



aktiv.

Venslihagen 2, 2340 LØTEN

**Ny, innflytningsklar og moderne
enebolig på én flate. Solrik
terrasse. Carport og sportsbod.**



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Løten

Meierivegen 2, 2340 Løten. TLF. 482 25 349

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 8 342,-
Total ink omk.: Kr 3 498 342,-
Felleskostn.: Kr 750,-
Selger: Vensli AS

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA/P-rom: 82/77 m²
Tomtstr.: 312.6 m²
Gnr./bnr. 18/27
Snr. 20
Oppdragsnr.: 1215230030

Ditt nye hjem?

Velkommen til Løten og Venslihagen 2!

Ny, innflytningsklar og moderne enebolig med praktisk innhold på én flate. Boligen har en god planløsning med et stort oppholdsrom, 2 soverom, bad og ekstra toalettrom. Fra stuen har du utgang til en solrik sydvestvendt terrasse. Pent opparbeidet tomt og inntilbygget carport med sportsbod i bakkant. Boligen holder en gjennomgående god og moderne standard - her kan du flytte rett inn i splitter ny og ubrukt bolig!

Eiendommen ligger i et nyere og sentralt boligområde - Venslihagen, som ligger ca. 500 meter fra Løten sentrum. Her bor du med gangavstand til blant annet skoler, barnehager og Løten sentrum med nærbutikker, offentlig kommunikasjon. Området byr også på fine turmuligheter i nærmiljøet med gangveier og turstier i skogen. Her vil du trives!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	13
Plantegning	16
Nabolagsprofil	18
Vedtekter	20
Leveransebeskrivelse	21
Budskjema	49

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 77 m²

BRA: 82 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 312,6m² som er seksjonert som tilleggsdel grunn til seksjonen.

Tomten er opparbeidet med plen og det er plantet hekk i front. Gårdsplassen er asfaltert og belagt med belegningsstein.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Felles eiertomt for sameiet på ca. 2 396m². Fellesarealer vil bli ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nyere og sentralt boligområde - Venslihaven, som ligger ca. 500 meter fra Løten sentrum. Her bor du med gangavstand til blant annet skoler, barnehager og Løten sentrum med nærbutikker, offentlig kommunikasjon.

Området byr også på fine turmuligheter i nærmiljøet med gangveier og turstier i skogen. Boligfeltet ligger rett ved Løten idrettspark med aktivitetshall, fotballbane, friidrett, turnhall og Idrettens hus.

Innhold

Eneboligen har et praktisk innhold på én flate:

1. etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse, 2 soverom, bad, toalettrom og teknisk rom/bod.

Inntilbygget carport med bod i bakkant.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering i inntilbygget carport.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme i entré og på badet. Pipeløp i stuen med mulighet for installering av vedovn om ønskelig.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Info kommunale avgifter

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 2.775,-.
- * Forbruk vann: Kr 42,75,- per kubikk.
- * Forbruk kloakk: Kr 48,31,- per kubikk.
- * Renovasjon: Kr 4.650,- (middels beholder - 140 liter).
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr 875,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

Det året boligen står ferdig, skal formuesverdien settes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistret per 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom). For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Sameierbrøk

1/23

Felleskostnader inkluderer

Kr. 750,-/mnd.

Felleskostnader inkluderer: Grunnpakke TV/internett, snørydding, strøm fellesarealer og honorar til regnskapsfører.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene kan variere over tid, og justeres normalt etter sameiets faktiske kostnader.

Sameiet

Sameienavn

Sameie Venslihaven

Organisasjonsnummer

927100096

Om sameiet

Sameiets navn er Sameie Venslihaven og består av 23 boligseksjoner.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets driftsinntekter i 2022 var til sammen kr. 114 827,-.

Sameiets driftskostnader i 2022 var til sammen kr. 91 591,-.

Dette ga et positivt årsresultat i 2022 på kr. 23 195,-.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse ved erverv av eierseksjon i dette sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet har ingen vaktmester. Det settes opp en rullering på klipping/trimming av hekk. Dugnad avtales mellom beboerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

Ifront Økonomi AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 27, seksjonsnummer 20 i Løten kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 11.06.1996 - Dokumentnr: 6560. Rettighetshaver: HRE.

* Bestemmelse om nettstasjon, tinglyst den 30.09.2020 - Dokumentnr: 3102169.

Rettighetshaver: Elvia AS. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler.

* Seksjonering, tinglyst den 05.02.2021 - Dokumentnr: 150819. Opprettet seksjoner: Snr: 9. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Grunn. Sameiebrøk: 1/23.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for 4 stk. eneboliger (Venslihagen 2, 4, 6 og 8) i 2022. Det er i denne anmerket mangler i forhold til utvendige arbeider; planering av grøntområdet, samt hus og utomhusarbeider hus 6-19.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomst til sameiets eiendom fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Venslitterasser fra 2007 og revidert i 2019. Reguleringsformål for eiendommen er småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Løten kommune, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til fremtidig boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone H410 som er sone med tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Kommentar konsesjon

Erverv av seksjonen er konsesjonsfritt, men eierseksjonsloven setter som begrensning at man ikke kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

2 000 (Startkapital sameiet)

172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585 (Tingl.gebyr pantedokument)

585 (Tingl.gebyr skjøte)

5 000 (Dokumentavgift av tomteverdi på kr. 200 000,-)

8 342 (Omkostninger totalt)

3 498 342 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 8 342

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på kr. 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 25 000,-.

Tilretteleggingsgebyret gjelder for hele prosjektet.

Videre har meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Espen Strøm

Eiendomsmegler/Daglig leder

espen.strom@aktiv.no

Tlf: 415 60 500

Ansvarlig megler

Espen Strøm

Eiendomsmegler/Daglig leder

espen.strom@aktiv.no

Tlf: 415 60 500

Aktiv Eiendomsmegling Løten AS, Meierivegen 2

2340 Løten

Tlf: 482 25 349

Salgsoppgavedato

24.08.2023



Ny, innflytningsklar og moderne enebolig med praktisk innhold på én flate. Inntilbygget carport med sportsbod i bakkant. Fra stuen har du utgang til en solrik sydvestvendt terrasse.



Tomten er pent opparbeidet med plen og det er plantet hekk i front. Gårdsplassen er asfaltert og belagt med belegningsstein.



Boligen holder en gjennomgående god og moderne standard - her kan du flytte rett inn i splitter ny og ubrukt bolig!



Nytt og lekkert flislagt baderom med gulvvarme, downlights i himlingen og moderne innredninger.

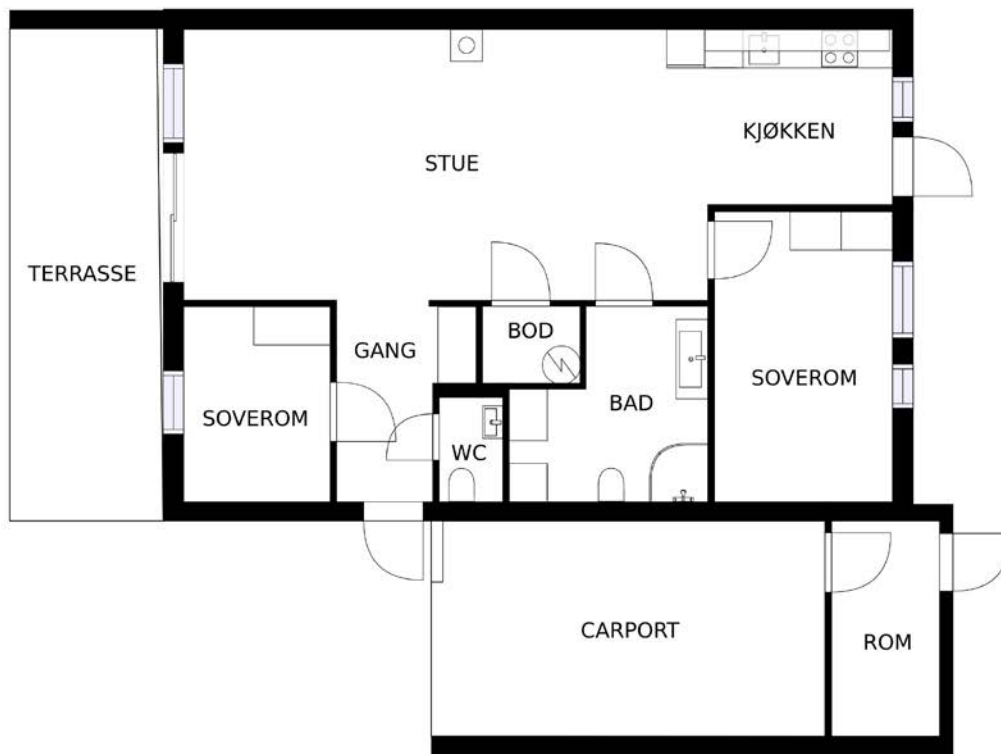


Illustrasjonsfoto. Pipeløp i stuen med mulighet for installering av vedovn om ønskelig.



Illustrasjonsfoto.

4. ETASJE



Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

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

Vedlegg

Venslihaven 2

Nabolaget Karudhagen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Løten ungdomsskole	4 min
Linje B26, 692, 693, 694, 697	0.4 km
Løten stasjon	8 min
Linje R60	0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t

Skoler

Østvang skole (1-7 kl.)	17 min
289 elever, 26 klasser	1.5 km
Lund skole (1-7 kl.)	4 min
96 elever, 7 klasser	2.7 km
Løten ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
245 elever, 19 klasser	0.4 km
Jønsberg landbruksskole	15 min
219 elever, 6 klasser	12 km
Terningen Arena	14 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge YX 7-Eleven Løten	3 min
Kildevegen 1	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

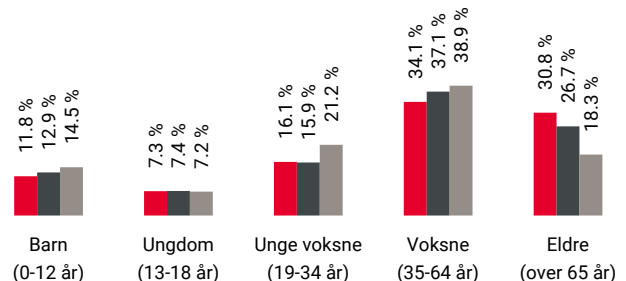
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karudhagen	1 206	662
Løten	2 678	1 326
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Revhiet barnehage (1-5 år)	5 min
67 barn	0.5 km
Skogly (1-5 år)	14 min
80 barn	1.1 km
Lund barnehage (1-5 år)	4 min
26 barn	2.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Løten	4 min
Post i butikk	0.4 km
Kiwi Løten	6 min
PostNord	0.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Løten kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100

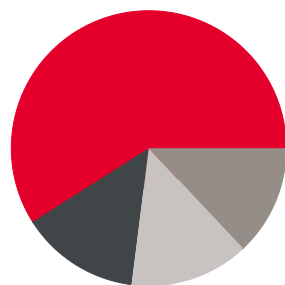
Sport

⚽ Løten idrettspark 0.1 km
Aktivitetshall, fotball, friidrett, turn...

⚽ Østvang skole 18 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.5 km

🚲 Tren Løten 8 min 🚶

Boligmasse



■ 59% enebolig
■ 14% rekkehus
■ 13% blokk
■ 14% annet

Varer/Tjenester



AMFI Elverum

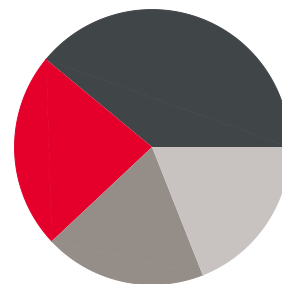
17 min 🚗



Vitusapotek Løten

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



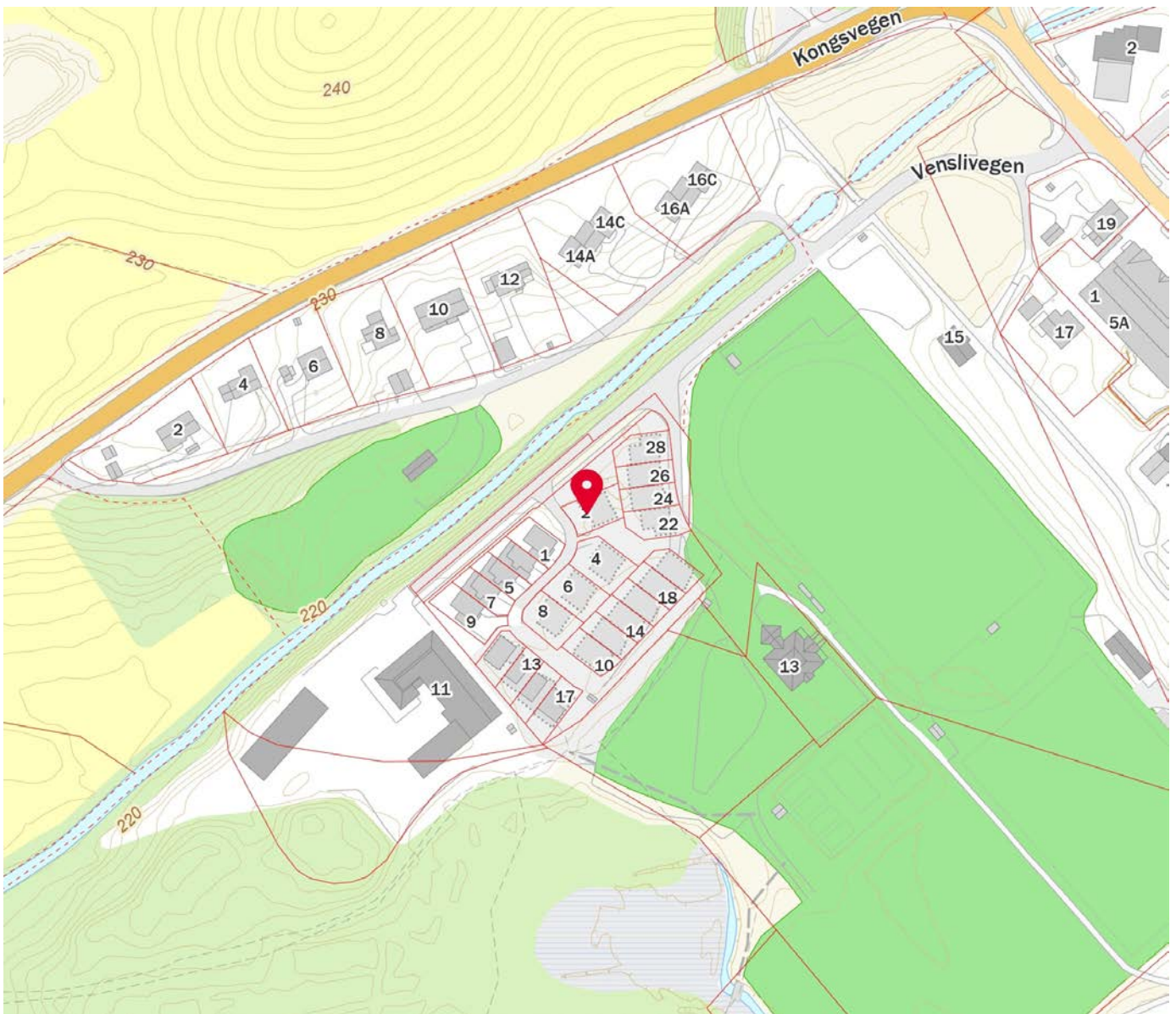
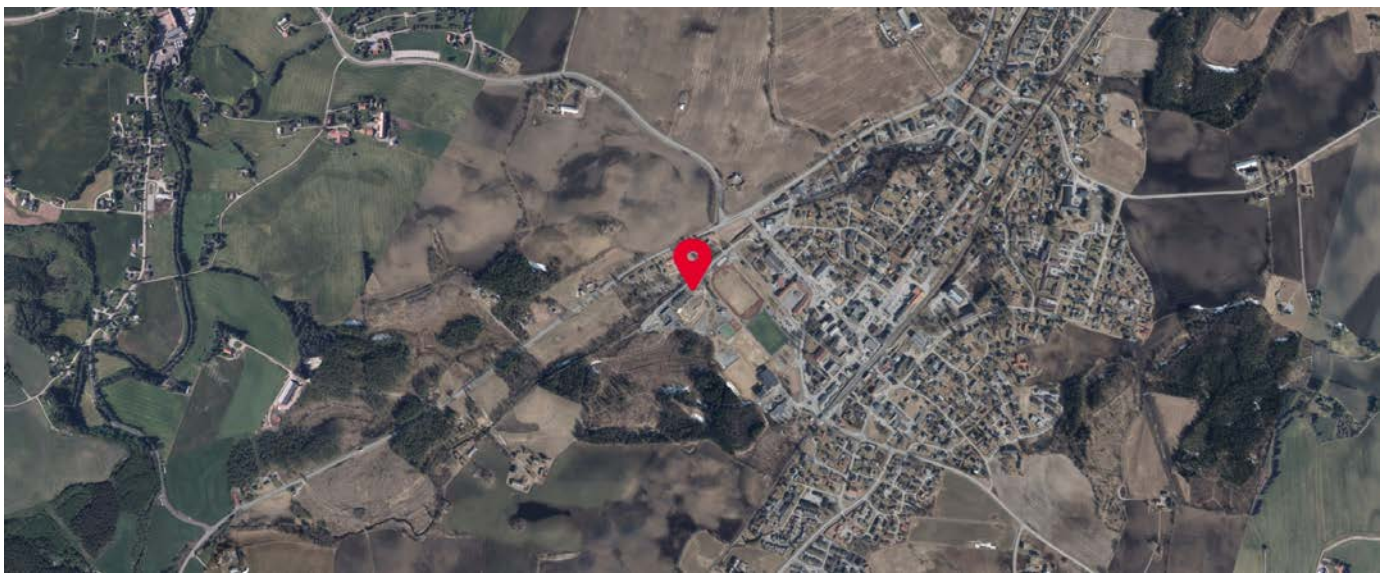
0%

51%

■ Karudhagen
■ Løten
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Løten kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Venslihaven

Denne beskrivelsen er et bilag til kontrakten mellom boligkjøper og Vensli AS. Med "Bolig" menes hele kontraktsojektet, det vil si huset med tilhørende uteareal og bod. Etter kontraktsinngåelse innkalles kunden til et møte der leveransen gjennomgås og det informeres om valgmuligheter som er uten ekstra kostnad. Det gis mulighet for tilvalg. Elektroleveransen og flisleveransen presenteres av leverandør med mulighet til å gjøre tilvalg. Farger innvendig kan endres etter avtale med utbygger/leverandør.

Prosjektbeskrivelsen er utgitt av Vensli AS, som også er ansvarlig for innholdet. Vi tar forbehold om eventuelle trykkfeil.

2. Miljø, energi og sikkerhet

MILJØ

Ved valg av materialer i boligen er det hensyntatt et miljømessig perspektiv. Det benyttes miljøvennlige malinger. Tropiske treslag benyttes ikke og tresorter er unngått. Det legges membran mot radongass under husene. Det legges også et røropplegg under huset slik at det senere kan være mulig å montere avtrekk.

ENERGI

Boligene blir oppført i henhold til Teknisk byggeforskrift av 2017 (TEK 17). Boligene bygges etter myndighetenes energikrav med hensyn til oppvarming av boligen. Det innebærer strenge krav til boligens varmeisolasjonsevne og tetthet. Boligene vil minst tilfredsstille energiklasse C. Energiattest utstedes ved overtagelse. Det leveres fotocelle som styrer felles utelys.

LYD OG AKUSTIKK

Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C.

SIKKERHET

Boligene bygges minst etter de sikkerhetsbestemmelser som myndighetene pålegger, blant annet:

- Alle boliger utstyres med seriekoblede røykvarslere tilkoblet strømnettet og med batteribackup.
- Alle boligene utstyres med elektriske anlegg etter el-forskrifter NEK 2010, med blant annet overspenningsvern (grovern) og komfyrvakt.
- Alle boligene utstyres med brannslukningsapparat
- Det monteres vannføler under kjøkkenbenk som stenger av vannet ved lekkasje.
- Åpningsvinduer er vendbare slik at de kan pusses fra innsiden. Faste vinduer kan pusses fra bakken, balkong/terrasse eller fra åpningsvindu på sidene. Vindu i 2. etasje over inngangsdør er fast og må pusses med teleskopstang.

3. Utvendig anlegg

OFFENTLIGE AREALER OG ANLEGG

Hovedvegen «Venslivegen» er en offentlig veg driftet av kommunen. Atkomstveien merket «Venslihagen» på situasjonsplanen blir privat kjørevei og driftes og vedlikeholdes av sameiet. Alle veier blir asfaltert

FELLESANLEGG

Det blir opparbeidet lekeplasser og friområder i henhold til bebyggelsesplanen.

OVERVANNSHÅNDTERING

Asfalterte flater bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Avløp fra sluk i veiarealer blir ledet i lukkede ledninger til naturlig avløp i Vingerjessa.

VANN- OG SPILLVANNSLEDNINGER

Vann- og spillvann kobles til kommunalt ledningsnett. Der ledninger går over naboeiendom tinglyses rett til nødvendig vedlikehold. Hver huseier har ansvar for sitt ledningsnett inne i sin seksjon. Sameiet har ansvaret fram til påkobling på offentlig ledning.

KABELFØRINGER

Kabler for sterkstrøm og kabler for bredbånd (TV, internett og telefon) føres i grøfter og rør fram til hoved-el-tavle med svakstrømskap i hver bolig. Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger fram til strømskap i den enkelte bolig. Det er inkludert kabling fram til en kontakt for data og en for TV. Eventuelt flere kontakter kan avtales som tilvalg.

SPORTSBOD

Det leveres en utvendig sportsbod, størrelse avhenger av hustype.

GARASJER/CARPORT/BLOPPSTILLING

Det er 1 carport ved hvert hus.

TOMTEOPPARBEIDELSE

Biloppstillingsplasser og adkomst til inngang vil bli asfaltert/steinlagt. Plener, beplantning og lekeplasser blir ferdig opparbeidet.

OVERVANNSHÅNDTERING PÅ TOMTENE

Overvannshåndtering fra boligtomtene håndteres lokalt. Takvann tilkobles overvannsnettet.

RENOVASJON

Renovasjonsanlegg blir fellesanlegg ved adkomst til området. Type «Molokk»

POSTKASSER

Utbygger setter opp en postkasse pr. bolig.

HUSNUMMER

Husnummer tildeles av kommunen. Utbygger monterer husnummerskilt.

FASADEFARGER

Utbygger bruker egen arkitekt til fargesetting av boligene utvendig for å få en helhetlig fargesetting tilpasset omgivelsene. Fargeperspektivene i prospektet er kun ment som illustrasjoner og kan ha unøyaktig fargegjengivelse. Farge og fargekode bestemmes av utbygger i samråd med kommunen.

4. Bygningens konstruksjon

FUNDAMENTERING

Byggene fundamenteres på ringmurer og plate på mark som hviler på komprimert bærelag. Alle kotehøyder til ferdig gulv er omtrentlige og justeringer vil forekomme.

BÆREKONSTRUKSJONER

Gulv i nederste etasje støpes i armert betong på 20 cm isolasjon. Yttervegger og innvendige bærevegger bygges av bindingsverk i tre. Etasjeskiller utføres av bjelkelag med 10 cm isolasjon og gulvplater på oversiden. Taket bæres av prefabrikkerte takstoler eller taksperrer.

YTTERVEGGER

Ytterveggene bygges av 25 cm bindingsverk og isoleres med 25 cm isolasjon. Veggene kles utvendig med vindsperre og i hovedsak liggende kledning. Innvendig monteres dampsperre og 13 mm ferdigbehandlet veggplater. Kledning blir levert med 1 strøk grunning + 1 strøk maling eller beiset utvendig.

TAKKONSTRUKSJONER OG TEKKING

Taket isoleres med 30-35 cm mineralull. Taket tekkes med takfolie / takmembran. Innvendig monteres dampsperre og ferdighandlede plater/bord. Takrenner, nedløp med utkast til terreng og beslag leveres av aluminium/stål.

INNERVEGGER

Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre som kles med ferdigbehandlet veggplater. Innavegger isoleres. Der det skal være flis på vegger brukes spesielle underlagsplater for våtrom.

BALKONG

Der det er balkong, leveres denne med terrassebord av trykkimpregnert tre. Rekkverk leveres med glass.

OVERBYGG

Husene leveres med overbygget inngangsparti.

5. Innredning og overflater

BOLIGENE LEVERES INNFLYTTINGSKLARE, MED FØLGENDE OVERFLATER

Rom	Gulv	Vegger	Himling
Entre	Støpt gulv – laminatparkett	Ferdigbehandlet trefiberplater	Ferdigbehandlet trefiberplater
Kjøkken	Laminatparkett	Ferdigbehandlet trefiberplater	Ferdigbehandlet trefiberplater
Stue	Laminatparkett	Ferdigbehandlet trefiberplater	Ferdigbehandlet trefiberplater
Soverom	Laminatparkett	Ferdigbehandlet trefiberplater	Ferdigbehandlet trefiberplater
Bad / vaskerom	Keramiske fliser 20x20cm (10x10cm)	Keramiske fliser 20x40cm	Ferdigbehandlet trefiberplater
WC	Keramiske fliser 20x20cm	Ferdigbehandlet trefiberplater	Ferdigbehandlet trefiberplater
Teknisk bod	Vinylbelegg	Ferdigbehandlet trefiberplater	Ferdigbehandlet trefiberplater
Utebod	Støpt gulv - støvbundet	Ubehandlede trefiberplater og bindingsverksvegg	Synlig bjelkelag
Carport	Belegningsstein	Ytterkledning og bindingsverksvegg	Synlig bjelkelag

Tabell 1: Beskrivelse av overflater

Boligene blir levert med lyse og duse farger.

VINDUER OG VINDUSDØRER

Vinduer og vindusdører leveres ferdig overflatebehandlet (fra fabrikk) utvendig og innvendig, og med tre lags energiglass. Noen vinduer er faste. Utvendige boddører leveres malt/beiset på plassen.

DØRER

Inngangsdør leveres i isolert utførelse. Karm og dørblad leveres ferdig malt fra fabrikk. Dør blir utstyrt med FG-godkjent lås. Innvendige dører leveres i hvit slett utførelse, ferdig malt fra fabrikk. Utvendige boddører leveres beiset/malt i tilsvarende farge som utvendige dører.

INNREDNINGER

Kjøkken, badersinnredning og garderobeskap leveres i slett hvit utførelse. Det leveres skyvedørgarderobe i hoved- soverom. For øvrig leveres en meter garderobeskap pr. inntegnet sengeplass. Kjøkken vises detaljert på egne kjøkkentegninger. Inkludert i leveransen er stekeovn, induksjons-platetopp, ventilatorhette, kombiskap og oppvaskmaskin integrert i kjøkkenet. Det gis mulighet for individuell tilpasning av kjøkkenet.

Til badersinnredning leveres med servantskap i hvit matt melamin, servant, speilskap med dobbelsidige speildører og lys over speil.

LISTVERK

Fotlister leveres i lakkert eik. Dør- og vinduslistverk er slett med hvitmalt overflate. Taklister er hvitmalt. Synlig stiftehoder i listverk.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss ved skjøter og sammenføyninger, og mot tilstøtende overflater på grunn av bevegelser ved uttørking av materialer. Det er ikke grunnlag for reklamasjon så lenge det er innenfor god håndverksmessig standard.

INNSENDIG TRAPP

Trapp leveres i hvitmalt furu med åpne trinn. Da trappa er overflatebehandlet før montering, vil det være noe synlig innfesting. Andre modeller og treslag er tilgjengelig som tilvalg.

PIPE OG ILDSTED

Det leveres stålppe med ildsted som tilvalg.

6. Tilvalg

TILVALGSSORTIMENT

Boligen leveres med en nøye utvalgt innredning fra en anerkjent leverandør. I tillegg er det mulig å velge ulike produkter og løsninger som tilvalg. Det avtales tilvalgsmøter med leverandør/utbygger.

TILVALGSMØTE

Etter at byggestart er besluttet for prosjektet vil kjøper bli kontaktet av leverandør/utbygger og invitert til et møte for å gjennomgå tilvalgsmuligheter. I forkant av møtet vil kjøper få tilsendt brosjyrer fra leverandørenes produkter og mulige tilvalg. Eventuelle endringer og tilvalg utover det som er standard må vurderes og prises i hvert enkelt tilfelle. Leverandør/utbygger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. bustadsoppføringslova § 44.

TILVALGSFRIST

Leverandøren sin representant vil opplyse kjøper om siste frist for bestilling av tilvalg i prosjektet. Frister for tilvalg og endringer fastsettes før byggestart. Inngås kjøpsavtale etter at tilvalgsfristen har utløpt, vil muligheten for tilvalg i utgangspunktet ikke være tilstede. Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalgsfristen utløper, vil boligen bli levert i henhold til Tabell 1: Beskrivelse av overflater, s. 4.

TILVALGSBESTILLING

Hvis kjøper ikke ønsker tilvalg, eller ikke ser behov for å komme i tilvalgsmøte, vil boligen bli levert i henhold til standard. Hvis kjøper ønsker tilvalg vil de aktuelle tilvalgene bli inkludert i bestillingen med tilhørende priskonsekvens. Alle priser er inklusive MVA og viser merkostnaden for å oppgradere fra standard til det aktuelle tilvalgsproduktet.

Montering er normalt inkludert i prisen hvis annet ikke er opplyst. Utbygger forbeholder seg retten til delfakturerings av tilvalgsbeløpet ved bestilling jf. bustadoppføringslova § 47.

KONTROLL AV BESTILLING

Det er svært viktig at kjøper ser nøye gjennom bestillingen og sjekker at den er i overensstemmelse med ønsker og avtaler som er inngått. Overenskomster som ikke finnes i bestillingen har ikke gyldighet. Avtalen er bindende og kan ikke endres etter at den er signert og returnert. Skulle det være avvik eller uklarheter i bestillingen må kjøper umiddelbart ta kontakt med leverandør/utbygger

sin representant og avklare forholdene. Bestillingen er underlag for leveransen fra leverandørene. Produktene er spesialbestilt til prosjektet og kan ikke avbestilles eller returneres. Dersom boligen avbestilles, skal bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

7. Elektroinstallasjoner

Elektroleveransen utføres etter el-forskrifter NEK400, 2018, som tilsier økt antall punkter og større el-sikkerhet enn tidligere.

SIKKERHET

Alle stikkontakter leveres som jordede stikkontakter med barnevern, og kan kun nyttes med flate eller jordede støpsler. Det monteres overspenningsvern og jordfeilbryter som standard. Det er egen svakstrømsdel i sikringsskapet.

Det leveres seriekoblede røykdetektorer, en detektor i hver etasje med strømtilkobling og batteribackup. Det leveres komfyrvakt som bryter strømmen ved overoppheting.

INSTALLASJONSOMFANG

Det leveres punkter og kurser iht. NEK400, 2018. Sikringsskap ute med måler monteres på egnet sted. Sikringsskap inne monteres på egnet sted.

BELYSNING

Det leveres LED utelampe. LED lampe i boder. LED Downlight bad og gang. LED lampe Wc. Det leveres bryter for belysning og punkt med dekklokk for lampemontering i tak kjøkken, soverom, tv-stue, oppholdsrom. Det monteres stikk ved tak for lys i stue og kjøkken. Det monteres LED lys under overskap kjøkken.

VARMEKILDER

I bad og gang leveres varmekabel i gulv med elektronisk termostat. Det leveres termostatstyrte panelovner som oppvarming i oppholdsrom, tv-stue, soverom, kjøkken og stue.

TV, TELEFON, DATA

Tomt rør for TV, føres frem til TV i oppholdsrom og Tv stue. Huseier bestiller og betaler selv etableringsgebyr og månedlig abonnementsavgift til bredbåndleverandør.

KUNDEMØTE

Omfanget av elektroleveransen med eventuelle tilvalg og plassering av punktene gjennomgås i eget kundemøte etter nærmere avtale med vår elektroleverandør.

8. Sanitæranlegg

INNSENDIGE LEDNINGER

Vann og spillvannsledninger er tilkoplede offentlig anlegg, hovedstoppekran for vann sitter i et vannskadesikkert skap plassert på Bod. Innvendige vannledninger er rør i rør, så ved eventuelle lekkasjer blir vannet ført tilbake til skapet

OPPVARMING AV FORBRUKSVANN

Det leveres en 200 l OSO varmtvannsbereder plassert på bod for oppvarming av varmt forbruksvann,

Det er sluk på boden.

LEVERINGSOMFANG AV SANITÆRUTSTYR

Boligene leveres med følgende sanitærutstyret:

- Oras Safira kjøkkenbatteri med høy tut og kran for oppvaskmaskin
- Oras Safira servantbatteri på servant og baderomsinnredning
- Oras Oramix dusjbatteri med termostatstyring
- Oras Sensiva dusjgarnityr
- Tece innebygd klosettramme med hvit trykknapp
- Geberit Glow veggskål med rimfree
- Glow Hvitt klosettsete med demping
- Pyxis 90x90 dusjvegger med herdet glass
- Geberit 50x35 cm servant på klosettrom
- Bademiljø Line innredning 80 cm med skuffer, speilskap med lys
- Kran og avløp for vaskemaskin på bad i 1 etasje
- Waterguard vannstoppventil i kjøkken benk for oppvaskmaskin
- 1 stk frostfri vannutkaster for hageslange.

Det er muligheter for tilvalg av annet utstyr, det må da avtales i eget kundemøte med rørlegger/byggherre.

9. Ventilasjon

Ventilasjonsaggregatet plasseres i bod/teknisk rom. Tilluft/avtrekksluft føres ut på yttervegg. Noen innkassinger for kanalføring, evt nedsenket himling må påberegnes.

Det er påbudt med balansert ventilasjon i nye boliger og anlegget skal normalt aldri slås helt av. Anlegget er ikke helt lydløst.

10. Diverse

HUSEIERBOK (FDV-perm)

Ved overtakelse av boligen vil hver kjøper motta dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold

Siste revidering : 04.03.2022

Vedtekter for Sameie Venslihaven

1. Navn og Formål

Sameiets navn er Sameie Venslihaven og består av 23 boligseksjoner.

Eiendommen gnr. 18 bnr. 27 i Løten kommune ligger i sameie mellom seksjonseierne som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre seksjonseiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter. Sameiets formål kan kun endres dersom det vedtas av årsmøte med 2/3 flertall. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65. (Forkortet til ESL)

2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og ESL, jfr. også punkt 4.1 (Bod og biloppstillingsplass). Seksjonseieren kan fritt selge og pantsette sin seksjon. Seksjonseieren kan også fritt påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

4. Seksjonseiernes rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

4.1 Generelt

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Tomten og de deler av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene, er å anse som fellesareal.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter antall bruksenheter.

5. Årsmøtet

5.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Et flertall av årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

5.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

5.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

5.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter punkt 5.2.

5.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

5.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

5.7 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke trenger å være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det nedtegnes en protokoll fra årsmøtet over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas. Møteleder og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede skal signere protokollen.

6. Styret

6.1 Valg av styret, sammensetning, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret består av 3 (tre) medlemmer, hvorav 1 styreleder og 2 styremedlemmer som velges på årsmøtet. I tillegg velges et varamedlem. Styremedlemmer og varamedlem velges for 2 år av gangen. Styreleder velges for 1 år. Gjenvalg kan skje.

Årsmøtet skal velge styret og varamedlem med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer

6.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

6.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiet og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

6.4 Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.5 Signaturbestemmelse

Tildeling av signatur er gitt til styreleder + 1 styremedlem på vegne av sameiet.

6.6. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i punkt 6.5, første avsnitt. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

6.7 Plikt til å føre regnskap – revisor

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte seksjonseier.

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en revisor som velges av årsmøtet.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Videre skal sameiet ha en eller flere statsautoriserte revisorer eller registrerte revisorer som velges av årsmøtet.

7. Driftskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Driftsbudsjettet skal omfatte felleskostnader av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, eiendommens forsikringer etc. Det avsettes passende midler til vedlikehold av fellesarealer og vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Fellesutgiftene/drift av eiendommen fordeles i hovedsak på seksjonseierne i henhold til per bruksenhet.

På bakgrunn av årsbudsjettet fastsetter årsmøtet månedlige à konto beløp som seksjonseierne innbetaler forskuddsvis innen den 1. i hver måned til oppgitt konto. Beløpets størrelse fastsettes slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men kan hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Det stipulerte beløp kan endres av styret såfremt det viser seg å være avsatt utilstrekkelige midler, dog begrenset til 10 % av det vedtatte beløp.

8. Seksjonseiernes heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter antall bruksenheter.

9. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonene for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

10. Husorden

Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av seksjonseierens plikter, jfr ESL §§ 38 og 39.

11. Mislighold – Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

11.1 Pålegg om salg av seksjonen

Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr ESL § 38.

11.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 38 om salg. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter ESL § 38 om salg, jfr. ESL § 39.

12. Vedtektsendringer

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jfr. ESL § 11 annet ledd bokstav a, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke ESL stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot seksjonseierens kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i eierseksjonen. Dette gjelder ikke for panterett.

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

13. Eierseksjonsloven - Motstrid

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i ESL går vedtektsbestemmelsene foran.

Vedtektene registreres i Foretaksregisteret.

OoO



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

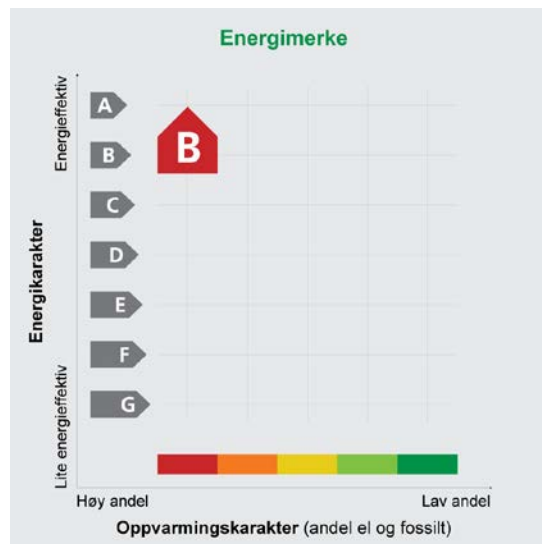
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

Adresse	Venslihagen 2
Postnr	2340
Sted	Løten
Leilighetsnr.	
Gnr.	18
Bnr.	27
Seksjonsnr.	20
Festenr.	
Bygn. nr.	300786068
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1380181
Dato	05.04.2022

Innmeldt av Sivil Ingeniør Marius Bakken AS v/ Marius Bakken



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

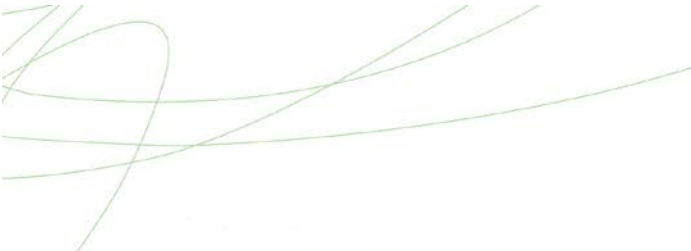
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

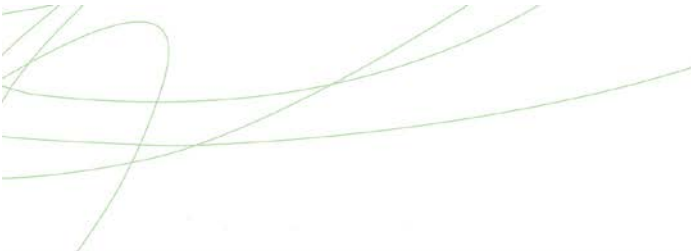
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: SMÅHUS
Bygningstype: ENEBOLIG
Byggeår: 2022
BRA: 82,0

Dato for lekkasjetallmåling: 07.03.2022

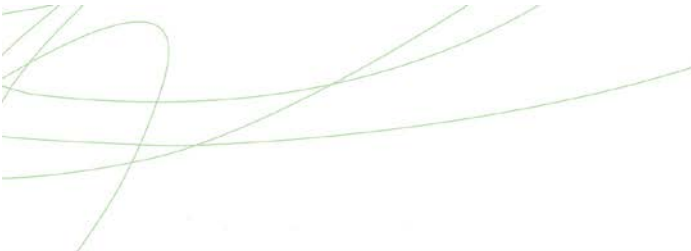
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Venslihaven 2
Postnr/Sted: 2340 Løten
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 05.04.2022 13:46:52
Energimerkenummer: A2022-1380181
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Sivil Ingeniør Marius Bakken AS v/ Marius Bakken

Gnr: 18
Bnr: 27
Seksjonsnr: 20
Festenr:
Bygnnr: 300786068

Enhet

Inngangsverdi

Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)

MatrikkelEnhetsId

ByggId

BruksenhetsId

AdressId

VegAdressId

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr.	3412
Gnr.	18
Bnr.	27
Snr.	20
Fnr.	
Gateadresse	Venslihaven 2
Postnummer	2340
Poststed	Løten
Bygningsnr.	300786068
Bolignr.	H0101
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	05.04.2022
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2022

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	79 m ²
Areal tak	82 m ²
Areal gulv	82 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m ²
Oppvarmet BRA	82 m ²
Totalt BRA	82 m ²
Oppvarmet luftvolum	270 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	24,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,62 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	07.03.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,38 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 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)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	0,21
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
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	1,00
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	1,00
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	0,88
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 varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

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 biobrenselbasert 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	Hamar (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.4.2022
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	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Sivil Ingeniør Marius Bakken AS
Navn person	Marius Bakken

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**NettoEnergibudsjettPrKvm**

Romoppvarming	45,1
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,1
Varmtvann	29,8
Vifter	5,0
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	112,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10156 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	123,86 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7373 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	125,99 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10331 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	10156 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10156 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %
--------------------------------------	-------

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Venslihaven 2
2340 LØTEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm**Oppdragsnummer:** 1215230030**Telefon:** 415 60 500
E-post: espen.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

24.08.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre