



aktiv.

Idrettsveien 11, 1960 LØKEN

**Lekker 4-roms leilighet med to
solrike balkonger og garasjeplass
- Et enklere liv med frihet,
fellesskap og trivsel!**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 147 800,-
Total ink omk.: Kr 5 637 800,-
Felleskostn.: Kr 2 850,-
Selger: ICM Capital AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 100/106 kvm
Tomtstr.: 10539.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 186
Snr. 43
Oppdragsnr.: 1107250184

Ditt nye hjem!

Velkommen til Skattumlia Terrasse – et hjem skapt for deg som ønsker å leve godt, bo moderne og slippe bekymringer.

Her bor du lettstelt og komfortabelt, omgitt av grønne omgivelser, hyggelige naboer og et aktivt lokalmiljø. Dette er stedet for deg som vil ha mer tid til å leve – og mindre tid brukt på vedlikehold.

Leiligheten er bygget med tanke på komfort og tilgjengelighet. Her får du heis til etasjeplan, trappefri adkomst, garasjeplass og sportsbod – alt tilrettelagt for en praktisk og enkel hverdag.

Med energimerke Grønn A, Nibe varmpumpe og balansert ventilasjon får du et hjem som er både energieffektivt, lunt og behagelig året rundt.

Leiligheten er klar til innflytting – uten malerkost, oppussing eller bekymringer.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	19
Energiattest	37
Nabolagsprofil	48
Budskjema	60



Aktiv Bjørkelangen v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Idrettsveien 11!
Foto: Terje Johansen (de fleste bilder er AI-genererte)



Leiligheten har to balkonger - den østvendte utenfor kjøkkenet, og den vestvendte med utsyn til Høland Stadion og panoramautsikt til alt som skjer på Stadion!



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin. I tillegg er det montert Nibe varmepumpe. Leiligheten har Fasec energisystem som gir god inneluft året rundt, og det kan i tillegg luftes via vinduer.



Leiligheten har stue og kjøkken i en moderne, åpen løsning. Dette er selve hjertet i leiligheten. Innredningen har høy standard og er av god kvalitet.



Leiligheten er gjennomgående og rommet har store vinduer som gir fin lysgjennomstrømming.



Det er parkett på gulvet, og veggene er malt i lyse, tidsriktige farger.



Entreen har parkettgulv og veggene har en behagelig, tidsriktig farge. Det er plass til flere garderobeskap i entreen.



Alle tre soverommene har plass for skap, og det er ellers gode lagringsmuligheter i sportsbod i garasje.



Soverommene har parkettgulv, og veggene er malt i lyse, behagelige farger.



Hovedsoverommet har utgang til den østvendte balkongen.



Soverom nr. 3



Leiligheten har både bad og separat wc-rom. Badet har delikate fliser på gulv og vegger, gulvvarme, avtrekk, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.



Balkongen ved kjøkkenet er perfekt for dagens første kaffekopp i ro og fred.



Balkongene er skjermet for vind og innsyn, slik at du kan bruke dem store deler av året.

Fra stuen har du utgang til en balkong med utsikt mot Høland Stadion – et levende nabolagspuls med idrett, aktivitet og liv. Her kan du følge med på det som skjer – som fra din egen private tribune!



Leiligheten har adkomst via felles oppgang
med universell utforming.

Det er både heis og trapp til etasjene.



Fra adkomstgangen ved inngangspartiet er det heis og trapp ned til felles garasjeanlegg

Inngangspartiet er overbygget og ryddig. Det er callinganlegg til leilighetene.





Garasjeanlegget ligger i boligblokkens 1. etasje med adkomst fra bakkeplan via motoriserte portåpnere.
Leilighetene har egen garasjeport tilknyttet sin biloppstillingsplass.



Installasjon av elbillader i garasjeanlegget må bekostes av hver enkelt leilighet.
Det er heisadkomst og trappeløp til leilighetene.



I garasjeanlegget er også leilighetenes tilhørende boder plassert.

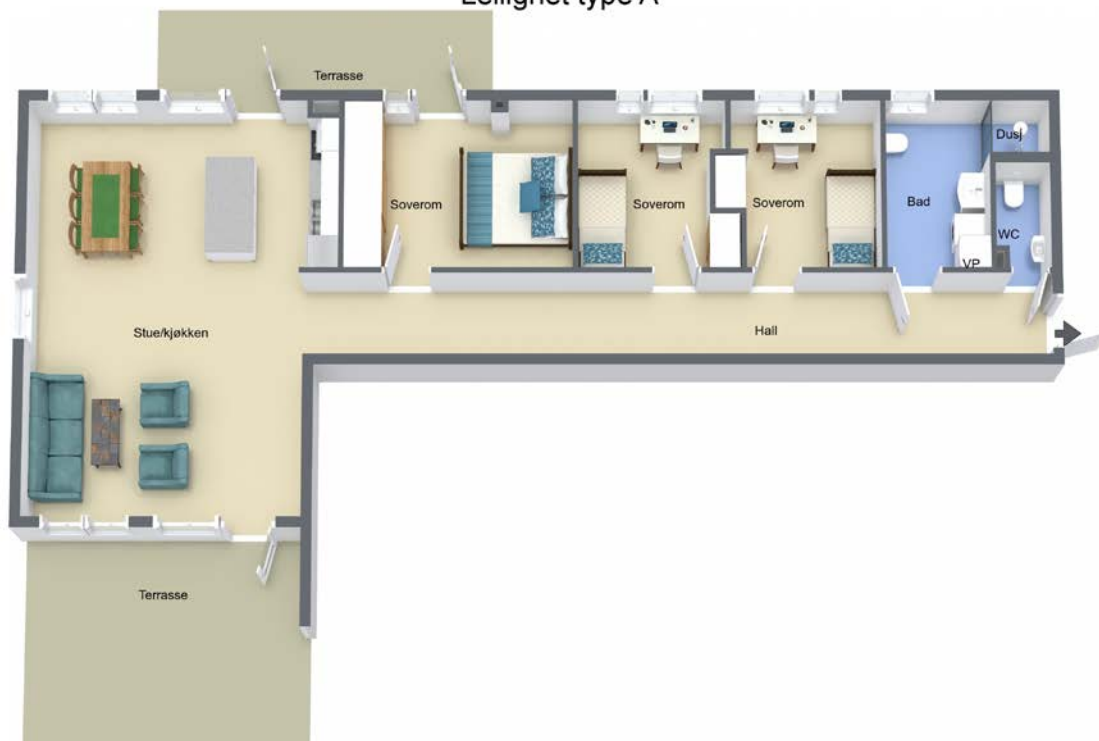


Sameiet har store, flotte arealer med godt merkede turstier, samt trygge og fine aktivitetsområder for både barn, unge og voksne. Her får man et sosialt og fint nabolag med lite støy og godt naboskap hvor alle ivaretar hverandre.



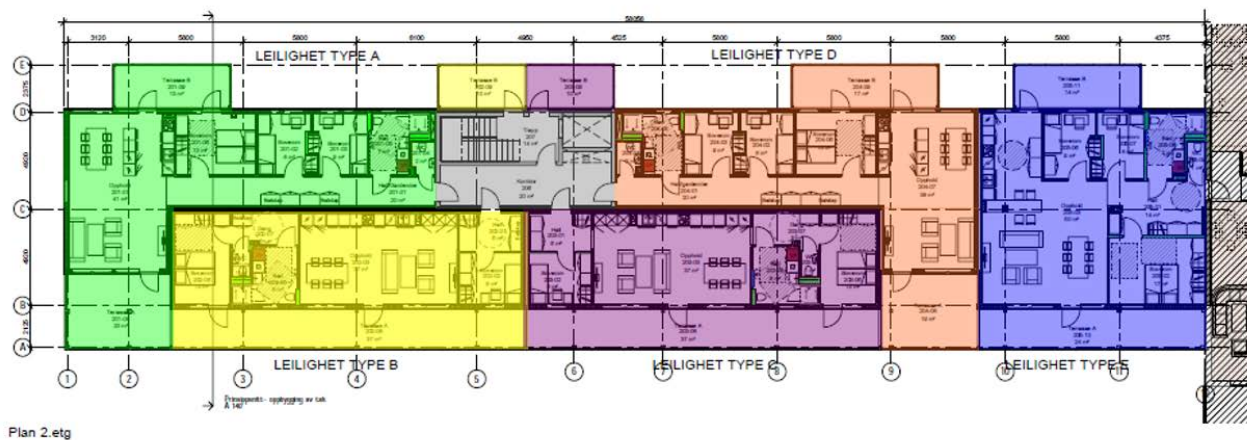
Idrettslaget har et stort og veldrevet anlegg på Høland Stadion med bl.a. treningsstudio, aktivitetspark, kunstgress og idrettshall. I flerbrukshallen er det en populær kafe som er et naturlig møtepunkt for nærmiljøet og for besøkende til hallen.

Skattumlia Leilighet type A



Planskissen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Møbler og innredning er kun en illustrasjon av boligens muligheter.

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



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 100 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 106 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Sportsbod i felles garasjeanlegg.

2. etasje

BRA-i: 100 m² Stue/kjøkken, 3 soverom, hall, bad/vaskerom og wc.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

30 m² Østvendt terrasse på ca 20 kvm og vestvendt balkong på ca 10 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10539.4 m².

Tomtebeskrivelse

Fra stuen har du utgang til en østvendt balkong med utsikt mot Høland Stadion – et levende nabolagspuls med idrett, aktivitet og liv. Her kan du du følge med på det som skjer – som fra din egen private tribune – eller samle venner til hyggelige stunder med utsikt og frisk luft. Den vestvendte balkongen er perfekt for dagens første kaffekopp i ro og fred. Balkongene er skjermet for vind og innsyn, slik at du kan bruke dem store deler av året.

Sameiet har store, flotte arealer med godt merkede turstier, samt trygge og fine aktivitetsområder for både barn, unge og voksne. Her får man et sosialt og fint nabolag med lite støy og godt naboskap hvor alle ivaretar hverandre. Tomten er opparbeidet med asfalterte adkomstveier og parkeringsplasser, samt noe plenarealer og beplantning for de tidligere byggetrinnene.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjæring/sameievedtekter og oppgitt areal i salgsoppgaven er omtrentlig.

Beliggenhet

Skattumlia Terrasse ligger på et nyere boligområde rett ved Høland Stadion, meget sentralt på Løken i Aurskog-Høland kommune. Sentrum med skole, barnehage, forretninger og servicetilbud nås på ca 10 minutter til fots, og Høland Stadion med fritidsaktiviteter på kun et par minutter.

Forretninger og servicetilbud

Løken har et hyggelig handelssentrum med en handelsgate og et lite butikkssenter. I handelsgaten finnes bl.a. en bensinstasjon og legekantor. På Løken Senter finnes bl.a. Kiwi, bank, apotek, kafe, frisør og Lenaz Klær og Sport. Rett ved Løken Senter ligger også Rema 1000, NLM Gjenbruk, Gausdal og Leikvin. Til sentrum er det gangavstand og i hovedsak trygg ferdsel fra Skattumbakken og Høland Stadion. I regi av næringsforeningen bygges det et parkanlegg med beplantning og sittegrupper ved Løken Senter. Det er kort vei til Bjørkelangen med kjøpesenteret Alti og Bjørkelangen Næringspark, samt til Lillestrøm, Strømmen, Slitu, Mysen og grensehandel med et godt og variert utvalg av forretninger og servicetilbud.

Høland Stadion

Idrettslaget har et stort og veldrevet anlegg på Høland Stadion. I tillegg driftes det også anlegg på Momoen. I flerbrukshallen er det en populær kafe som er et naturlig møtepunkt for nærmiljøet og for besøkende til hallen. Idrettslaget tilbyr også et fullverdig treningsstudio med et bredt utvalg av apparater for både styrketrening og utholdenhetstrening. Det finnes også et stort og moderne rom for styrkeløft med frivekter og vektstenger. Videre er det spinningsrom med faste saltimer og mulighet for individuell trening. Anlegget har store, oppgraderte garderober med dusj og tilgang til badstue.

Utendørs er det naturgress- og kunstgressbane, samt en stor aktivitetspark som inneholder sandvolleyballbane, hinderløype, klatrekube, parkourløype, lekeapparater for de minste, huske og rullestol huske, trampoliner, ballbinge, skatepark, pumptrack, skøytebane på vinterstid og en lun, fin spiseplass med bålpanner. HIUL parken er et flott samlingssted for alle! Klubben har to lysløyper, en ved Løken og en ved Momoen. HIUL Skogsfrisbee er lagt i tilknytning til lysløypa. Banene for disc-, fotball- og kortbanegolf ligger på Momoen like ved lokalet. Her er det også en bane for tennis og to for padel (singel og dobbel).

HIUL tilbyr E-sport med 8 Gaming stasjoner og en plass for Playstation. Det er plass til 8-10 spillere per gang. Det er også en Seniorklubb tilknyttet idrettslaget som har flere gode møtepunkter og som bidrar med dugnadsarbeid.

Idrettslaget har aktiviteter og sosiale møteplasser for alle aldre og uavhengig av funksjonutfordringer.

Øvrige fritidsaktiviteter

Beliggenheten gir også tilgang til store skogsområder og en rekke innsjøer og dammer, så her er det gode muligheter for både jakt og fiske. Sommerstid er det blant annet fint å dra på badetur til Damtjern med badestrand, badebrygge og fiskebrygge. Det er svømmebasseng i tilknytning til skolen. På Aurskog finner du golfanlegg, og på snørike vintre er den lille alpinbakken ved Bjørkelangen åpen. På Bjørkelangen finnes også det nye svømmeanlegget Bjørkebadet.

Løken fritidsklubb og Aurskog Høland Kommune samarbeider med HIUL om dette flotte tilbudet for barn og ungdom. I egne lokaler på Høland Stadion arrangeres det både junior- og ungdomsklubb. Løken Pensjonistforening og Hølandstreffen holder til på Løken og har som mål å tilby sosialt samvær, kulturelle opplevelser og stimulerende aktiviteter.

Kulturtilbud

Kommunen har et rikt kulturliv og flotte, moderne kultursaler i KulturArena på Hemnes og på Bjørkelangen. På Bjørkelangen er det også kino og kulturskole med tilbud innen musikk, dans osv. På Løken er Gamle Høland Prestegård et samlingspunkt hvor lokalhistorie og kulturaktiviteter presenteres i ulike aktiviteter gjennom året, og her er det også selskapslokaler for leie. På Fosser finnes Smia og Bygdetunet ligger på Hemnes. Lokalet på Moe har også selskapslokaler for utleie samt flere temaaktiviteter og konserter gjennom året. På Moe ligger også Halvorsens kafe med middagstilbud, catering og kulturarrangementer.

Ved Eidsverket på Bjørkelangen er det bygget et stort hestesportsenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser. Senteret skal blant annet være en nasjonal arena for reining - en type westernridning. Kommunen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum av Bjørkelangen.

Kommunen har flere kor, teatergrupper og aktive pensjonistforeninger.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består for det meste av leilighetsbebyggelse, eneboliger og småhus samt idrettsanlegget ved Høland Stadion. Omkringliggende landbruksområder.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra området er det trygg ferdsel via gang- og sykkelstier til Løken barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Bråte ungdomsskole. Det er tre barnehager i området, en nyere kommunal barnehage på Løken og to private barnehager på Momoen. Aurskog-Høland har to videregående skoler, og begge ligger på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste bussholdeplass er Haugentoppen som ligger ca. 430 meter fra eiendommen. Det er et godt rutetilbud tilrettelagt for pendlere og andre reisende til Fetsund og Lillestrøm som har togforbindelse. Ved å benytte bil tar det ca. 15 min Bjørkelangen, 25 min til Aursmoen, 30 min til Fetsund, 45 min til Lillestrøm og 60 min til Oslo Lufthavn.

Innhold

Kort fortalt:

- Lekker 4-roms selveierleilighet
- To solrike balkonger – øst og vest
- Utsikt mot Høland Stadion – din egen tribune til aktivitetene
- Gjennomgående planløsning og moderne standard
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- Heis, garasjeplass og trappefri adkomst
- Energimerke Grønn A – lavt forbruk og høy komfort
- Rolig og sosialt bomiljø
- Gangavstand til butikk, stadion, turområder og marka

Planløsning:

2. etasje: Hall, stue/kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom og wc. Sportsbod i felles garasjeanlegg.

Et hjem for den neste fasen – og friheten du fortjener!

Å flytte til Skattumlia Terrasse handler ikke om å flytte ned – men om å flytte videre. Til et liv med mindre ansvar, mer frihet og mer tid til deg selv, familie og venner. Her kan du bo godt, leve aktivt og trives sosialt – i et hjem som gir deg trygghet, trivsel og overskudd i hverdagen.

Gjennomgående og lettstelt

Leiligheten er gjennomgående, med store vinduer som slipper inn rikelig dagslys. Stue og kjøkken i åpen løsning gir en luftig og sosial atmosfære. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer av høy kvalitet, og god skaplass gjør matlagingen både enkel og trivelig. De tre soverommene gir fleksibilitet – enten du ønsker gjesterom, kontor eller hobbyrom. Det flislagte badet har dusjhjørne, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin, og i tillegg finnes et separat wc-rom. Alt er moderne, lettstelt og praktisk utformet.

Et sosialt og trygt nabolag

Her bor du i Skattumlia Terrasse, et pent opparbeidet og fredelig boligområde med grønne fellesarealer, gode turstier og kort vei til alt du trenger. Rett utenfor døren ligger Høland Stadion, med trimrom, aktivitetspark og kafe – et naturlig samlingspunkt for både aktivitet og sosialt fellesskap. Her møter du naboer på vei til tur, trening eller en kopp kaffe i solen. Området byr på trygghet, ro og et godt naboskap – et sted der folk hilser, hjelper hverandre og skaper et miljø der man virkelig trives.

Standard

Entré

Leiligheten har inngang via felles oppgang, og det er heis og trapp til etasjene. Entreen har parkettgulv og veggene har en behagelig, tidsriktig farge. Det er plass til flere garderobeskap i entreen. Leiligheten er tilknyttet dørcallinganlegg.

Stue og kjøkken

Leiligheten har stue og kjøkken i en moderne, åpen løsning. Dette er selve hjertet i leiligheten. Innredningen har høy standard og er av god kvalitet. Det er parkett på gulvet, og veggene er malt i lyse, tidsriktige farger. Leiligheten er gjennomgående og rommet har store vinduer som gir fin lysgjennomstrømming. Fra stuen er det utgang til en større balkong og som har utsikt mot Høland Stadion. Fra kjøkkenet er det utgang til en litt mindre balkong som vender mot øvrig bebyggelse og friområder.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin. I tillegg er det montert Nibe varmepumpe i rommet. Leiligheten har Fasec energisystem som gir god inneluft året rundt, og det kan i tillegg luftes gjennom store, gode vinduer.

Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har både bad og separat wc-rom. Badet har delikate fliser på gulv og vegger, gulvvarme, avtrekk, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørnet har innfellbare glassdører. Innredningen består av en heldekkende servant med underskap/skuffer, og det er montert speil eller speilskap over servanten.

Soverom og garderobe

Leiligheten har tre pene soverom. Alle soverommene har parkettgulv, og veggene er malt i lyse, behagelige farger. Det er plass for skap, og det er ellers gode lagringsmuligheter i sportsbod i garasje.

Det er ikke avholdt tilstandsrapport over eiendommen, og alle opplysninger er i henhold til prosjektets salgsoppgave og opplyser fra selger.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. 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

Det er kollektiv avtale for tv abonnement og fiber (100) fra VEV Romerike i sameiet, som betales via felleskostnadene.

Parkering

Garasjeanlegget ligger i boligblokkens 1. etasje med adkomst fra bakkeplan via motoriserte portåpnere. Leilighetene har egen garasjeport tilknyttet sin biloppstillingsplass. I garasjeanlegget er også leilighetenes tilhørende boder plassert. Installasjon av elbillader i garasjeanlegget må bekostes av hver enkelt leilighet. Det er heisadkomst og trappeløp til leilighetene. Kjøper gis mulighet til å installere enten fryser eller kjøleskap i bod i garasjeanlegg mot ekstra månedlig fakturering for strøm.

Radonmåling

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike

leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Avtrekkssanlegget fra Fasec energi-system og Nibe varmepumpe vil holde en jevn innvendig temperatur i alle årstider sammen med varmen i gulvene. Varmepumpe er også plassert på badet. Varmepumpen benyttes til oppvarming av varmtvann. Det er panelovner i fellesarealene.

Info strømforbruk

Det er ikke tegnet avtale om Norgespris for leiligheten.

Energikarakter

A

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kr 25 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen og er ikke inkludert i felleskostnadene beskrevet ovenfor. Kommunale avgifter og eiendomsskatt stipuleres til ca. kr. 25.000,- pr år. For gjeldende satser se www.ahk.no.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Aurskog-Høland kommune. Eiendommens skattegrunnlag fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres

oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. For gjeldende satser se www.ahk.no.

Formuesverdi primær

Kr 961 453

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 845 812

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens kalkulator.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

Eierbrøk

1/36

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Det må påregnes endringer i oppgitt beløp som følge av sameiets fremtidige beslutninger. Felleskostnader faktureres fra forretningsfører.

Alle boder i kjelleren er tilkopleet felles strøm. Se Husordensregler for bestemmelser og gebyrer for fast tilkopleet enhet som kjøleskap, fryseskap eller fryseboks. Ekstra kjøleskap og/eller fryser i boder i underetasjen betales med kr. 500,- i året for hver enhet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 850

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Skattumlia Terrasse

Organisasjonsnummer

920981216

Om sameiet

Boligsameiet Skattumlia Terrasse består av 36 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 34 Bnr. 186 i Aurskog Høland kommune. Skattumlia Terrasse plikter å være sameiere i områdets felles anlegg som består av Idrettsveien, lekeplass, felles parkering og renovasjon. Skattumlia Terrasse eier en andel i de felles anleggene, som tilsvarer sameiets areal i forhold til de øvrige sameierne. Skattumlia Terrasse kan ikke ensidig melde seg ut eller avhende sameieandel i de felles anlegg.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men eierskiftet skal meldes inn.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold

Det kan holdes inntil 2 dyr uten forutgående samtykke fra sameiets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at leietaker tillates å holde dyr, med mindre byggets formål og beskaffenhet ikke tilsier dyrehold, evt. begrensninger i type dyrehold. Dyrehold skal ivaretas på en slik måte at det ikke sjenerer andre boenheter. Dyr skal ikke være løse i fellesarealer innendørs.

Forretningsfører

Forretningsfører

Høilund Revisjon AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 186, seksjonsnummer 43 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3226/34/186/43:

04.10.1948 - Dokumentnr: 1898 - Erklæring/avtale

FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

Overført fra: Knr:3026 Gnr:34 Bnr:186 Snr:28 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2008 - Dokumentnr: 160114 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune

Org.nr: 948 164 256

Rett til å legge og ha liggende tekniske anlegg på eiendommen
Overført fra: Knr:3026 Gnr:34 Bnr:186 Snr:28 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2013 - Dokumentnr: 334270 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om mønehøyde.
Overført fra: Knr:3026 Gnr:34 Bnr:186 Snr:29 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2022 - Dokumentnr: 916552 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS
Org.nr: 981 129 792
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2006 - Dokumentnr: 229908 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0221 Gnr:34 Bnr:128
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:34 Bnr:186

23.02.2012 - Dokumentnr: 154732 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0221 Gnr:34 Bnr:128
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0221 Gnr:34 Bnr:190
Bestående matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:34 Bnr:186

12.12.2012 - Dokumentnr: 1058204 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:34 Bnr:186
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:34 Bnr:192

01.07.2013 - Dokumentnr: 542818 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:34 Bnr:186
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:34 Bnr:193

28.08.2013 - Dokumentnr: 718802 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:34 Bnr:186

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:34 Bnr:194

28.08.2013 - Dokumentnr: 718807 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:34 Bnr:186
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:34 Bnr:195

28.08.2013 - Dokumentnr: 718813 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:34 Bnr:186
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:34 Bnr:196

28.08.2013 - Dokumentnr: 718822 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:34 Bnr:186
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:34 Bnr:197

28.08.2013 - Dokumentnr: 718826 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:34 Bnr:186
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:34 Bnr:198

28.08.2013 - Dokumentnr: 718837 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:34 Bnr:186
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:34 Bnr:199

01.01.2020 - Dokumentnr: 1168743 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:34 Bnr:186

30.05.2022 - Dokumentnr: 573759 - Reseksjonering
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/48
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Deling av seksjon

Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

30.05.2022 - Dokumentnr: 573759 - Reseksjonering

Snr: 43

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/36

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Fjerning av seksjon

Endring av sameiebrøk

01.01.2024 - Dokumentnr: 105313 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:34 Bnr:186

13.05.2024 - Dokumentnr: 1429618 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:34 Bnr:26

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Blokk 13 med 15 boenheter oppført på 34/186, Idrettsveien 11 og 13, 1960 Løken.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.05.2022.

Vei, vann og avløp

Sameiets eiendom er offentlig tilknyttet via privat stikkvei. Leiligheten er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Detaljregulering: Skattumlia gnr. 34 og bnr. 186 m.fl. Kommuneplanens arealdel: Kommuneplan 2018-2028. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikkog-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/> Kommunedelplanen for Bjørkelangen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunaleplaner/kommunedelplaner/>

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men styret skal underrettes om leieforholdet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Leilighetene er ledige for snarlig overtakelse.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

1 250 (Innflyttingsgebyr til Sameiet)

7 950 (Oppstartsgebyr til sameiet (75,- x 106 kvm BRA))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

147 800 (Omkostninger totalt)

159 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

162 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 637 800 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 649 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 652 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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 147 800

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjør- og tilretteleggingsgebyr kr 24.900,-, markedspakke kr 18.900,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 545,-. Utleggene omfatter sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

14.10.2025

Vedlegg



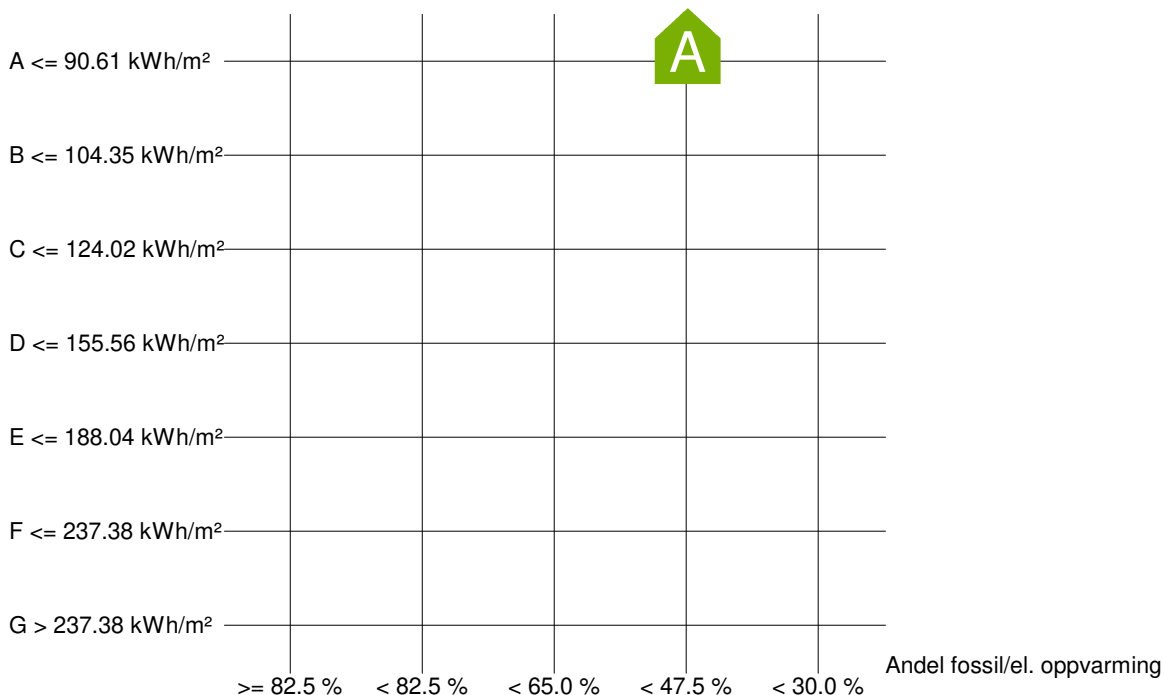
SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 11:05 23/3-2022
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: SL
Firma: Lars Myhre Østfold AS
Inndatafil: J:\...\Skattumlia BT3 – Leiligheter REV F.smi
Prosjekt: Idrettsveien 11, 1960 Løken. GBnr 34/186
Sone: Leilighet 101;

Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 89.67 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 40.9 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	90 kWh/m ²
Energibruk lokalt klima	90 kWh/m ²



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 11:05 23/3-2022
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: SL
Firma: Lars Myhre Østfold AS
Inndatafil: J:\...\Skattumlia BT3 – Leiligheter REV F.smi
Prosjekt: Idrettsveien 11, 1960 Løken. GBnr 34/186
Sone: Leilighet 101;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	9595 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	9595 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	80	
Areal tak [m²]:	0	
Areal gulv [m²]:	107	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	26	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	107	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	257	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,13	
U-verdi tak [W/m²K]	0,00	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,14	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,84	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	24,6	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,07	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	132	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,60	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	0	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 11:05 23/3-2022
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: SL
Firma: Lars Myhre Østfold AS
Inndatafil: J:\...\Skattumlia BT3 – Leiligheter REV F.smi
Prosjekt: Idrettsveien 11, 1960 Løken. GBnr 34/186
Sone: Leilighet 101;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	0,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	0,53	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,83	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	2,93	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	50	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,41	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/0,41/1,00/0,74	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 11:05 23/3-2022
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: SL
Firma: Lars Myhre Østfold AS
Inndatafil: J:\...\Skattumlia BT3 – Leiligheter REV F.smi
Prosjekt: Idrettsveien 11, 1960 Løken. GBnr 34/186
Sone: Leilighet 101;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Boligblokker
Simuleringsansvarlig	SL
Kommentar	

BJØRNSTAD PROSJEKTERING AS
Postboks 1361 Vestad
2405 ELVERUM

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
20/07329-42

Saksbehandler:
Marianne Bekkerhus

Dato: 13.05.2022

34/186 Ferdigattest

Rammetillatelse er gitt 23.11.2020.
IG 1 er gitt 23.11.2020.
IG 2 er gitt 12.04.2021.
Midlertidig brukstillatelse er gitt 25.03.2022.

Gjelder: Blokk 3 med 15 boenheter.
Gnr/bnr: 34/186
Byggested: Idrettsveien 11 og 13, 1960 Løken
Plangrunnlag: Reguleringsplan-Skattumlia gnr. 34 bnr. 186 m. fl.

Ansvarlig søker: Bjørnstad Prosjektering AS
Tiltakshaver: Hjott Bygg AS

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 29.04.2022 og sluttrapport med avfallsplan mottatt 12.05.2022. Gjennom dette er det bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
leder

Marianne Bekkerhus
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Informasjon om klagerettigheter

Liste over kopimottakere:
HJOTT BYGG AS, Lillestrøm torv Torvet 6, 2000 LILLESTRØM

Adresse Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	E-post postmottak@ahk.no	Telefon 63 85 25 00	Telefaks 63 85 25 12	Internett www.ahk.no	Foretaksregisteret 948 164 256
--	------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--

Vedtekter for eierseksjonssameiet Skattumlia

§1 EIERSEKSJONSSAMEIET

Sameiets navn er eierseksjonssameiet Skattumlia.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen, gnr. 34 bnr. 186 i Aurskog-Høland kommune, med fellesareal av enhver art. Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon samt fellesarealer, fremgår av seksjonsbegjæring med vedlegg tinglyst 2. juni 2022.

Sameiet består av 36 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har hjemmel til sin seksjon. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæring, eierseksjonsloven, disse vedtekter, samt eventuelle ordensregler som blir fastsatt i fellesskap av sameierne.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesarealene må ikke nytte slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til de andre sameierne.

Det er avsatt biloppstillingsplass i garasjeanlegg under bygget.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Skattumlia Terrasse plikter å være sameiere i områdets felles anlegg som består av Idrettsveien, lekeplass, felles parkering og renovasjon. Skattumlia Terrasse eier en andel i de felles anleggene, som tilsvarer sameiets areal i forhold til de øvrige sameierne. Skattumlia Terrasse kan ikke ensidig melde seg ut eller avhende sameieandel i de felles anlegg.

§3 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

§4 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for/i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

§5 ORDENSREGLER

Styret skal utarbeide forslag til ordensregler. Ordensreglene skal vedtas på årsmøte.

§6 OM STYRET / STYREMØTER / REGNSKAP OG REVISJON

Sameiet skal ha et styre. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møter så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende.

De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for forgående kalenderår skal legges fram for ordinært årsmøte.

Regnskap skal føres og årsregnskap skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Sameiet skal ha revisor.

§7 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for forgående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Ordensregler

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§8 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekking.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og
- h) endring i vedtektene (jf §15).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkalling skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

§9 OM ÅRSMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når

som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelser.

Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over saker som skal behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§10 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke overstiger seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§11 EIERSKIFTEGEBYR

I forbindelse med salg av eierseksjon skal selgende sameier betale det til enhver tid eierskiftegebyr til forretningsfører.

§12 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven §38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§13 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven §39.

§14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter godkjenning av styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse må ikke utføres uten samtykke fra årsmøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven §49 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

§15 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§16 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar.

Heller kan ikke noen delta i avstemming om rettshandel ovenfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§17 PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSE

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven §31.

§18 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Generelle ordensregler for Skattumlia Terrasse

Generelt

Bruken av sameiets fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for den enkelte sameier eller nære omgivelser. Den enkelte sameier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av sameierens husstand og andre som han har gitt adgang til sameierens boenhet.

Orden

Den enkelte sameier plikter å bidra til alminnelig orden i fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Banking, risting og lufting av tepper, sengetøy etc. fra verandaer og vinduer er ikke tillatt. Grilling på veranda er kun tillatt med gass eller elektrisk grill slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra sameiets styre. Plassering av gjenstander som hindrer sameiere tilgang til egen boenhets parkeringsplass innendørs eller felles parkeringsplasser utendørs er ikke tillatt.

Sameiere er forpliktet til å delta i sameiets rutiner for vasking av fellesarealer m.v. dersom dette er fordelt på de enkelte beboerne i oppgangen.

Sykler m.v. skal ikke henslenges, men plasseres på anviste plasser fellesarealer utendørs/innendørs eller på egen boenhets parkeringsplass innendørs. Plassering i stativ på vegg i egen boenhets parkeringsplass innendørs er tillatt.

Det er ikke anledning til å henge opp parabolantenne uten samtykke fra sameiets styre.

Avfallshåndtering

Sameiere plikter å bare sortere og kaste vanlig husholdningsavfall i fellesanlegg. Avfall/søppel ut over vanlig husholdningsavfall må den enkelte sameier levere på egne gjenvinnings-/renovasjonsanlegg (Spillhaug Gjenvinningsstasjon eller andre relevante anlegg).

Ro

Det skal holdes vanlig ro i bygget, og vanlig helgedagsfred skal overholdes. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. Skal det holdes selskap i en boenhet etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre boenheter i bygget dersom de kan bli sjenert.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre boenheter.

Dyrehold

Det kan holdes inntil 2 dyr uten forutgående samtykke fra sameiets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at leietaker tillates å holde dyr, med mindre byggets formål og beskaffenhet ikke tilsier dyrehold, evt. begrensninger i type dyrehold.

Dyrehold skal ivaretas på en slik måte at det ikke sjenerer andre boenheter. Dyr skal ikke være løse i fellesarealer innendørs.

Parkering

Utendørs parkering kan bare skje på anviste biloppstillingsplasser. Parkering foran innganger for mer enn hurtig av- og pålasting er ikke tillatt fordi dette kan hindre adkomst for utrykningskjøretøy.

Ved snørydding vinterstid oppfordres sameiere å flytte kjøretøy mens snørydding pågår.

Endring av ordensreglene

Styret utarbeider forslag til endringer til ordensreglene. Den enkelte boenhet kan foreslå endringer til styret. Endring beslutes av sameiets årsmøte.

Brudd på ordensregler

Brudd på ordensregler vil som hovedregel medføre skriftlig advarsel. Dersom forholdene ikke forbedrer seg vil sameiets vedtekter §11 (Mislighold) og §12 (Fravikelse) kunne gjøres gjeldende.

Nabolagsprofil

Idrettsveien 13 - Nabolaget Løken - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Elverhøy Linje 480	1 min 0.7 km
Svingen stasjon Linje R14	27 min 26.4 km
Oslo Gardermoen	59 min

Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Bråte skole (1-10 kl.) 347 elever, 18 klasser	12 min 11.1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	16 min 13.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	18 min 15 km

Ladepunkt for el-bil

Løken Skole	10 min
-------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

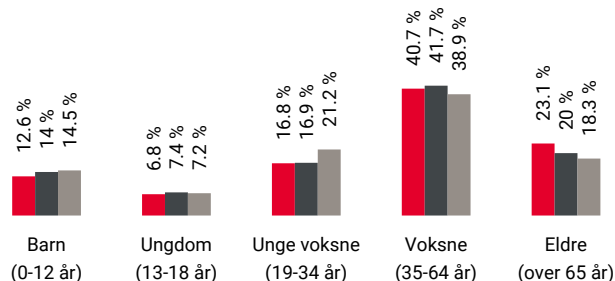
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løken	1 435	696
Aurskog-Høland kommune	17 754	8 224
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	15 min 1.4 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 46 barn	4 min 3.4 km
Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	5 min 4.6 km

Dagligvare

Kiwi Løken PostNord	11 min 0.9 km
Rema 1000 Løken Post i butikk	11 min 1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

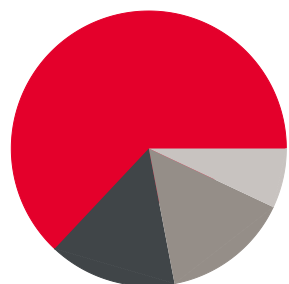
⚽ Høland idrettsanlegg 5 min
Ballspill, fotball, sandvolleyball 0.4 km

⚽ Hølandshallen 5 min
Aktivitetshall 0.4 km

🚴 MOVA Bjørkelangen 17 min

🚴 MOVA Bjørkelangen Serviceveien 17 min

Boligmasse



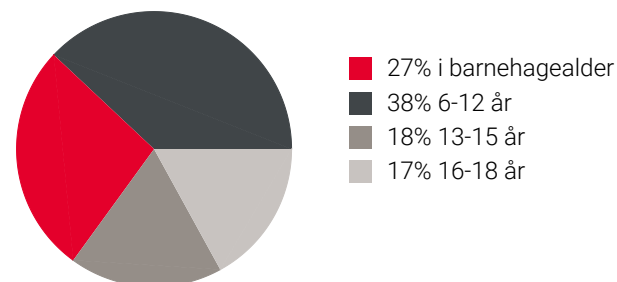
■ 63% enebolig
■ 15% rekkehus
■ 15% blokk
■ 7% annet

Varer/Tjenester

📦 Løken senter 11 min

📦 Løken apotek 11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

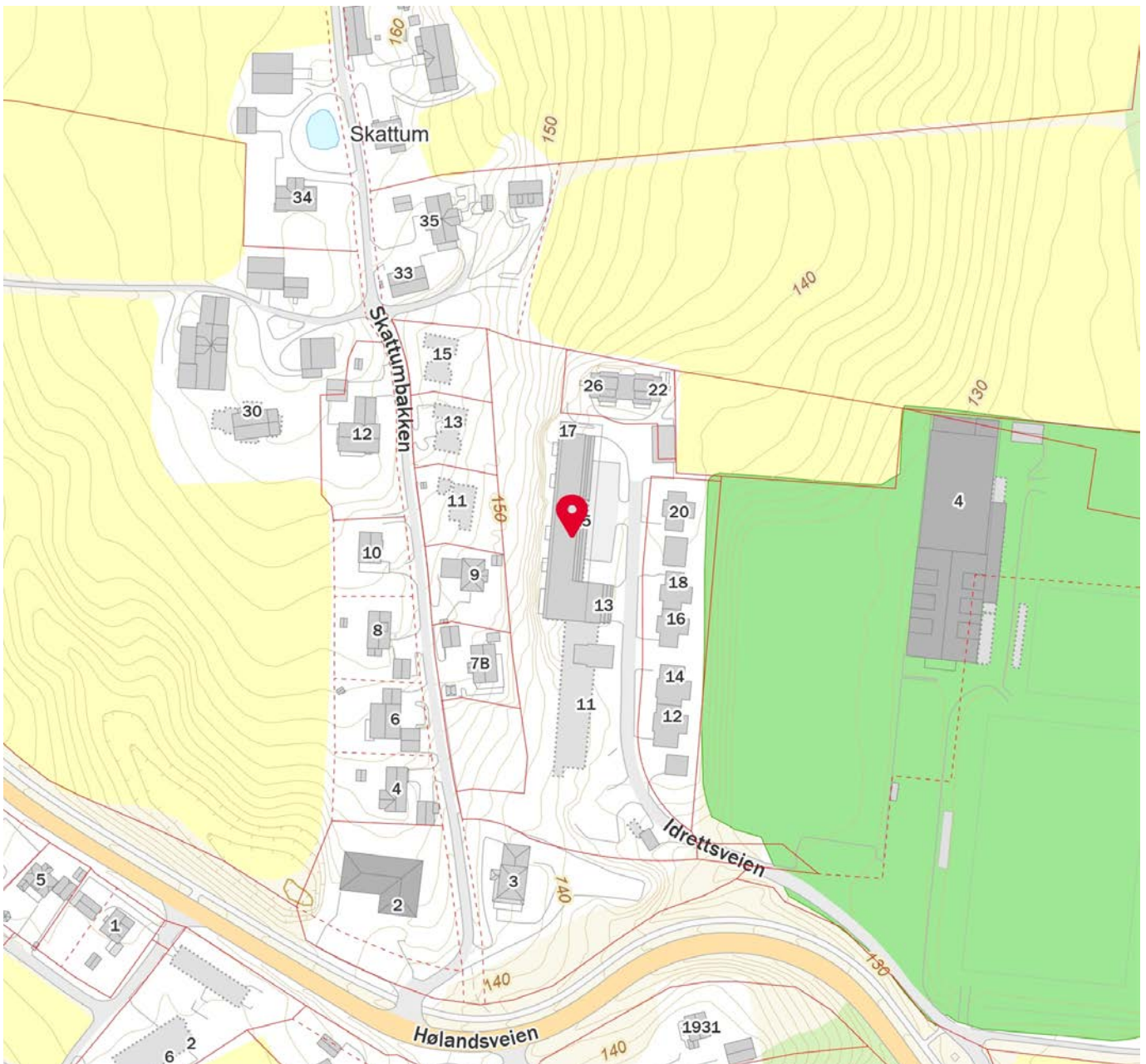
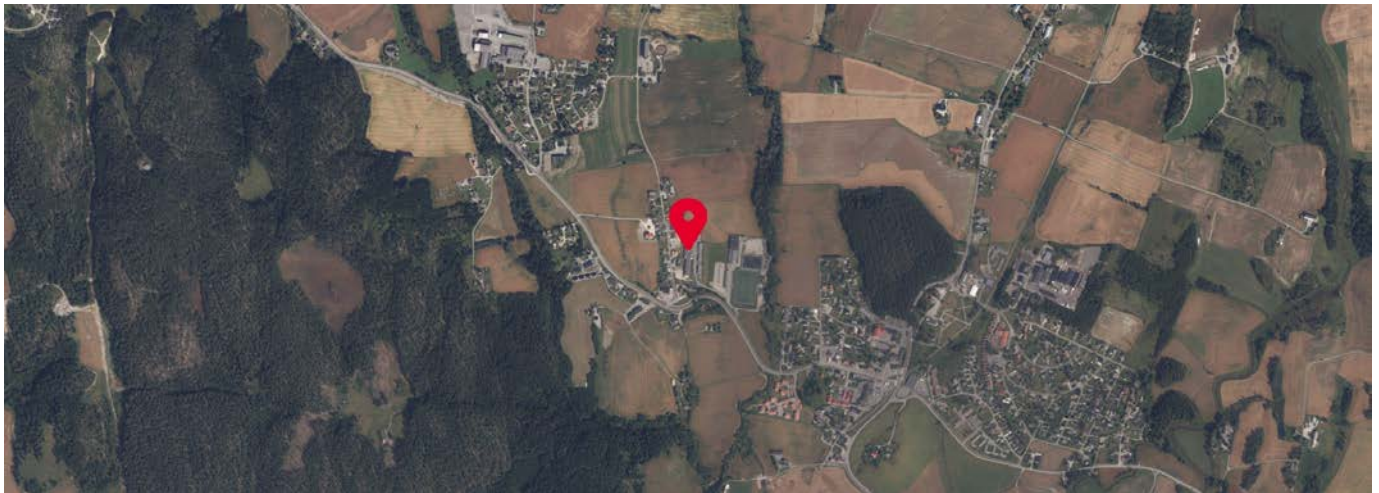


0% 46%

■ Løken
■ Aurskog-Høland kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Skal du kjøpe bolig?



Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

Jeg brenner for jobben min og jobber hardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda.

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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**



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 eiendom (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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Idrettsveien 11
1960 LØKEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre**Telefon:** 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@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