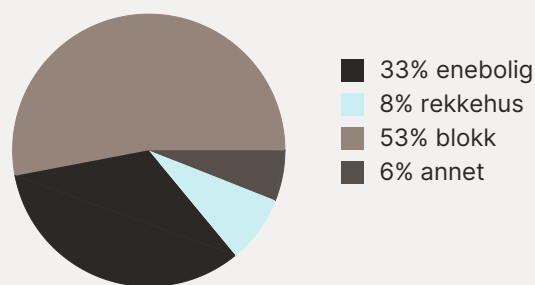
 Trafikk
Lite trafikk 86/100

 Gateparkering
Lett 78/100





Sport

-  Grøndalsbakken ball-løkke 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Mastmoen ball-løkke 4 min 
Ballspill 0.4 km
-  Family Sports Club Elverum 5 min 
-  Feel24 Elverum 5 min 

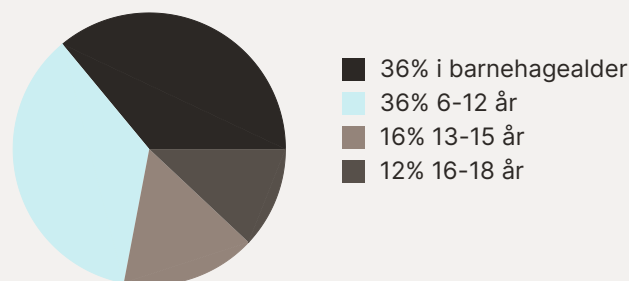
Boligmasse



Varer/Tjenester

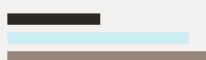
-  Kremmertorget Kjøpesenter 22 min 
-  Boots apotek Kremmertorget 21 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

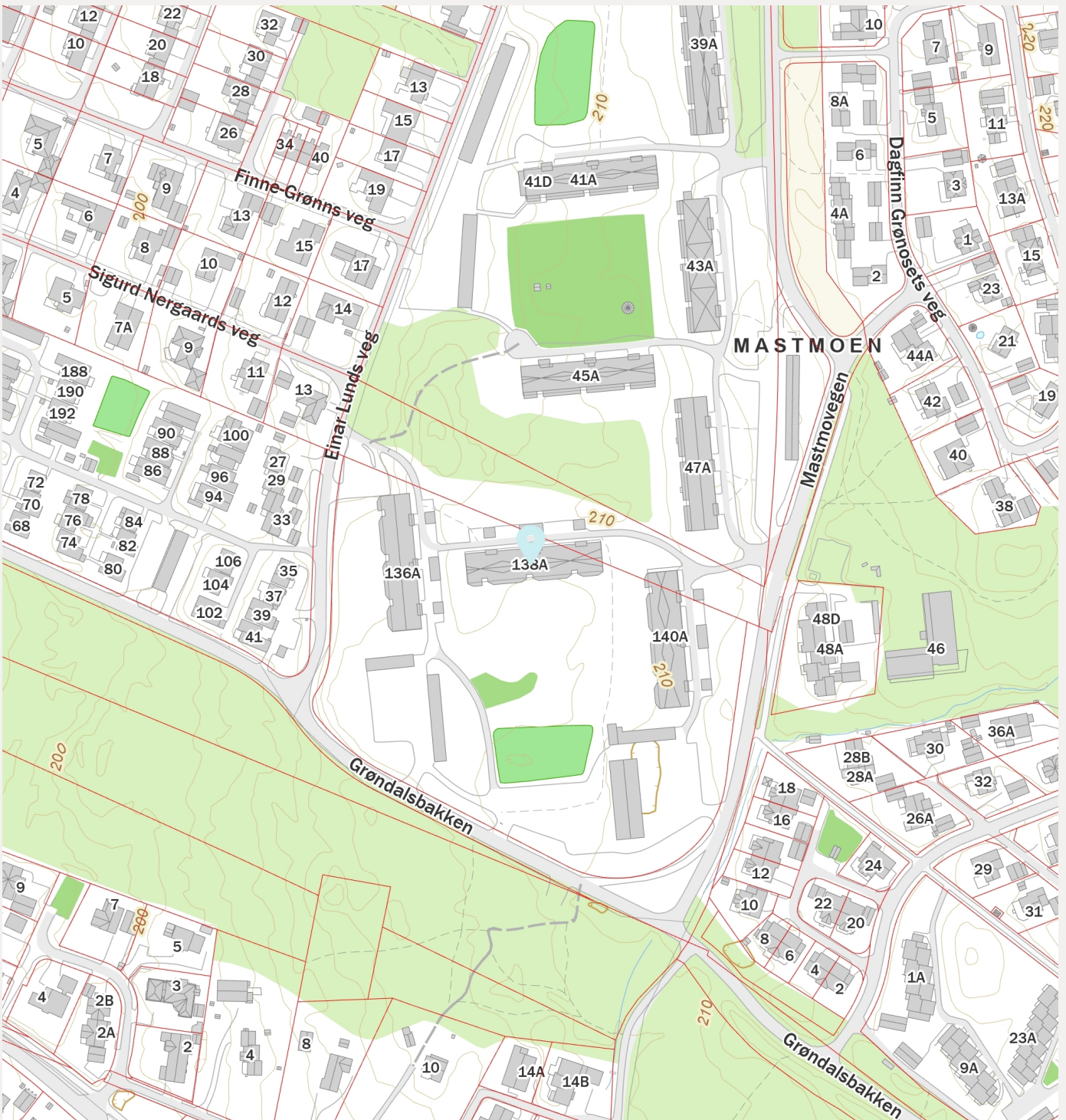
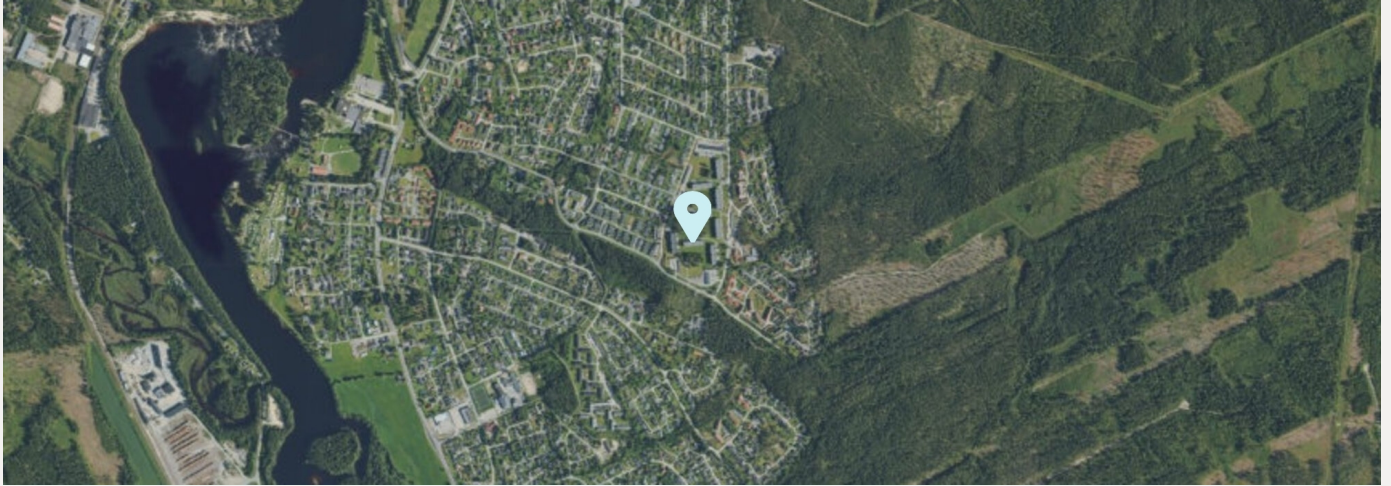


0% 62%

-  Mastmoen
-  Elverum
-  Norge

Sivilstand

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



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.

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Grøndalsbakken 138 C, 2414 ELVERUM
-  ELVERUM kommune
-  gnr. 30, bnr. 737
-  Andelsnummer 31

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



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 15798-1735

Eiendomsverdi ref nr: S11937

Autorisert foretak: Takstrådet Harald Juliussen AS

Sertifisert Takstingeniør: Harald Juliussen

Vår ref: HJ 2026050



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstrådet Harald Juliussen AS

Rapportansvarlig

Harald Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

harald@takstraadet.no

995 27 307



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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
- bygningens planløsning
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tilstandsrapporten er utarbeidet med utgangspunkt i ny avhendingslov, gjeldende fra 01.01.2022 iht. NS3600. Oppgradert iht. nye bestemmelser fra 02.01. 2026. Se for øvrig i egenerklæringen og i rapportens enkelte punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Inngangsdør til leiligheten er sannsynligvis fra 2003. Brannklassifisert med EI 30 og med lydklassifisering 43 db. Leiligheten har malt balkongdør i tre med tre lags isolerglass. Dørtelefon. Inn-glasset balkong med støpt gulv med teppe, vegger av malte plater og malt betong og malt betong i himling. Skyvevinduer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg og teppe. Veggene har tapet og malte plater. Himling med malt betong. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har felles trapperom med betong-trapp. Hei mellom etasjene. (Fellesanliggende som ikke er vurdert). Innvendig har boligen finèrdører. Skap og hyller

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da rommet er vurdert iht. NS 3600, som utgått på levetid.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett-rom med klosett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med spalte-ventiler i vinduskarmer. Mekanisk avtrekk fra bad. Leiligheten forsynes med varmtvann fra felles varmtvannstanker i kjelleren. (Fellesanliggende). Vannbåren varme til vegg radiatorer. Nye radiatorer i 2023. Vannbåren varme fra felles anlegg i kjelleren, - tilknyttet fjernvarmeanlegg. (Fellesanliggende). En fas el. inntak i skap i felles korridor. 32 amp. overbelastningsvern. Kurser med automatsikringer. Sikringskap i felles gang var låst ved befaringen slik at beskrivelsen er basert på opplysninger fra en tidligere takst.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Forhold i fellesarealene er ikke vurdert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

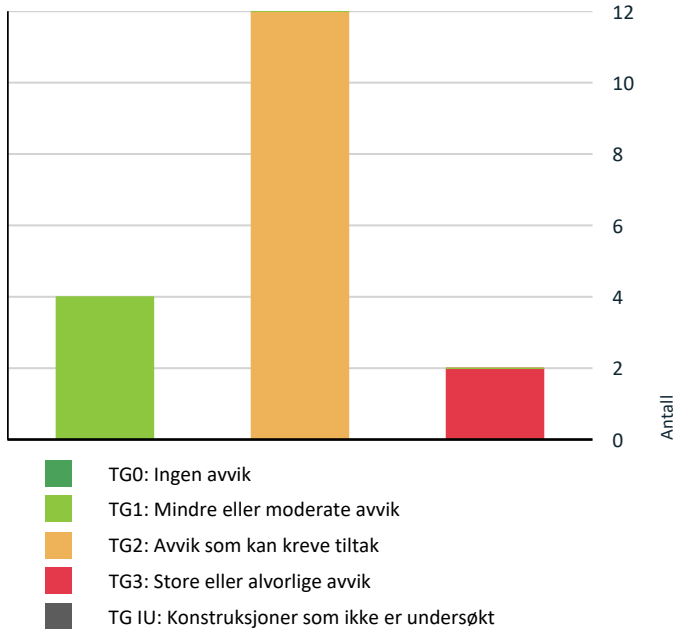
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

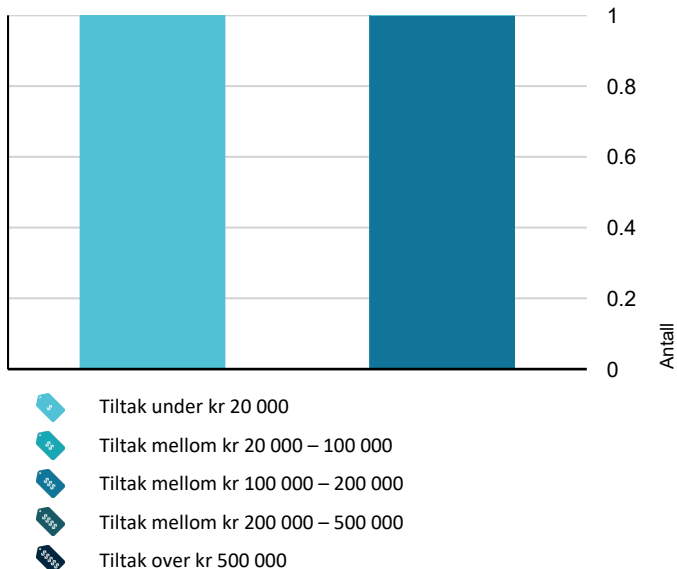
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i egne observasjoner- fremvist dokumentasjon og opplysninger gitt ved befaringen. Der "eier" er oppgitt som kilde i rapporten refereres det til eieren eller til den tilstedeværende som er representant for eieren. Denne rapporten er utarbeidet etter mal for utarbeidelse av bolig tilstandsrapport. I dette mandatet er det vanligvis utelatt enkelte punkter fra gjeldende krav som: Etasjeskiller, radon, utvendige trapper og branntekniske forhold er da nødvendigvis ikke medtatt i rapporten. Noe som kan avvike i forhold til NS 3600.

Tilstandsrapport for felleskomponentene der borettslaget har vedlikeholdsplikt er ikke fremlagt eller foreligger ikke.

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve boligen innvendig + vinduer/dører/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

! Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Leiligheten har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er vurdert i forhold til alder (32 år) og normal garantitid på isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen spesielle tiltak annet enn at forholdene bør holdes under oppsikt.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør til leiligheten er sannsynligvis fra 2003. Brannklassifisert med EI 30 og med lydklassifisering 43 db. Leiligheten har malt balkongdør i tre med tre lags isolerglass. Dørtelefon.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden på balkongdøren er vurdert i forhold til alder og normal garantitid på isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen spesielle tiltak annet enn at forholdene bør holdes under oppsikt.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Inn-glasset balkong med støpt gulv med teppe, vegger av malte plater og malt betong og malt betong i himling. Skyvevinduer.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av belegg og teppe. Veggene har tapet og malte plater. Himling med malt betong.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har felles trapperom med betong-trapp. Hei mellom etasjene. (Fellesanliggende som ikke er vurdert).

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

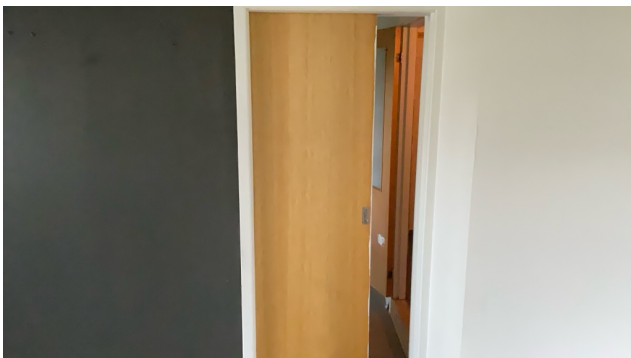
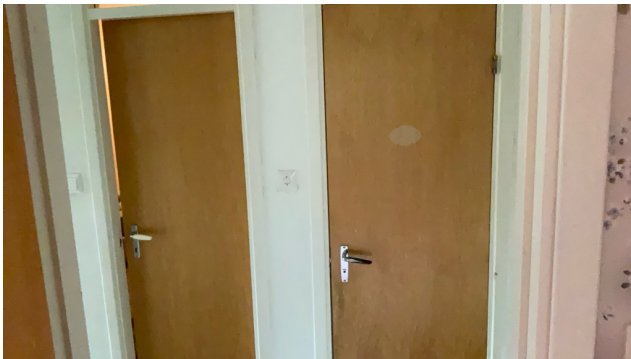
Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skap og hyller

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte skap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør skiftes og/eller utbedres



VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgraden er vurdert iht alder og NS 3600.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er vurdert iht. NS 3600, som utgått på levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet må oppgraderes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Mangler rist under avtrekks vifta.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør kontrolleres og eventuelt skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPECIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett-rom med klosett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er vurdert i forhold til alder, slitasje og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet bør oppgraderes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

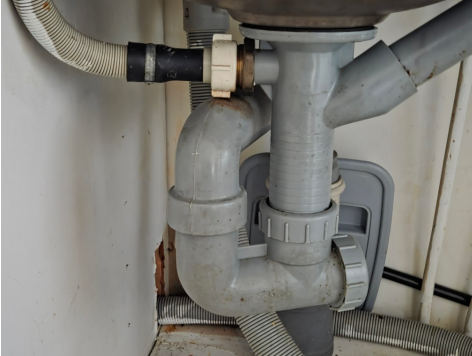
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalte-ventiler i vinduskarmer. Mekanisk avtrekk fra bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstands-graden er vurdert i forhold til alder og usikre forhold

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør holdes under oppsikt. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TC 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten forsynes med varmtvann fra felles varmtvannstanker i kjelleren. (Fellesanliggende).

TC 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme til veggradiatorer. Nye radiatorer i 2023. Vannbåren varme fra felles anlegg i kjelleren, - tilknyttet fjernvarmeanlegg. (Fellesanliggende).

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

En fas el. inntak i skap i felles korridor. 32 amp. overbelastningsvern. Kurser med automatsikringer. Sikringsskap i felles gang var låst ved befaringen slik at beskrivelsen er basert på opplysninger fra en tidligere takst.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1975
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke utdypende vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt.

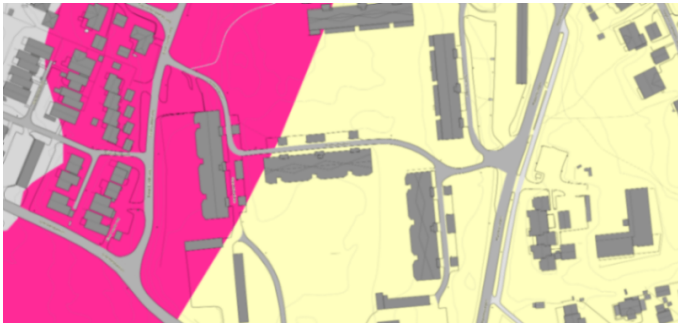
FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forhold i fellesarealene er ikke vurdert.



Leiligheten ligger i 3. etasje og området ligger i flg. radonkart i et område med moderat til lav radonaktsomhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

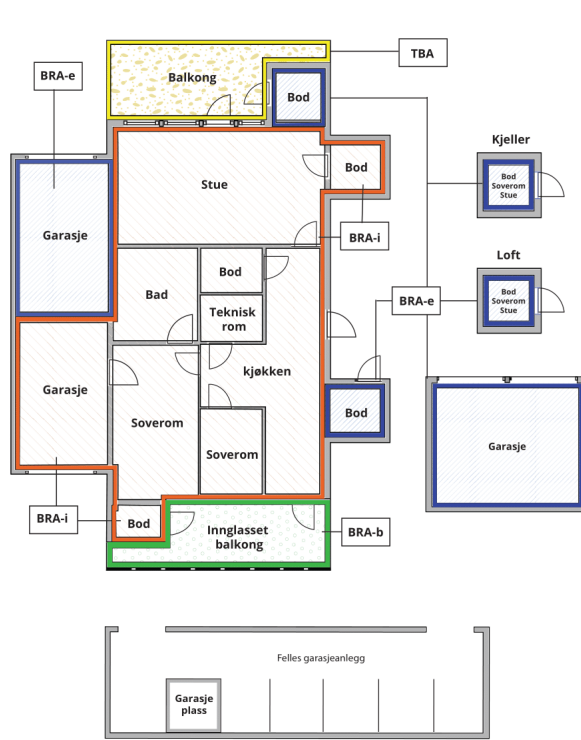
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	80			80	18
SUM	80				18
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, soverom, toalettrom, bad/vaskerom, soverom 2, soverom 3, stue/spisestue, kjøkken		Innglasset balkong

Kommentar

Leiligheten har egen anslått til ca. 6 m². (Låst ved befaringen). Tilgang til felles lagerrom for sykler, sparker etc. i kjelleren. Arealberegningene er basert på egne målinger ved befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Harald Juliussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Grøndalsbakken 138 C

Hjemmelshaver

Grøndalsbakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
31/GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG	954228371	31	OBOS	Elverum Kommune

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
31	18 000	14 196	390 718

Kommentar

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 388 237,62,-, pr. dags dato.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i Grøndalsbakken Borettslag. Område med etablert bebyggelse i blokker.
Beliggende ca. 2,2 km sørøst for Elverum sentrum. ca. 1,3 km til barneskole på Hanstad.
Kort veg til friluftsområde i Svartholtet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for et område syd for Grønli og Grønnmyra, plan XLIV, 22.08.1972 samt bestemmelser for BYPLAN 2030

Om tomten

Opparbeidet tomt med plener og store felles grøntarealer. Asfalterte parkeringsplasser, vegger og gangveger.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 267,00,-

Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Renter

1 643,00

Felleskostnader, kap

4 120,00

Oppvarming

1 429,00

Kabel-tv

453,00

Avdrag

622,00

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 309,-

Fradragsberettigede kostnader: 21 505,-

Annen formue: 14 196,-

Gjeld: 390 718,-

Bebyggelsen

Bebyggelsen i Grøndalsbakken borettslag består av tre boligblokker med til sammen 108 boenheter.

Denne leiligheten ligger i 3. etasje i nr. 138 C. Blokken har fire etasjer og kjeller.

Ved inngangen er det tilgang til felles utvendig bod for parkering/lagring av sykler, sparker etc.

Borettslaget har garasjer som kan leies av andelseiere.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6596202	Fullverdi		
Kommentar				
Felles bygningsforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	06.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Midlertidig brukstillatelse	29.04.1975		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest for tilbygg av nytt inngangsparti og montering av heiser	28.11.2022		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SI1937>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Bod i kjeller var låst ved befaringen.



Andel av utvendig bod.



Heis med adkomst etasjene.



Felles trapperom med adkomst til etasjene.



Inngangsparti på bakkeplan.

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 vere 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 forste andel. Star flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, gar den med lengst ansiennitet i OBOS BBL foran.

- 2 Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjopsrett, ma overta hele den andelen navvrende bolig er knyttet til, til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhorer flere. Overforingen av andelen etter at andelseier har benyttet forkjopsrett til ny andel, utloser forkjopsrett selv om andelen 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 opphor av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 ar, eller de har, har hatt eller venter felles barn

3-3 Behandling og frister

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

Egenerklæring

Grøndalsbakken 138 C, 2414 ELVERUM

19 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grøndalsbakken 138 C	Grøndalsbakken 138 C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2005

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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 selger

Selger

Johnsen, Trond Arild

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

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

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

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

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

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

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 nrområdet?**
 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
- 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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Trond Arild Johnsen

Date

2026-05-19

Identification



Trond Arild Johnsen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Trond Arild Johnsen

19/05-2026
08:36:17

BankID OIDC
High