



aktiv.

Meierivegen 7C, 2340 LØTEN

**Lun og trivelig 2-roms leilighet
med smart planløsning midt i
sentrum. Stor skjermet balkong
med gode solforhold. Heis.**



Eiendomsmegler

Inger Anne Stene

Mobil 924 08 140

E-post inger.anne.stene@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 212 353,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 013 703,-
Felleskostn.: Kr 6 990,-
Selger: Turid Skaret
Harald Gillerstedt Mogen
Anita Mogen Pettersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2000
BRA-i/BRA Total 62/67 kvm
Tomtstr.: 9431.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 196, bnr. 4
Andelsnr.: 2203
Oppdragsnr.: 1211250119

Ditt nye hjem?

Drømmer du om en enklere hverdag med alt du trenger tilnærmet rett utenfor døren bør du absolutt ta en titt på denne smarte og trivelige leiligheten i sentrum av Løten.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en stor balkong utenfor stuen på ca 29 kvm hvor du har fine solforhold tilnærmet hele dagen.

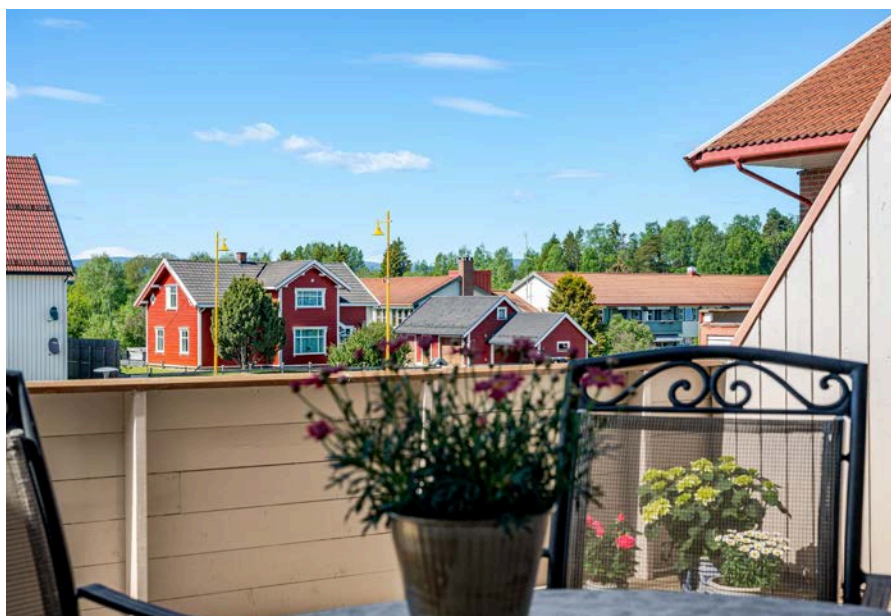
Her bor du med enkel tilgang til dagligvarebutikken som ligger 1. etasjen med intern forbindelse. I tillegg finner du alle fasiliteter og transport tilnærmet rett utenfor.

Bygget har heis som gir enkel adkomst hjem, samt en hyggelig fellestue for beboerne.

Leiligheten har en god planløsning med dels åpne dagligrom som bidrar til god romfølelse og er malt i lune og gode fargevalg.

Det er romslig soverom og bad med god oppbevaringsplass + innv. bod med god størrelse.

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	64
Husordensregler	66
Vedtekter	69
Nabolagsprofil	79
Budskjema	87

Om eiendommen

Om leiligheten

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-e: 5 m² Beskrivelse: Bod i felles kjeller.

2. etasje: BRA-i: 62 m² Beskrivelse: Entre, stue, kjøkken, bad og soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje: 29 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

På grunn av møbler/innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav

himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene "Standard" og/eller "Ferdigattest".

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 9 431,6 kvm. Fellesarealer er fint opparbeidet med noe beplantning, samt asfalterte internveger og parkeringsarealer. Gjerde mot jernbanen. Påregnelig med støy fra jernbane, nærområde og omgivelsene.

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 kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Leiligheten ligger svært godt plassert i Løten sentrum som gir umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen din med dagligvarebutikker, forretninger, apotek, spisesteder og offentlige kontorer. Nærmeste dagligvarebutikk ligger i 1. etasjen i bygget og har enkel adkomst uten at du trenger å gå ut. På rådhuset finner man også kinoen som også benyttes til teater og konserter.

Løten sentrum har hyggelig sentrumsgater og i kort radius fra hjemmet er det fine turområder for både trim og trening. Perfekt for deg som liker turer i skog og utmark i rolige omgivelser. Løten kan også by på nydelig naturområder på Budor eller Rokosjøen. Budor ligger ca 18 km fra boligen og har fine turområder og ikke minst nydelige skiløyper som strekker seg gjennom skog og vidder på vinterstid. Et annet området er idylliske Rokosjøen med fine områder for friluftsliv og en populær badestrand.

Fra bygget er det også kort vei til offentlig transport med forbindelse til både Mjøsbyen Hamar og Innlandsbyen Elverum - begge byene ligger kun ca 15 km fra Løten. Togstasjon og skysstasjonen har hyppige avganger til begge byer som gjør det enkelt om du skal videre til Gardermoen/Oslo eller opp til Røros/Trondheim.

Drømmer du om en enklere hverdag tilbaketrukket men samtidig svært sentralt bør du absolutt oppleve denne boligen i Meierivegen 7 C.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i boligblokk.

Bygningsmasse opplyst utført i 2000. Kombinert næringsbygg og leilighetsbygg. Opprinnelig byggegrunn av antatte jord-/morenemasser. Fundamentering på støpte såler med støpt grunnmur og dekke i kjeller. Etasjeskiller av antatt støpt betong. Yttervegger i betong og trekonstruksjoner. Utvendige fasader med trepanel og tegl. Saltakkonstruksjoner i tre utført med plassbygde takkonstruksjoner. Taktekking med betongtakstein. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Brann og lydklassifisert ytterdør med kikkehill. Balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår. Dels overbygget terrasse med adkomst fra stue. Spaltegulv, rekkverk og håndlist i treverk. Bod i felles kjeller med adkomst via fellesarealer. Gulv med betong. Vegger med betong, gips og bindingsverk. Hlmling med betong. Slett dør. Lys og stikkontakt. Fellesarealer med trapperom, heis, korridorer, parkeringskjeller etc. Heis i trappeoppgang. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 21.04.2025, utført av Vegard Syversrud. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader - TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (bygningsdelen har vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Balkong, terrasse, platting > Det registreres mindre skjevheter i konstruksjonen. Levegger er noe løse. Det registreres slitasje på terrassebord, levegger og rekkverk. Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt er passert.
- * Vinduer og dører > Det er påvist avvik ved omramming. Mindre bruksmerker på dørkarmer og terskler. Enkelte vridere med noe slark, påvist omgang vurderes som normalt. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning, tilstand grunnet elde. Det opplyses på generelt grunnlag av punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperatur og lysforhold.
- * Etasjeskille og gulv på grunn > Det registreres sprekker mellom gulvlist og gulv. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på over 15 mm i tillegg til lokale skjevheter. Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke

fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

* Avtrekk på kjøkken > Avtrekk har begrenset funksjon. Det registreres dårlig sug fra ventilator. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Vifte må rengjøres.

* Avløpsrør > Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiets/borettslagets ansvar.

* Elektrisk anlegg > Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstansgraden 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.

* Varmtvannsbereider > Bereider er plassert i rom uten sluk. Bereideren er over 20 år og har usikker restlevetid.

* Ventilasjon > Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Det registreres dårlig sug i ventiler i himling. Ventil i himling i bod er løs. Ventiler er tilsmusset. Det er manglende tilluftsspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

* Ventilasjon våtrom > Avtrekk er tettet med papir og det registreres begrenset sug i kanalen. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

* Øvrig: Innvendige overflater > Det registreres en god del slitasje ved gulv. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

* Øvrig: Radon > Det er ikke foreatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i et område med høy radonaktivitet.

* Øvrig: Fellesarealer > Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget må fremlegges.

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Vannledninger > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger. Vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere, kobberør i veggkonstruksjon er ikke anbefalt. Det registreres irr på synlige rør og koblinger. Stoppekran ble ikke påvist på bad, det er ukjent oppbygging av rør og rør er skjulte og ikke mulig å kontrollere. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen

stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Anbefalte tiltak: Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Røranlegget må kartlegges. Det er ukjent oppbygging av skjulte vannrør. Stoppekran på kjøkken stenger ikke vanntilførsel på badet. Ukjent tilførsel av vann på badet. Hovedstoppekran må monteres på badet. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Kostnadsestimat kun for kartlegging av røranlegg og montere stoppekran for installasjoner på badet.

* Våtrom: Høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulvbelegg ved dør på ca 20 mm. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Dør er plassert i våtsone. Dør med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det registreres svellinger i overflater i dusjsonen. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid. Anbefalte tiltak overflater:

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

*Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett /membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg ved toalett og servant. Det registreres sprekk i belegg i dusjsonen. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Utbedring av sprekk i belegg må påregnes. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder og påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger (eventuelt fullmektig). Arvingene (eventuelt fullmektig) har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt/besvart og interessenter oppfordres derfor til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og inneholder:

Gang/entre, kjøkken, bad, bod, soverom og stue med utgang til stor og dels overbygd balkong.

I tillegg disponerer leiligheten en bod på 5 kvm i felles kjeller.

Bygget har felles inngangsparti, trapperom og heis fra bakkeplan. Felles gang i etasjen og frem til leiligheten.

Intern forbindelse til dagligvarebutikk i 1. etasjen

Standard

Se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkkenet i form av kjøøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger.

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke med Kabel-TV inkl. bredbånd fra Canal digital er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Mulighet for leie av garasje via borettslaget. Ved ledige plasser tildeles disse etter ansiennitetsprinsippet. Øvrig parkering på oppmerkede plasser på felles parkeringsområde.

Selskapet har 11 parkeringsplasser i kjeller. Venteliste administreres av styret.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring med polisenr. 560648

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har således ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven med vedlegg. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra bygningskyndig.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2010, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Det foreligger ingen opplysninger om siste tilsyn fra brannvesenet av leilighetene.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm. Panelovn montert på kjøkken og soverom. Det er elektriske varmekabler i gulv på badet.

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 800 000,-

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 493 739,- per 31/12-2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 974 956,- per 31/12-2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr 6 990,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Grunnpakke kabel-TV/Bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld.

Kapitalkostnader med restsaldo 180 595,- er ca. kr 2 833,-

Kapitalkostnader med restsaldo 31 758,- er ca. kr. 240,-.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader.

Andel Fellesgjeld

Kr 212 353 per 01/04-2025

Kommentar fellesgjeld

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mottatt oppstilling fra forretningsfører hvor renter og avdrag er spesifisert. Meglerforetaket har derfor måtte foreta en omtrentlig beregning av disse ved bruk av lånekalkulator. Dette kan medføre noe avvik.

Andel fellesformue

Kr 19 397,- per 01.04.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Meierigården II Borettslag med org.nr 966087293

Andelsnummer

2203

Om borettslaget

Meierigården II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 966087293, og består av 27 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: HUS601-11459354

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 5 153 948,-

Andel restsaldo: Kr. 212 353,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 2 833,-

Rest løpetid: 6år 3mnd

Term. per år: 2

Type rente: Flyt

Rente: 4,64%

Lånenummer: OBOS02-98208095412

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 906 443,-

Andel restsaldo: Kr. 31 758,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 240,-

Rest løpetid: 18år 2mnd

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,99%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget, dernest øvrige medlemmer av OBOS, har forkjøpsrett. Forkjøpsrett avklares i etterkant av budaksept og prosessen tar ca. 10-20 dager. Det gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr. 8 212,- for den som benytter forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 2 114 070,- i 2023.
Driftskostnader var til sammen kr. 1 168 098,- i 2023.
Dette ga et positivt årsresultat i 2023 på kr. 698 463,-.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 356 906,- per 31.12.2023, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjennelse

Kun fysiske personer (ikke selskap) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til å gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men boligen/andelen kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Dyrehold

Det er generelt forbud mot å holde hund og katt. Søknad må eventuelt sendes borettslagets styre.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 196, bruksnummer 4 i Løten kommune. Andelsnr. 2203 i Meierigården II Borettslag med orgnr. 966087293

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser (dokument):

* Seksjonering, tinglyst den 24.11.2000, dagboknummer 14303. Opprettet seksjoner: snr. 1. Formål: Næring. Sameiebrøk: 932/3216. snr. 2. Formål: Samleseksjon bolig. Sameiebrøk: 2284/3216. Bestemmelser om tilleggsdel gjelder seksjon nr. 1.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for 2. og 3. etasje med totalt 27 leiligheter fra 2000. Det er i denne anmerket mangler i forhold til 1. Montering av brannslukningsapparater i leiligheter og rømningsveier/trappegang, 2. Utarbeidelse av rømningsplan og branninstruks, som henges opp i hver etasje/gang og leilighet, 3. Montere glass i hoveddør i trappeoppgang, 4. Det må innsendes dokumentasjon på lysforhold i rom for varig opphold (enkelte soverom). Er dette under minimumskravene, må det samtidig søkes om dispensasjon fra PBL.TEK § 8-35.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglende er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomst til borettslagets eiendom fra offentlig vei. Borettslagets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Borettslaget har selv ansvar for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Meierivegen" fra 1999 og bebyggelsesplan ihht kommuneplanens arealdel "Meierigården" fra 1999.

Reguleringsformål for eiendommen er offentlig trafikkområde (10 kvm), bolig/forretning/kontor (1 231 kvm), park (1 581 kvm), gang-/sykkelvei (156 kvm), kommunalteknisk virksomhet (63 kvm) og kjørevei (6 351 kvm).

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel 2015-2026 fra 2016, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende baneformål (29 kvm), nåværende sentrumsformål (9 400 kvm) og nåværende boligbebyggelse (3 kvm).

På fellesareal er det trafoboks. Eiendommen grenser mot jernbane.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Godkjent utleie meldes uansett til styret for registrering.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (bequerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Det er ellers ingen kjente heftelser registrert på, og/eller som skal følge med andelen.

Kommentar konsesjon

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette objektet.

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 har 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 kunne 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 overtagelse 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.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom ikke annet avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 800 000 (Prisantydning)

212 353 (Andel av fellesgjeld)

2 012 353 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 013 703 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 021 603 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 024 403 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppat til kr. 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på kr. 45 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer visninger/overtagelse (kr. 1 500,- per stykk), markedspakke (kr. 18 500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr. 2 190,-), oppgjørshonorar (kr. 6 250,-), tilrettelegging (kr. 10 900,-) og innhenting av opplysninger (kr. 15 500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

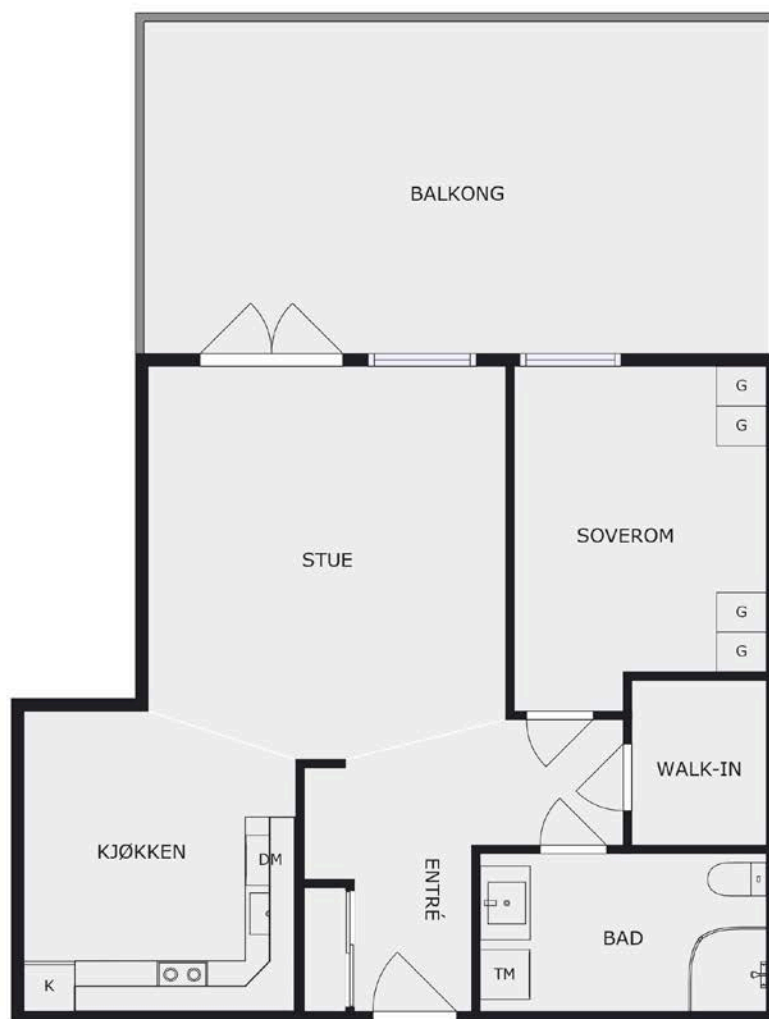
Inger Anne Stene
Eiendomsmegler
inger.anne.stene@aktiv.no
Tlf: 924 08 140

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15
2408 Elverum
Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

16.05.2025

Velkommen inn!



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



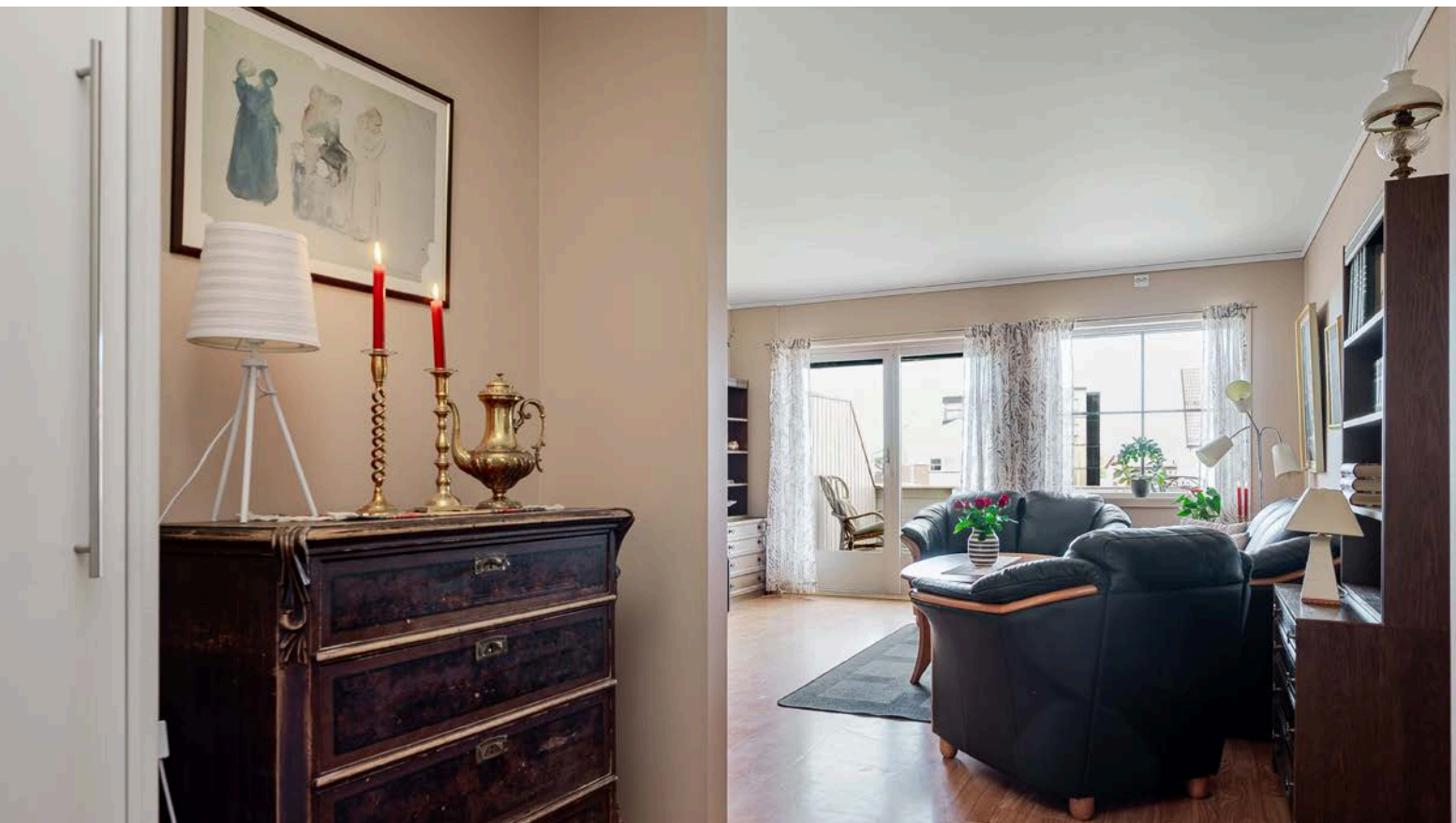
Velkommen til Meierivegen 7 C. Ei lettstelt, lys og trivelig leilighet med stor terrasse med sol tilnærmet hele dagen.



Her bor du svært sentralt med enkel tilgang til alle daglige gjøremål, samt offentlig transport. Med intern forbindelse til dagligvarebutikken ligger alt til rette for en enkel hverdag.



Leiligheten har en moderne fremtoning med duse og behagelige fargevalg i dagligrom og gang. Gangen har god omkleddingsplass og garderobe for oppbevaring.



Den dels åpne løsningen mellom gang og stue gir god romfølelse. Merk også det fine innlyset fra de store vindusflatene mot balkongen.



Leiligheten har mange innredningsmuligheter. Her er det plass for romslig sofagruppe og rikelig med hylleplass.



Stuen er et koselig rom for avslapping og hygge. Den lune og gode atmosfæren bør oppleves.



Leilighetens sin gode planløsning bidrar til luftig preg. I tillegg er det gode veggflater for å henge opp bilder og hyller.



Kjøkkenet ligger i åpen løsning fra stuen og har en hvit kjøkkeninnredning med slette fronter som passer fint inn i leilighetens stil. Her er det også plass for et romslig spisebord.



Innredningen har gode arbeidsflater og rikelig med skap og skuffer for oppbevaring.



Hvitevarer i form av oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrysenskap medfølger med i salget.



Her er det fine sosiale soner når du har selskap i eget hjem.



Leiligheten har et stort soverom med garderobeskap på hver side av sengen. I tillegg er det muligheter for kommode etc. for ekstra oppbevaring.





Badet ligger godt plassert rett over soverommet.



Her er det nyere innredning med speilskap over vasken. Badet har god omkleddningsplass og oppleves lunt og godt. Det er belegg på gulv med varmekabler under, samt baderomstapet på veggene.



Badet har dusjhjørne og wc, samt opplegg for vaskemaskin.



Plasseringen av leilighetens terrasse gir fine solforhold store deler av dagen og ikke minst et flott utsyn mot både nærmiljø og naturen bakenfor.



Terrassen har god plass for flere sittegrupper både lunt og mer luftig og rom for å pynte som du selv ønsker.



Leveggene mot naboileiligheter gir et skjermet uterom. Det er også montert solskjerming på stue- og soveromsvindu.



Et godt sted å nyte varme sommerdager med flott utsikt.



Den store balkongen på ca. 29 kvm er virkelig en herlig plass for å tilbringe tid i solen i store deler av året.



Bygget har enkel adkomst med romslig trapperom og heis fra gateplan og til etasjene



Felles inngangsparti er i bakkant av bygget. Her er det også postkasser rett utenfor døren.



I bygget er det også et hyggelig felles møtetid for beboerne med bord og stoler.



Drømmer du om en enklere hverdag med kort vei til alt bør du absolutt ta en titt på denne leiligheten.



Velkommen til en hyggelig visning.

Vedlegg

Meierivegen 7 C 2340 LØTEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2000

BRA: 67 m²

BRA-i: 62 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

12

TG-3

3

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30144>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vannledninger

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.

Vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere, kobberrør i veggkonstruksjon er ikke anbefalt. Det registreres irr på synlige rør og koblinger.

Stoppekran ble ikke påvist på bad, det er ukjent oppbygging av rør og rør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjenomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Røranlegget må kartlegges. Det er ukjent oppbygging av skjulte vannrør. Stoppekran på kjøkken stenger ikke vanntilførsel på badet.

Ukjent tilførsel av vann på badet. Hovedstoppekran må monteres på badet. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat kun for kartlegging av røranlegg og montere stoppekran for installasjoner på badet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulvbelegg ved dør på ca 20 mm.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Dør er plassert i våtsone. Dør med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det registreres svellinger i overflater i dusjsonen.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Anbefalte tiltak overflater

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

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg ved toalett og servant.

Det registreres sprekke i belegget i dusjsonen.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Utbedring av sprekke i belegget må påregnes.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder og påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres mindre skjevheter i konstruksjonen. Levegger er noe løse.

Det registreres slitasje på terrassebord, levegger og rekkverk.

Over halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er påvist avvik ved omramming. Mindre bruksmerker på dørkarmer og terskler.

Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.

Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning, tilstand grunnet elde.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Anbefalte tiltak

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på over 15 mm i tillegg til lokale skjevheter.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon. Det registreres dårlig sug fra ventilator.

Anbefaler ytterligere undersøkelser. Vifte må rengjøres.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ytterligere undersøkelser anbefales på tilførsel av varmtvann på badet.

Ventilasjon

Oppsummering

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Det registreres dårlig sug i ventiler i himling. Ventil i himling i bod er løs. Ventiler er tilsmusset.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Service/ utskiftninger på ventilasjonsanlegget må påregnes.

Utbedre ventil i himling i bod må påregnes.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det registreres en god del slitasje ved gulv.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Øvrig: Fellesarealer

Oppsummering

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget må fremlegges.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget må fremlegges.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom

Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Våtsonen ligger mot fellesarealer og leilighetsskillet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.4.2025

Rapportdato
21.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Vigdis Mogen (død)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Turid Skaret**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud** Telefon: **41544653**
Firma: **Syversrud Takst AS** Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**
Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Kjøper bør gjennomgå borettslagets vedtekter, regnskap, budsjett og husholdsregler, da dette ikke er beskrevet i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Meierivegen 7 C, 2340 Løten**
Kommunenr: **3412** Gårdsnr: **196** Bruksnr: **4** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **2203** Leilighetsnr:
Byggeår: **2000 - Kilde: Eiendomsverdi.no**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Bygningsmasse opplyst oppført i 2000. Kombinert næringsbygg og leilighetsbygg. Opprinnelig byggegrunn av antatte jord-/morenemasser. Fundamentering på støpte søiler med støpt grunnmur og dekke i kjeller. Etasjeskiller av antatt støpt betong. Yttervegger i betong og trekonstruksjoner. Utvendige fasader med trepanel og tegl. Saltakkonstruksjoner i tre utført med plassbygde takkonstruksjoner. Takteking med betongtakstein. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Fellesarealer med noe plen. Interne gang/kjøreveger, innkjøringer og gårdsplass er asfaltert. Gjerdet mot jernbanen. Påregnelig med støy fra jernbane, nærområde og omgivelsene. Normale lys og solforhold. Adkomst via offentlig veg eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via

private stikkledninger.

PARKERING

Mulighet for parkering i kjeller etter ansiennitet på venteliste. Øvrig parkering på oppmerkede plasser.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm. Panelovn montert på kjøkken og soverom. Elektrisk gulvvarme på badet.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betraktningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Andelsleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	62	62	0	0	29
Kjellerbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	67	62	5	0	29

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	62	58	4	Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.	Bod
Totalt m²	62	58	4		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse med adkomst fra stue.



Frostsprengt nedløpsrør fra overliggende terrasse.



Type	Balkong
------	---------

Delvis overbygget terrasse med adkomst fra stue. Spaltegulv, rekkverk og håndlist i treverk.

Begrenset kontroll av tettesjikt pga terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
--	----

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

Er det krav til rekkverk?	Nei
---------------------------	-----

Er balkong / terrassen dekket?	Ja
--------------------------------	----

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
---	---------------------

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres mindre skjevheter i konstruksjonen. Levegger er noe løse.

Det registreres slitasje på terrassebord, levegger og rekkverk.

Over halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malte tre vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.	
Brann og lydklassifisert ytterdør med kikkehull.	
Balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, byggeår.	
Slette lette innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det er påvist avvik ved omramming. Mindre bruksmerker på dørkarmen og terskler.	
Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.	
Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning, tilstand grunnet elde.	
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.	
Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille antatt med støpt betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på over 15 mm i tillegg til lokale skjevheter.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Kjøkken



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Metall kum, benkebeslag, to kummer med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Opplegg for stekeovn og oppvaskmaskin. Plass for kjøleskap. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk har begrenset funksjon. Det registreres dårlig sug fra ventilator.

Anbefaler ytterligere undersøkelser. Vifte må rengjøres.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Ventilator tilknyttet sentralavtrekk.

6.5 Lovlighet



Viser brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.

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

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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



Viser brannmelder.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget.	

6.7 Vannledninger



Hovedstoppekran for kjøkkenet er plassert under oppvaskkum.



Det registreres irr på rør og koblinger.

Type anlegg	Kobber
Vanninntak og hovedstoppekran plassert i skap under oppvaskkum på kjøkken.	
Ukjent vanninntak og stenging av vanninstallasjoner på badet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger

TG-3

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.

Vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere, kobberør i veggkonstruksjon er ikke anbefalt. Det registreres irr på synlige rør og koblinger.

Stoppekran ble ikke påvist på bad, det er ukjent oppbygging av rør og rør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Røranlegget må kartlegges. Det er ukjent oppbygging av skjulte vannrør. Stoppekran på kjøkken stenger ikke vanntilførsel på badet.

Ukjent tilførsel av vann på badet. Hovedstoppekran må monteres på badet. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat kun for kartlegging av røranlegg og montere stoppekran for installasjoner på badet.

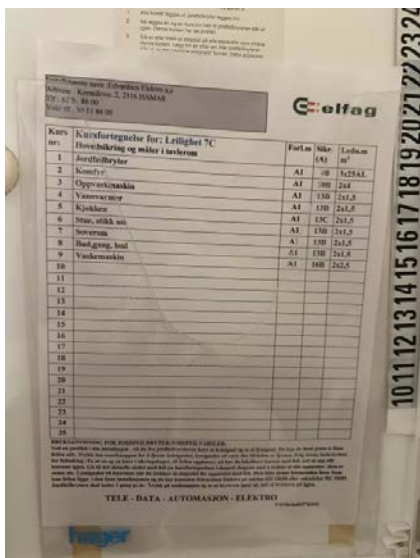
Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.8 Elektrisk



Viser sikringsskap plassert i bod.



Viser kursfortegnelse.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Hovedbryter og måler plassert i fellesgang.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter for hele anlegget. Skjult elektrisk anlegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst montert noen nye lamper i gang.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

6.9 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert i hjørneskap på kjøkkenet.

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med understøttelse

Årstall

2000

Størrelse

116 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ytterligere undersøkelser anbefales på tilførsel av varmtvann på badet.

6.10 Ventilasjon



Ventil i himling er løs.

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Sentralavtrekk med vifte plassert på kjøkkenet, produksjonsår 2000.

Ventilator på kjøkken, ventil i himling på bad og i bod er tilknyttet sentralavtrekk.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Ventilator på kjøkken med produksjonsår 2021.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Det registreres dårlig sug i ventiler i himling. Ventil i himling i bod er løs. Ventiler er tilsmusset.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service/ utskiftninger på ventilasjonsanlegget må påregnes.

Utbedre ventil i himling i bod må påregnes.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.11 Våtrom



Viser dusjhjørne og gulvstående toalett.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv med beleg. Vegger med malt tapet. Himling med malte plater. Varmekabler i gulv, ikke i bruk på befaringen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Ja

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

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei



Viser opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning.

Oppsummering av overflater

TG-3

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulvbelegg ved dør på ca 20 mm.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Dør er plassert i våtsone. Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det registreres svellinger i overflater i dusjsonen.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Anbefalte tiltak overflater

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

Utbedringskostnader overflater

Under 10 000



Viser sluk i dusjsonen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

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

Ja

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

Ja

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg ved toalett og servant.

Det registreres sprekk i belegget i dusjsonen.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Utbedring av sprekk i belegget må påregnes.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder og påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.



Det registreres svelling i tapet.



Det registreres sprekk i belegg i dusjsone.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

10 000 - 50 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne, veggmontert termostattbatteri og dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Tilluft via ventil i vegg mot gang. Ventil i himling tilknyttet sentralavtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Våtsonen ligger mot fellesarealer og leilighetsskillet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.12 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av belegg.

Vegg: Overflater bestående av malte plater.

Tak: Overflater bestående av malte plater.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres en god del slitasje ved gulv.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.13 Øvrig: Radon



Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet.

Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.14 Øvrig: Bod i felles kjeller.



Viser bod i kjeller med adkomst via fellesarealer.

Beskrivelse

Bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Boddør merker med 7C. Gulv med betong. Vegger med betong, gips og bindingsverk. Himling med betong. Slett dør. Lys og stikkontakt.

6.15 Øvrig: Fellesarealer

Beskrivelse

Fellesarealer med trapperom, heis, korridorer, parkeringskjeller etc. Heis i trappeoppgang. Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget må fremlegges.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget må fremlegges.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250119	
Selger 1 navn	
Turid Skaret	
Gateadresse	
Meierivegen 7C	
Poststed	Postnr
LØTEN	2340
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Vigdis Mogen
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Vigdis Mogen
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1211250119

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Tilstandsrapport utført av takstmann Vegard Syversrud , Elverum, den 15.04.25.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Turid Skaret	8050b4a6da11cf180c28cf0f 91aa3c7a33c328f9	28.04.2025 11:33:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250119

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

HUSORDENSREGLER FOR MEIERIGÅRDEN II BORETTSLAG.

Generelt:

Husordensreglene er ment å sikre et godt bomiljø for de som bor i laget vårt. Det å bo i borettslag betyr at vi bor tett innpå hverandre, og at enhver andelseier/beboer må ta hensyn til sine naboer.

Vi ønsker ikke "kjøreregler" for alt og alle, men hver enkelt borettsshaver plikter å forholde seg til følgende husordensregler.

Ro og orden:

Bestemmelser vedrørende ro og orden er ikke regulert i noen vedtekter eller i borettslagsloven. Det henstilles til andelseier/beboer å ta hensyn til hverandre. Det bør derfor være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00 (fra kl. 24.00 til kl. 08.00 på fredag og lørdag, samt helligdager). Dersom det skal iverksettes støyende arbeider eller aktiviteter skal naboer varsles på forhånd.

Parkering:

Parkering må kun skje på oppmerkede plasser, bortsett fra ved av- og pålessing. Hensetting av campingvogn på borettslagets område godkjennes ikke. Hensetting av biler på parkeringsplass bør ikke forekomme, der hvor garasje plass disponeres.

Dyrehold:

Det er generelt forbud mot å holde hund og katt. Søknad må eventuelt sendes borettslagets styre.

Bruksoverlating:

All bruksoverlating (tidl. fremleie) skal godkjennes av styret. Andelseieren har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelseier får på grunn av hans/hennes bruksoverlating. Den som overtar bruken kan ikke flytte inn før godkjennelse fra styret foreligger.

Vedlikehold:

Plikter i forbindelse med å holde boligen og borettslagets eiendom vedlike er fordelt mellom andelseieren og borettslaget. Andelseieren skal sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor boligen og i tilhørende ytre rom. Det vises til vedtektenes pkt. 5 som regulerer dette. Borettslaget har ansvaret for det ytre vedlikeholdet av selve boligen. Utgifter til ytre vedlikehold dekkes gjennom fellesutgiftene.

Forsikring:

Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget. Forsikring av innbo og løsøre må andelseier/beboer tegne selv.

Brannvernutstyr:

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og vedlikeholde røykvarslere og brannslukningsapparater. Utstyret skal være fastmontert. Det er ikke tillatt å fjerne dette fra boligen under boperioden eller ved utflytting. Andelseier plikter å melde fra til styret dersom det oppstår feil på brannvernutstyret.

Overtredelser:

Klager som ikke gjøres opp mellom de enkelte naboer rettes skriftlig til styret. Gjentatte overtredelser av reglementet kan medføre salgspålegg av andelen.

ooooOoooo

Senere meldinger fra styret skal gjelde på lik linje som husordensreglementet.

Vedtekter

for Meierigården 2 borettslag org nr 966 087 293

vedtatt på ordinær generalforsamling den 16. mars 2005.

Endret på generalforsamling 23. mai 2013

Endret på generalforsamling 30. april 2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Meierigården 3 borettslag borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Hamar kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 28.12.2011, tidligere Hamar og Omegn boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til 10 % av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Markiser er andelseiers eiendom. Det er opp til andelseier om markisen skal forsikres. Borettslaget har en klausul om at alle markiser skal ha samme mønster på duken.

(10) EL-bil. El-bil lader og forbruk av strøm, betales av bileier. (Se også punkt 5-2 (5)).

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

(5) El-bil. Borettslaget har ansvar for å legge opp strøm fram til ledepunkt. (Se punkt 5-1 (10)).

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare

avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Nabolagsprofil

Meierivegen 7C

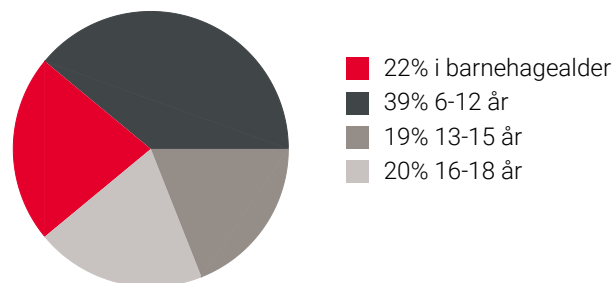
Offentlig transport

🚉 Løten stasjon	4 min 🚶
Linje B26, 692, 693, 694, 696, 697, 804	0.3 km
🚉 Løten stasjon	4 min 🚶
Linje R60	0.4 km
✈ Oslo Gardermoen	57 min 🚗

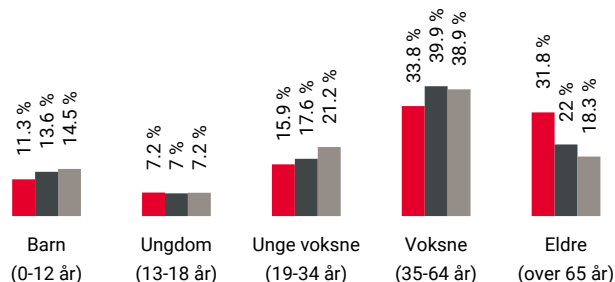
Skoler

Østvang skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
294 elever, 26 klasser	1 km
Løten ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 🚶
266 elever, 18 klasser	0.5 km
Terningen Arena	13 min 🚗
Jønsberg landbruksskole	15 min 🚗
219 elever, 6 klasser	14.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Grunnskrets: Karudhagen	1 134	631
🇳🇴 Kommune: Løten	7 715	3 716
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

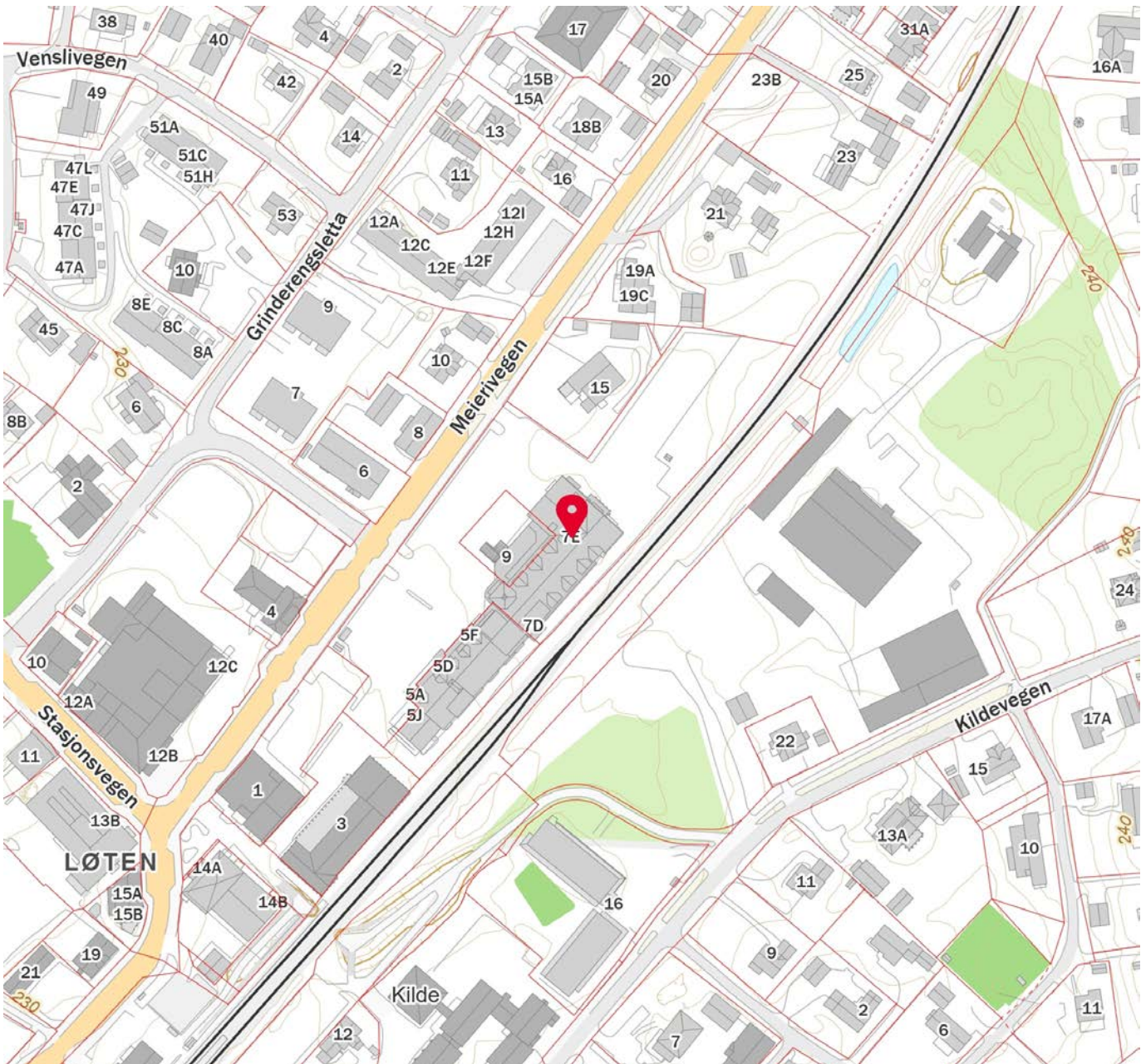
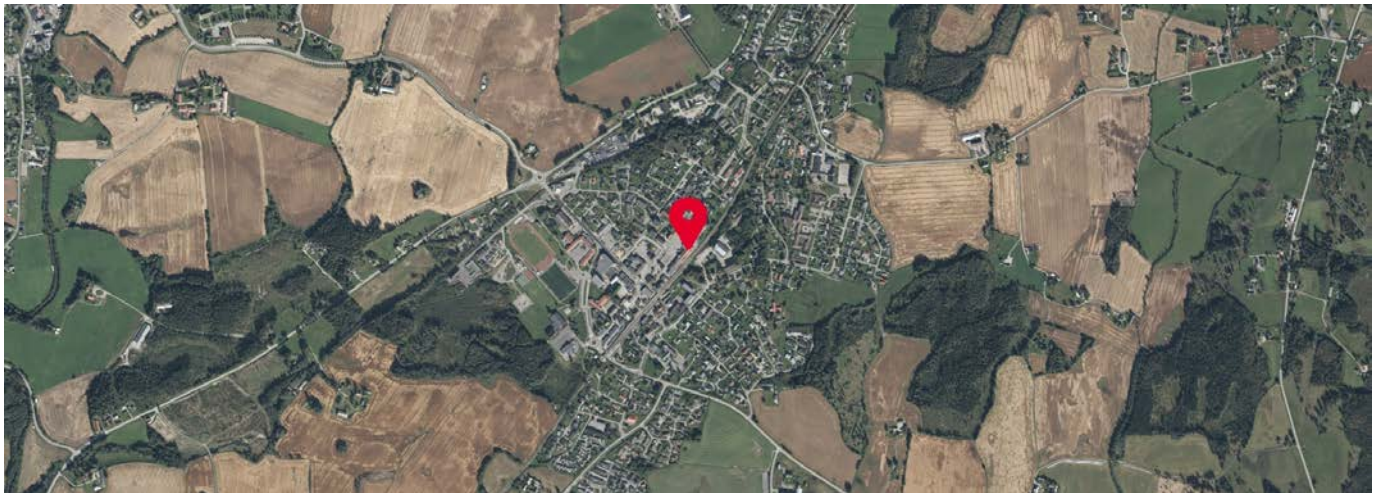
Revhiet barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
87 barn	0.6 km
Skogly naturbarnehage (1-5 år)	13 min 🚶
80 barn	1.1 km
Lund barnehage (1-5 år)	5 min 🚗
33 barn	2.9 km

Dagligvare

Kiwi Meierigården Løten	0 min 🚶
Coop Extra Løten	5 min 🚶

Sport

🏃 Løten idrettspark	8 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett, turn...	0.6 km
🏃 Østvang skole	12 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1 km
🏃 Tren Løten	3 min 🚶





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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Meierivegen 7C
2340 LØTEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Inger Anne Stene

Telefon: 924 08 140
E-post: inger.anne.stene@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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:

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