

# aktiv.



Kaptein Hans Michelets vei 7F, 1960 LØKEN

**Luftig og pen 2-roms selveier -  
Solrik balkong - Nydelig, landlig  
utsikt - P-plass - Lysløype "rett  
utenfor døra"!**



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 2 100 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 10 223,-  
**Omkostn.:** Kr 54 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 164 323,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 880,-  
**Selger:** Kristin Gaasø

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2008  
**BRA-i/BRA Total** 47/52 kvm  
**Tomtstr.:** 12979.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 32, bnr. 22  
**Snr.** 18  
**Oppdragsnr.:** 1107250007

## Luftig og pen 2-roms selveier - Solrik balkong med nydelig, landlig utsikt

Velkommen til Kaptein Hans Michelets vei 7 F - en lys, pen og velholdt 2-roms selveierleilighet fra 2008. Beliggenheten er landlig og rolig, med umiddelbar nærhet til lysløype og frisbeegolfbane, samt kort vei til matbutikker, idrettsanlegg og flere populære turområder. Videre kan eiendommen skilte med velstelte fellesarealer, disponibel, utvendig biloppstillingsplass og egen, sydvendt balkong på ca. 10 kvm.

Inne fremstår leiligheten med stilrene farge- og materialvalg og funksjonell planløsning. Her er det en åpen stue-/kjøkkenløsning med luftig atmosfære, og det klassiske kjøkkenet har god skap- og benkeplass. Videre er det et helfliset bad/wc/vaskerom, en pen entré og et romslig soverom med garderobeskap. Lagringsplass finnes i en innbod og i en disponibel sportsbod på ca. 5 kvm



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	21
Om eiendommen .....	23
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	55
Nabolagsprofil .....	60
Forbrukerinformasjon .....	80
Budskjema .....	81



Velkommen til Kaptein Hans Michlets  
vei 7 F! En fin og praktisk 2-roms  
selveierleilighet i 2. etasje.



Det er utgang fra stuen til en trivelig balkong på ca. 10 kvm.

På balkongen er det plass til utemøblement, og det er nydelig utsikt over åker og eng.

Det medfølger en parkeringsplass til leiligheten på sameiets felles tomt.





Leiligheten har en moderne planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning.



Stue.



Fint kjøkken med god skap- og benkeplass, samt plass til spisebord.



Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer i kjøkken.





Soverom med tilhørende garderobeskap.

Fint flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med servant, dusjhjørne og toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Gang.

# Plantegning

2. etasje

Kaptein Hans Michelets vei 7 F  
2. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige  
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takspartner.no



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

## Kaptein Hans Michelets vei 7 F 2. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige.  
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

**takstpartner.no**  
All av taksering i Oslo og Akershus

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: 47 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 52 m<sup>2</sup>  
TBA: 10 m<sup>2</sup>

### Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje  
2. etasje  
BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Entré/gang, kjøkken, stue, bad, bod og soverom.

TBA fordelt på etasje  
2. etasje  
10 m<sup>2</sup> Terrasse.

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Sportsbod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boden ble kun utvendig besiktiget da det ikke var nøkkel tilgjengelig på befaringen. Arealet er hentet fra tegninger og det tas forbehold og eksakt areal.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

12979.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig og rolig til, med umiddelbar nærhet til lysløype og frisbeegolfbane, samt kort vei til matbutikker, spisested, idrettsanlegg

og flere populære turområder. Fellestomten er pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker og asfalterte internveier, og det er satt ut lekestativer og sittebenker til felles anvendelse.

Leiligheten har utgang fra stue/kjøkkenen til en sydvendt balkong på ca. 10 kvm. Her er solforholdene gode, og det er langstrakt utsikt over jordbruksområder og naturen rundt. Det er fin plass til grill og sittegruppe, og balkongen har dekke i tre og hvitmalt rekkverk.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og sentrumsnært boligområde på Løken i Aurskog-Høland kommune. Fra leiligheten har man nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Området har kort vei til lekeplass, fotballbane, aktivitetspark, lysløype og skiløyper m.m. Idylliske Røytjern og Damtjern har badeplasser og idyllisk natur.

På Løken ligger Høland Idrettsanlegg med flerbrukshus som inneholder treningsrom med moderne fasiliteter, garderobes, fritidsklubb, aktivitetsrom og spinningssal. Det er også to 11er gressbaner, én 7er kunstgressbane, aktivitetspark og BMX-bane. På Aurskog finner du golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. I tillegg byr skogene i nærområdet på flotte innsjøer og idylliske friluftsområder.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 og Kiwi som er i gangavstand sammen med Løken senter hvor det er ytterligere servicetilbud. På Bjørkelangen finner du Alti Bjørkelangen nord og syd- to moderne kjøpesentre med fine konsepter. Strømmen, og Lillestrøm ligger også godt innen

rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil. Det er også kun 40 min med bil til Töcksfors shoppingssenter

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av leiligheter, villa og småhusbebyggelse.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra eiendommen er det gangavstand til Løken barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Bråte ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Løken Terminal som ligger ca. 500 meter fra boligen. Ved å benytte bil fra Løken tar det ca. 15 min Bjørkelangen, 23 min til Aursmoen, 30 min til Fetsund, 37 min til Lillestrøm og 60 min til Oslo Lufthavn.

#### **Bygningssakkyndig**

Larsen Petter Havnen AS

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Bygningen er fundamentert med ringmur/grunnmur og betongdekke til ukjent grunn. Vegger er oppført med isolert trebindingsverk. Vegger er utvendig

kledd med liggende trekledning. Saltakskonstruksjon av tre. Yttertak er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass. Etasjeskiller antas av betongdekke-/elementer.

Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering med trestolper. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: 2 sprekker i fliser ved dusjen på gulvet

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Litt skjevhet på gulv, men fikk vite at det ikke var noe farlig

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: For flere år siden var det mus, men de tettet rundt huset ved musebørstene, og det har ikke vært mus på flere år nå

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/

råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vært i noen andre bygg også, men de har gjort tiltak

#### **Innhold**

Planløsning

2. etasje: Entré, bad/wc/vaskerom, bod, soverom og stue/kjøkken.

Annet: Disponibel sporstbod på ca. 5 kvm.

Overflater:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malt strie/plater og fliser.

Himling: Himlingsplater.

Entré

Leiligheten ligger i andre etasje, og har adkomst via en utvendig tretrapp til et dels overbygd inngangsparti med veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entré med lysmalte vegger og trestavs parkett på gulvet. Det er plass til garderobe i en nisje ved inngangsdøren, og ytterligere oppbevaringsplass finnes i en tilliggende innebod.

Kjøkken

Kjøkkenet har et klassisk og pent design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, takoppfordede skap og gyllen laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggen over benken er kledd med hvite fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator og benkestikk, samt opplegg for

oppvaskmaskin og nisje for frittstående komfyr.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et innbydende allrom med luftig atmosfære. Dagslyset som strømmer inn via store, sydvendte vinduer gjenspeiles fint i de lysmalte overflatene, og allrommet har gyllen, trestavs parkett på gulvet. Det er god plass til sofagruppe, lenestol og tv-/mediastasjon, og i overgangen til kjøkkenet kan det innredes med spisestue. Fra allrommet er det utgang til en solrik balkong på ca. 10 kvm med landlig, vidstrakt utsikt.

Bad

Badet fremstår som velholdt og pent, med hvite fliser på veggene og mørke fliser på gulv med elektrisk gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, glatte fronter og består av en skapseksjon, et veggskap, et speil og god belysning. Videre er badet utstyrt med en servant, et toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører.

Soverom og garderobe

Leiligheten har et romslig soverom med adkomst fra entreen. Veggene er malt i en dus beigetone som står godt til parkettgulvet, og et stort sprossevindu sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter. På soverommet er det et stort, hvitt garderobeskap, og leiligheten har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en innebod og i en disponibel sportsbod på ca. 5 kvm.

Kort fortalt:

- Lys, pen og velholdt 2-roms selveier
- 2. etasje i en flermannsbolig fra 2008
- 1 utvendig, disponibel parkeringsplass

- Landlig og naturskjønn beliggenhet
- Grønne og velstelte fellesarealer
- Sydvendt balkong på ca. 10 kvm
- Gode solforhold og langstrakt utsikt
- Pen entré med tilliggende innebod
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Klassisk og velholdt spisekjøkken
- Helfliset, romslig bad/wc/vaskerom
- Lyst, pent soverom med garderobe
- Disponibel sportsbod på ca. 5 kvm
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

#### Standard

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje:
- > Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- > Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- > Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er merkbare og vesentlige planavvik/skjevheter på gulv i boligen. I stue ble det målt ca. 30mm. planavvik på 2 meters lengde. I stue er det totalt planavvik med ca. 40mm. målt fra vegg ved vinduer til vegg mot soverommet. Årsak er trolig setninger i bygget grunnet dårlig fundamentering og/eller dårlige grunnforhold.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Dører: Det er avvik: Terrassedør subber

marginalt i terskel.

- Utvendig > Balkong: Konstruksjonene har skjevheter. Det ble målt planavvik på gulvet med ca. 30mm. på 1,9 meters lengde. Bygningsdeler har noe værslitasje og behov for vask og overflatebehandling.
- Innvendig > Overflater: Det er avvik: Det er stedvis gliper/svinnsprekker i vegg hjørner og plateskjøter. Det er stedvis gliper mellom gulvlist og gulv. Dette kan ha oppstått etter bevegelser i bygget.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til soverom subber i karm.
- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv:
- > Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- > Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- > Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er sprekker i 2 gulvfliser i dusjnise. Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser.
- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen
- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er avvik: Det er en liten svelling/svelleskade i benkeplaten etter fuktpåkjennning. 1 skuff lar seg ikke åpne/lukke (subber i skuff med skjærefjøl over).

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som ikke krever tiltak:

- Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Petter Larsen, datert 17.01.2025. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og TG3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

#### Innbo og løsøre

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

#### Hvitevarer

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

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd.

#### Parkering

Det disponeres én utvendig biloppstillingsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Det er mulighet for el-bil lading i sameiet.

#### Forsikringsselskap

Storebrand

#### Polisenummer

216906

#### Radonmåling

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

#### 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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## Energi

#### Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og panelovner i stue/kjøkken og på soverommet. Det er naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Sikringsskapet har automatsikringer. Leilighetens

varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter og står plassert på badet.

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 100 000

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter vil variere årlig. Betales gjennom felleskostander.

#### **Eiendomsskatt**

Kr 1 082

#### **Eiendomsskatt år**

2024

#### **Info eiendomsskatt**

Det er pt. eiendomsskatt i Aurskog-Høland kommune på 2 promille.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 487 123

#### **Formuesverdi primær år**

2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 948 492

#### **Formuesverdi sekundær år**

2023

#### **Info formuesverdi**

Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten.

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

#### **Eierbrøk**

46/2158

#### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostander inkluderer bl.a. kommunale avgifter, forsikring, snørydding, utvendig vedlikehold, gressklipping, forretningsførsel.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1880

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 10 223

#### **Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2023

#### **Andel fellesformue**

Kr 8 844

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Sameiet

#### **Sameienavn**

Sagtomta Løken boligsameie 2

#### **Organisasjonsnummer**

892516642

#### **Om sameiet**

Sameiets navn er Sagtomta Løken 2 Boligsameie og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring 02.04.2008. Sameiet består av 34 eierseksjoner og har gnr. 32 bnr. 22 i Aurskog-Høland kommune. Samtlige seksjoner disponerer utvendig sportsbod. 3-roms leilighetene disponerer 1 carport pr. seksjon. 2-romsleilighetene disponerer 1 biloppstillingsplass pr. seksjon.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån pr. januar 2025:

Lånegiver: Høland og Setskog Sparebank  
Rentesats per januar 2025: 10,18% effektiv rente.  
Saldo per januar 2025: kr. 151.124,29,-  
Avdrag: 7467,-  
Siste avdrag: 30.07.2026

#### **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.

Sameiet har felles hussoppforsikring ved Norsk Hussoppforsikring, avtale 7074193.

#### **Styregodkjenning**

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kna ses hos megler på forespørsel.

#### **Dyrehold**

Iht. opplysninger fra forretningsfører er dyrehold tillatt, men det skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

B-S Regnskap AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 32, bruksnummer 22, seksjonsnummer 18 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:

13.03.2008 - Dokumentnr: 217801 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 18  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 46/2158

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for 4 stk leilighetsbygg H, L, K og G på eiendommen Gnr./Bnr. 32/33, seksjon 1-20 datert 12.05.2010.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

12.05.2010.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt.

Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Boligen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Boligen er i tilknytting til bestemmelser ved reguleringsplan: Løken Sag datert 10.07.2002, vedtatt 05.12.2002.

Avsatt i kommuneplanen til nåværende boligformål.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter, men utleier har plikt til å melde dette til styret. En sameier blir fullt ansvarlig for leietakers handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

### **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.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## **Kontraksgrunnlag**

### **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**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av 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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter



akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 100 000 (Prisantydning)

10 223 (Andel av fellesgjeld)

2 110 223 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

52 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

54 100 (Omkostninger totalt)

64 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

67 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 164 323 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 174 723 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 177 523 (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 54 100

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport

Egenerklærings skjema

Forretningsførerinfo

Kommunal info

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker

selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 045,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, pant m/urådighet, fotograf og gorretningsførsel. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige

avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Kenneth Sverre

Eiendomsmegler MNEF

kenneth.sverre@aktiv.no

Tlf: 930 29 613

#### **Ansvarlig megler**

Kenneth Sverre

Eiendomsmegler MNEF

kenneth.sverre@aktiv.no

Tlf: 930 29 613

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, Bjørkeveien 18  
1941 Bjørkelangen  
Tlf: 638 54 000

#### **Salgsoppgavedato**

27.01.2025

# Tilstandsrapport

Leilighet  
Kaptein Hans Michelets vei 7 F, 1960 LØKEN  
AURSKOG-HØLAND kommune  
# gnr. 32, bnr. 22, snr. 18



## Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m<sup>2</sup> BRA-i: 47 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.01.2025 Rapportdato: 20.01.2025 Oppdragsnr.: 10816-25007 Referansenummer: GW4496

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

Petter Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
larsen@takstpartner.no  
922 11 434



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er en eierseksjonsleilighet i Sagtomta Løken 2 Boligsameie. Sameiet består av totalt 34 eierseksjoner fordelt på flere bygninger.

Leiligheten ligger i 2. etg. i boligbygning på 2 etasjer som totalt består av 8 leiligheter. Leiligheten har adkomst via utvendig trapp og svalgang. Fra stue er det utgang til balkong med gode lys-/solforhold.

Seksjonseier utvendig sportsbod ca. 5m<sup>2</sup> i 1. etasje. Seksjonseier disponerer 1 fast utvendig biloppstillingsplass.

Leiligheten ble oppført i 2008. Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

### Leilighet - Byggeår: 2008

#### UTVENDIG

Bygningen er fundamentert med ringmur/grunnmur og betongdekke til ukjent grunn.

Vegger er oppført med isolert trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre. Yttertak er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.

Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering med trestolper. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

#### INNVENDIG

Gulv: Parkett og fliser.  
Vegger: Malt strie/plater og fliser.  
Himling: Himlingsplater.

Etasjeskiller antas av betongdekke-/elementer.

Innerdører: 3-speils formpressede dører.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på baderom. Elektriske panelovner forøvrig.

#### VÅTROM

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Servant med underskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall. Ventilator med avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøleskap.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på bad.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad. Forøvrig tilluft/naturlig ventilasjon med veggventiler i stue og på soverom.

Røykvarsler og husbrannslange.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	52 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	47 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 000 000

#### Arealer

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

#### Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Bod

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

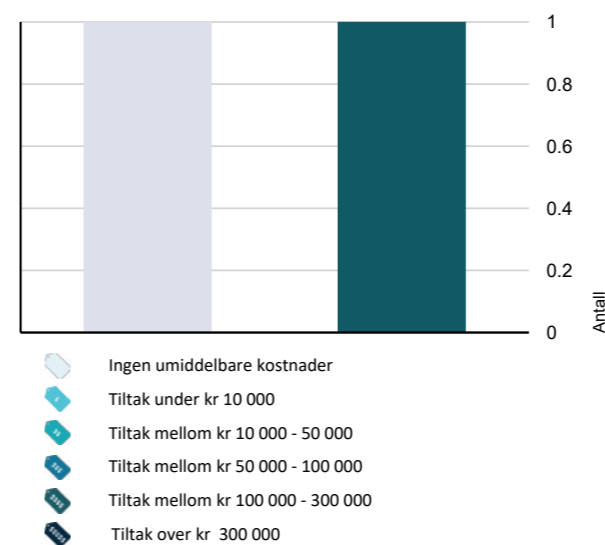
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Leilighet

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkong [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
2008

**Kommentar**  
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

**Anvendelse**

Boligen er bebodd.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Fra byggeåret.

### TG 2 Dører

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.  
Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.  
Dørene er fra byggeåret og har normal slitasje.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:  
Terrassedør subber marginalt i terskel.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:  
Terrassedør bør justeres.

### TG 2 Balkong

Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering med trestolper.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**

- Konstruksjonene har skjevheter.  
Det ble målt planavvik på gulvet med ca. 30mm. på 1,9 meters lengde.  
Bygningsdeler har noe værslitasje og behov for vask og overflatebehandling.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.



### TG 2 Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

Bygningen er fundamentert med ringmur/grunnmur og betongdekke til ukjent grunn.

Vegger er oppført med isolert trebindingsverk.  
Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre.  
Yttertak er tekket med betongtakstein.  
Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Utvendige bygningsdeler er fra byggeåret.  
Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Konsekvens/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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv: Parkett og fliser.  
Vegger: Malt strie/plater og fliser.  
Himling: Himlingsplater.

Gulv og overflater er fra byggeåret og har normal slitasje.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:  
Det er stedvis gliper/svinnsprekker i veggjørner og plateskjøter.  
Det er stedvis gliper mellom gulvlist og gulv.

Dette kan ha oppstått etter bevegelser i bygget.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:  
Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

# Tilstandsrapport

### TG 3 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller antas av betongdekke-/elementer.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er merkbare og vesentlige planavvik/skjevheter på gulv i boligen.  
I stue ble det målt ca. 30mm. planavvik på 2 meters lengde.  
I stue er det totalt planavvik med ca. 40mm. målt fra vegg ved vinduer til vegg mot soverommet.

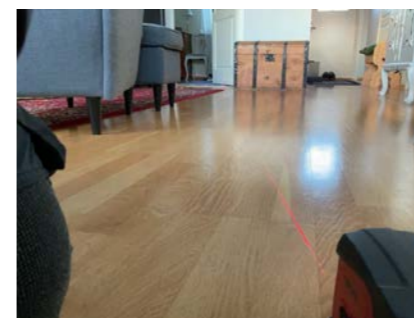
Årsak er trolig setninger i bygget grunnet dårlig fundamentering og/eller dårlige grunnforhold.

**Konsekvens/tiltak**

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

Det må i tillegg gjøres undersøkelser av årsak til skjevhetene og utbedringer av dette.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### TG 2 Radon

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Innvendige dører

3-speils formpressede dører.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til soverom subber i karm.

**Konsekvens/tiltak**

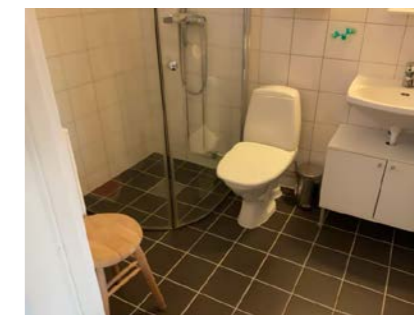
- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

Baderommet har standard fra byggeåret.  
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.  
Boligen har ferdigattest og dermed har utbygger bekreftet at boligen er bygget iht. gjeldene byggeforskrift på byggetidspunktet.



### 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.  
Himling: Himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

**Konsekvens/tiltak**

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjvegger.

### 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

## Tilstandsrapport

Gulv: Fliser.  
Oppvarming med elektriske varmekabler.  
Gulvet har fall til sluk.  
Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 15mm.  
Det er godt lokalt fall på gulvet i dusjnisen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er sprekker i 2 gulvfliser i dusjnise.  
Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sprukne fliser må skiftes ut.  
Fliser med bom har fare for å løsne over tid og det må da gjøres tiltak.



## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran fra byggeåret. Dokumentert i form av ferdigattest på boligen.  
Det er synlig slukmansjett/membran i sluket.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### Konsekvens/tiltak

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



## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Servant med underskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking ble foretatt i vegg fra entre mot bad.  
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.  
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



## Tilstandsrapport



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Opplegg for oppvaskmaskin.  
Frittstående komfyr og kjøleskap.

Innredningen er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Det er en liten svelling/svelleskade i benkeplaten etter fuktpåkjenning.  
1 skuff lar seg ikke åpne/lukke (subber i skuff med skjærefjøl over).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres lokal utbedring.



## 2. ETASJE > KJØKKEN

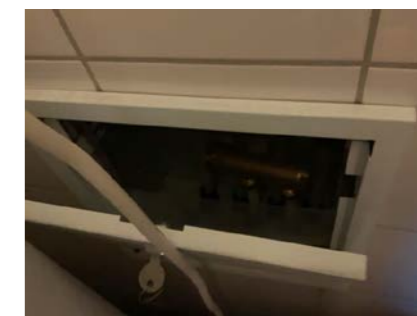
### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besiktiget i rørskap.



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad.  
Forøvrig tilluft/naturlig ventilasjon med veggventiler i stue og på soverom.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på bad.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

### TG 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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.*

## Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg fra byggeåret.  
Dokumentasjon er fremvist i form av Samsvarserklæring på  
nyinstallasjonen datert 15.05.2008 (Dokumentet ligger i sikringsskapet).

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2008**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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

Nei



### Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarsler og husbrannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

Lagringsplass.

#### Byggeår

2008

#### Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

#### Standard

Bygningen har standard fra byggeåret, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Bygningen ble kun utvendig besiktiget og det tas forbehold om innvendig standard - må undersøkes nærmere.

#### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjelheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

#### Beskrivelse

Sportsbod i felles bodrekke på sameiets tomt.

Sportsboden er oppført i isolert trekonstruksjon med vegger kledd med liggende trebordkledning. Pulttakskonstruksjon av tre teknet med betongtakstein.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b>  <b>47 m<sup>2</sup>/47 m<sup>2</sup></b>	<b>Markedsverdi</b>  <b>Kr 2 000 000</b>
<p><i>Leilighet:</i> Entré, Bad/vaskerom, Bod, Soverom, Kjøkken, Stue</p> <p><i>Andre bygg:</i> Bod</p> <p><i>Bruksareal andre bygg:</i> 5 m<sup>2</sup></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>

<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b>  <b>Kr 2 000 000</b>	<b>Markedsverdi</b>  <b>2 000 000</b>									
<p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<table border="1"> <tr> <td>Tillegg for andel fellesformue</td> <td>+</td> <td>8 844</td> </tr> <tr> <td>Fradrag for andel felles gjeld</td> <td>-</td> <td>10 223</td> </tr> <tr> <td><b>Konklusjon markedsverdi</b></td> <td></td> <td><b>2 000 000</b></td> </tr> </table>	Tillegg for andel fellesformue	+	8 844	Fradrag for andel felles gjeld	-	10 223	<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>2 000 000</b>
Tillegg for andel fellesformue	+	8 844								
Fradrag for andel felles gjeld	-	10 223								
<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>2 000 000</b>								

#### Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for leiligheten solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til leilighetens standard, størrelse og beliggenhet. Leiligheten ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

#### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kaptein Hans Michelets vei 7 G ,1960 LØKEN 43 m <sup>2</sup> 2008 1 sov	09-08-2023		<b>2 150 000</b>		2 150 000	<b>50 000</b>
2 Kaptein Hans Michelets vei 7C ,1960 LØKEN 44 m <sup>2</sup> 2008 1 sov	16-01-2023	2 150 000	<b>2 050 000</b>	2 555	2 052 555	<b>46 649</b>
3 Kaptein Hans Michelets vei 4D ,1960 LØKEN 66 m <sup>2</sup> 2010 2 sov	26-06-2023	2 750 000	<b>2 650 000</b>	2 174	2 652 174	<b>40 184</b>
4 Kaptein Hans Michelets vei 3C ,1960 LØKEN 69 m <sup>2</sup> 2008 2 sov	08-09-2024	2 600 000	<b>2 600 000</b>	7 178	2 607 178	<b>37 785</b>
5 Kaptein Hans Michelets vei 6C ,1960 LØKEN 69 m <sup>2</sup> 2008 2 sov	19-03-2024	2 650 000	<b>2 550 000</b>	10 223	2 560 223	<b>37 105</b>
6 Kaptein Hans Michelets vei 5D ,1960 LØKEN 66 m <sup>2</sup> 2008 2 sov	09-11-2021	2 400 000	<b>2 400 000</b>	2 180	2 402 180	<b>36 397</b>
7 Kaptein Hans Michelets vei 4F ,1960 LØKEN 67 m <sup>2</sup> 2010 2 sov	17-06-2021	2 300 000	<b>2 350 000</b>		2 350 000	<b>35 075</b>
8 Korporal Nerdrums vei 5C ,1960 LØKEN 67 m <sup>2</sup> 2007 2 sov	14-08-2022	2 290 000	<b>2 250 000</b>	12 416	2 262 416	<b>33 767</b>

#### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

#### Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	22 560
Eiendomsskatt.	Kr.	1 082
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	6 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>29 500</b>

#### Teknisk verdi bygninger

##### Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 550 000</b>

##### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 590 000**

#### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 400 000**

#### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 000 000</b>
--	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

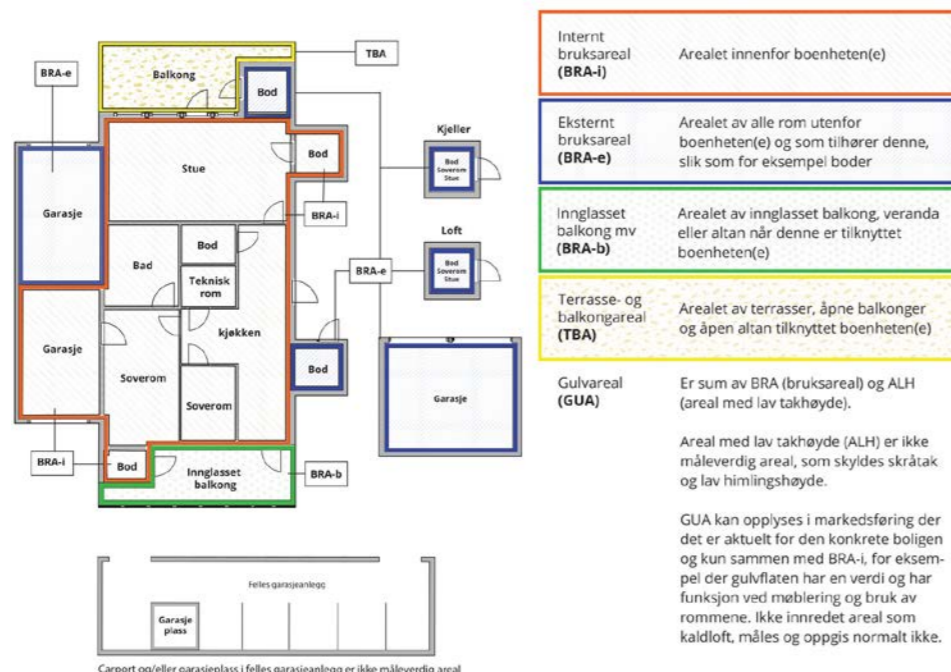
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	47			47	10
<b>SUM</b>	<b>47</b>				<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, Bad/wc/vaskerom, Bod, Soverom, Kjøkken, Stue		

### Kommentar

### Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Sportsbod	

### Kommentar

Boden ble kun utvendig besiktiget da det ikke var nøkkel tilgjengelig på befaringen. Arealet er hentet fra tegninger og det tas forbehold og eksakt areal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	44	3
Bod	0	5

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2025	Petter Larsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	32	22		18	12979 m <sup>2</sup>	Matrikkelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

### Adresse

Kaptein Hans Michelets vei 7 F

### Hjemmelshaver

Kristin Gaasø

### Kommentar

Opgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med totalt 34 seksjoner fordelt på flere bygninger.

### Boligselskap

SAGTOMTA LØKEN 2

BOLIGSAMEIE

### Felles formue

Kr. 8 844 31.12.2023

### Eierandel

46 / 2158

### Forretningsfører

B-S Regnskap AS

### Organisasjonsnr

892516642

### Felles gjeld:

Kr. 10 223 31.12.2023

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde sentralt på Løken.

Det er offentlig kommunikasjon med buss fra Hølandsveien.

Det er umiddelbar nærhet til lysløype fra eiendommen.

Det er gode turmuligheter nærliggende skog og mark.

Løken har barnehage og barneskole.

Løken har et utvalg av butikker og servicetilbud med bla. dagligvarebutikker, bensinstasjon, byggevare, kafe, gatekjøkken, bank, apotek, frisør mm.

### Adkomstvei

Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Om tomten

Sameiet har felles eiet tomt som er til felles benyttelse for seksjonseierne.

Tomten består av asfaltert adkomst og parkeringsplasser, samt utearealer med plen og beplantning.

Gode lys- og solforhold.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 420 000	2016

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	216906			
<b>Kommentar</b> Felles bygningsforsikring for sameiet. Forsikringen betales av seksjonseier gjennom fellesutgiftene. Seksjonseier må selv tegne hjemforsikring for dekning på innbo og løspøre.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	17.01.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Eier	13.01.2025	Eier som ga opplysninger pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	13.01.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	13.01.2025		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	15.08.2007		Gjennomgått	10	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GW4496>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250007	
Selger 1 navn	
Kristin Gaasø	
Gateadresse	
Kaptein Hans Michelets vei 7F	
Poststed	Postnr
LØKEN	1960
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidig
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Beskrivelse

2 sprekker i fliser ved dusjen på gulvet

Initialer selger: KG

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader 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
Kristin Gaasø	e55e9b5db09f98eb17069b0d22d271883e5175d4	13.01.2025 08:36:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107250007

Document reference: 1107250007

- 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>

# Nabolagsprofil

Kaptein Hans Michelets vei 7F - Nabolaget Løken - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Løken Linje 479, 480, 485	7 min	0.5 km
Svingen stasjon Linje R14	27 min	27.3 km
Oslo Gardermoen	59 min	

## Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	8 min	0.6 km
Bråte skole (1-10 kl.) 357 elever, 20 klasser	12 min	10.5 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	15 min	13.1 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	17 min	15 km

## Ladepunkt for el-bil

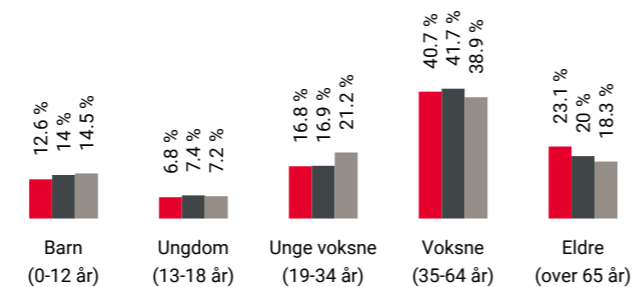
Løken Skole	8 min
Løken bhg.	14 min

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	14 min	1 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 46 barn	5 min	4.1 km
Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	7 min	5.3 km

## Dagligvare

Rema 1000 Løken Post i butikk	7 min	0.5 km
Kiwi Løken PostNord	7 min	0.5 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100

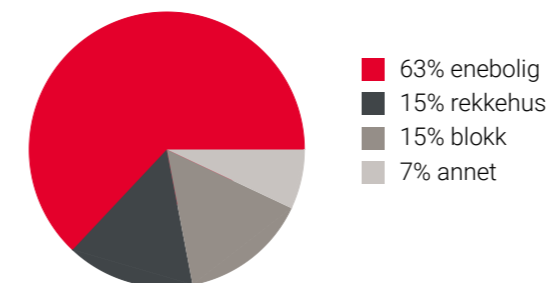
Trafikk  
Lite trafikk 91/100

Gateparkering  
Lett 89/100

## Sport

Høland idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	7 min	0.5 km
Løken skole Aktivitetshall, ballspill	8 min	0.6 km
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	16 min	
MOVA Bjørkelangen	16 min	

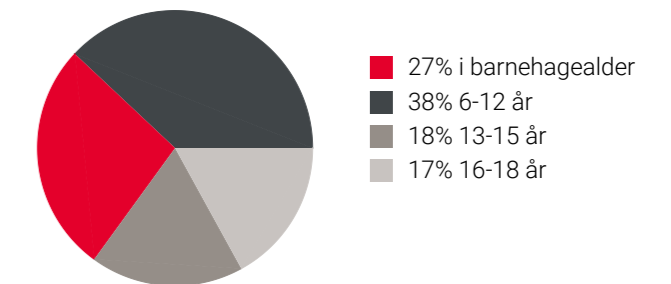
## Boligmasse



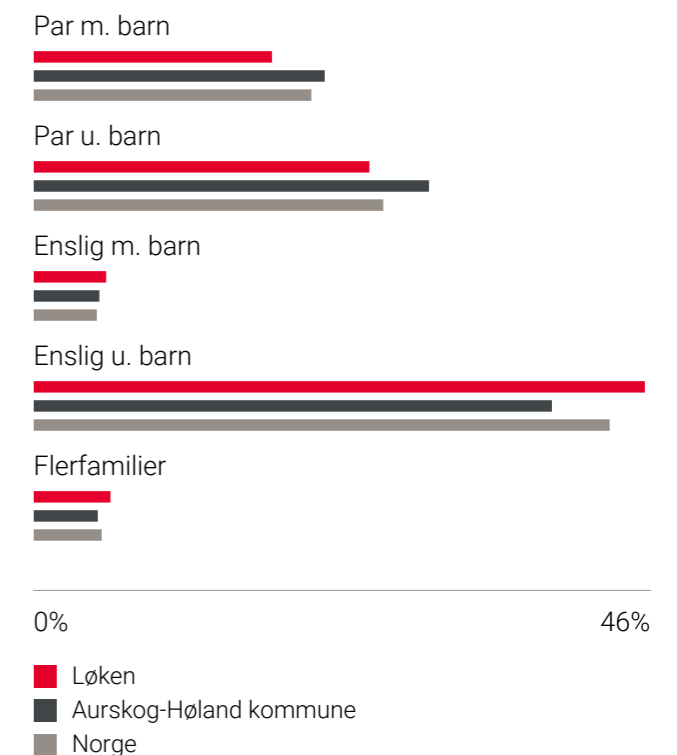
## Varer/Tjenester

Løken senter	7 min
Løken apotek	7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

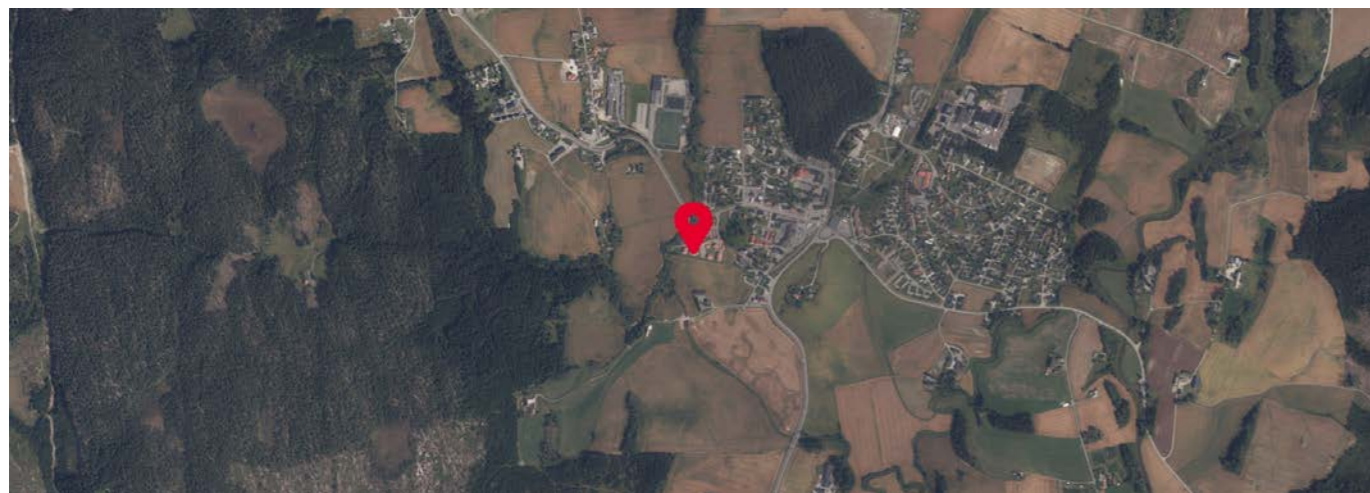


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



B-S Regnskap AS  
Stasjonsveien 49  
1940 Bjørkelangen

Vår referanse: 1107250007      Vår saksbehandler: Stine K. Granerud      Telefon: 473 18 861      Vår dato: 13.01.2025

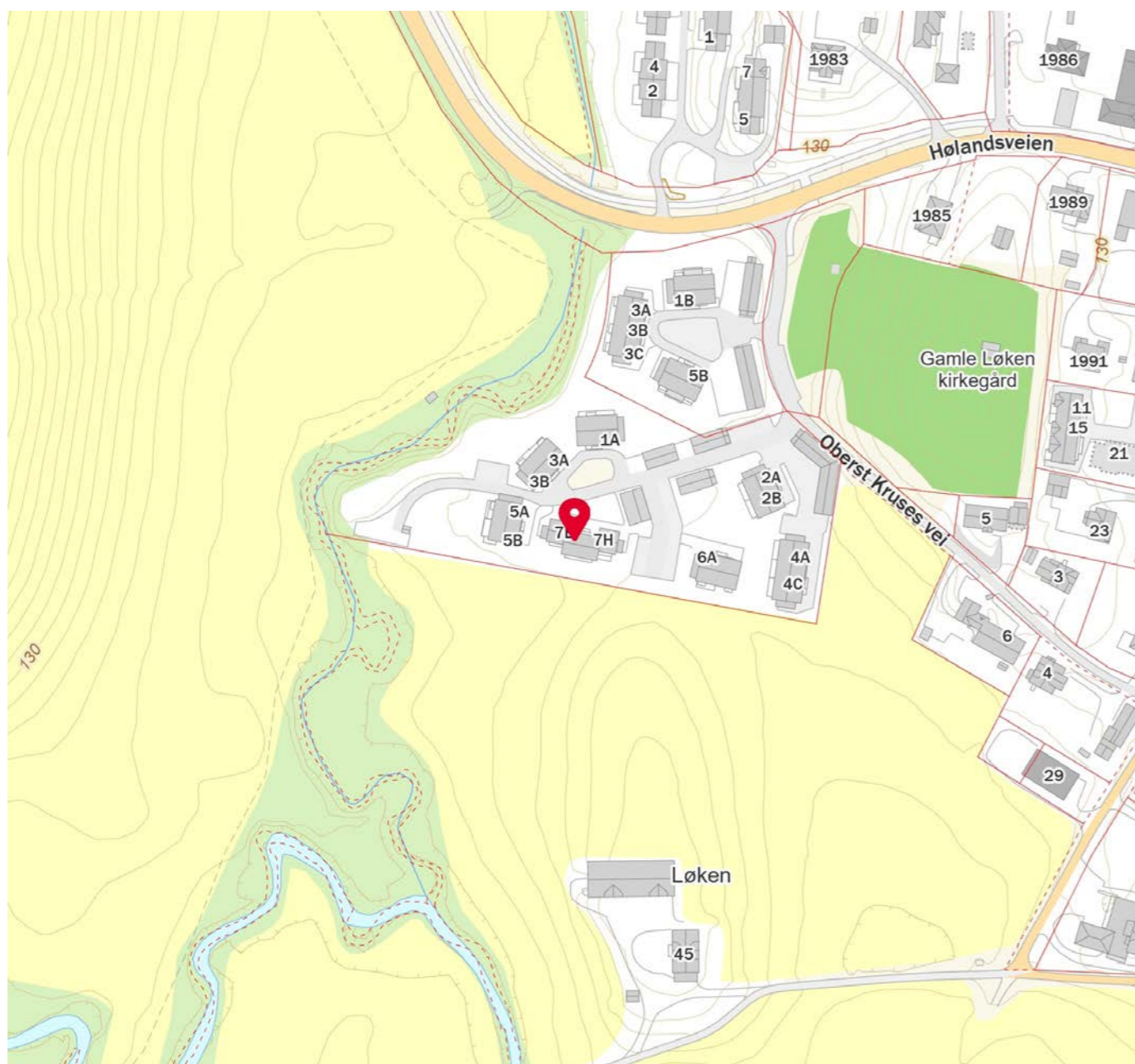
**Megleropplysninger på Kaptein Hans Michelets vei 7F - gnr. 32, bnr. 22, snr. 18 (Ideell andel 1/1) i Aurskog-Høland kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Kristin Gaasø	Kaptein Hans Michelets vei 7F, 1960 Løken	11.09.1963

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn <i>Mats Gulbrandsen</i>	Tlf. <i>46 41 42 74</i>	E-post. <i>mats.gulb@gmail.com</i>
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. <i>32</i>	Bnr. <i>22</i>	Snr. <i>18</i> Kommune <i>A-H kommune</i>
Sameiets org.nr:	<i>892 516 642</i> Tomten er <input type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:	Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei      Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr. <i>Storebrand forsikring, polisnr. 216906</i>		
Har sameiet hussoppforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr. <i>Norsk hussoppforsikring, avtale 7074193</i>	
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr





<b>Dyrehold</b>					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
<b>Fremleie/godkjennelse</b>					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
<b>Lån, andel fellesgjeld og formue</b>					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 Høland og Setskog Sp. bank	151.124,29	30.07.2026	10,18% effektiv	7467,-	22.04.2023
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 10223,- pr 31.12.2023				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr 8844,- pr 31.12.2023		
<b>Fellesutgifter og andre kostnader</b>					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1880,-	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	20. hver mnd.	Fellesutgiftene inkluderer:			
		Komm. avg., forsikning, snørydding, utv. vedl.-hold, gressklipp, forretningsstøtter			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	Kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
<b>Poster til skattemeldingen</b>					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			

<b>Gebyr</b>			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 2000,-	Kontonummer for betaling: Faktura bes sendt hit: 981129792@faktura.poweroffice.no
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling: Faktura bes sendt hit: 981129792@faktura.poweroffice.no
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling: Faktura bes sendt hit: 981129792@faktura.poweroffice.no
<b>Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier</b>			
Skriv her:			

### For B-S Regnskap AS

Bjørkelangen, 13/1-25  
Sted, dato

  
Signatur  
Tilgjengelig 901 606 023 (MVA)  
Forretningsstøtter

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post stine.granerud@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Stine K. Granerud  
Medhjelper  
stine.granerud@aktiv.no



Aurskog-Høland kommune  
Resultatenhet Tekniske tjenester  
Forvaltning

AB Håggmark & søner  
Brunnsvågen 1

s-68695 VÄSTRA ÅMTERVIK,  
SVERIGE

den romslige kommunen

Vår ref.: MB-07/1596-33 Arkivnr.: GA 32/22 Deres ref.: Date: 12.05.2010

### FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltak er gitt 08.04.2008.

Gjelder: 4 stk leilighetsbygg H, L, K og G.  
Gnr/Bnr.: 32/22, seksjon 1-20  
Byggested: Kaptein Hans Michelets vei 1A-1D, 3A-3D, 5A-D, 7A-D, 7A-7H  
Tiltakshaver: Albert Fjeld As

Anmodning om ferdigattest og kontrollklæringer er mottatt 30.04.10. Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

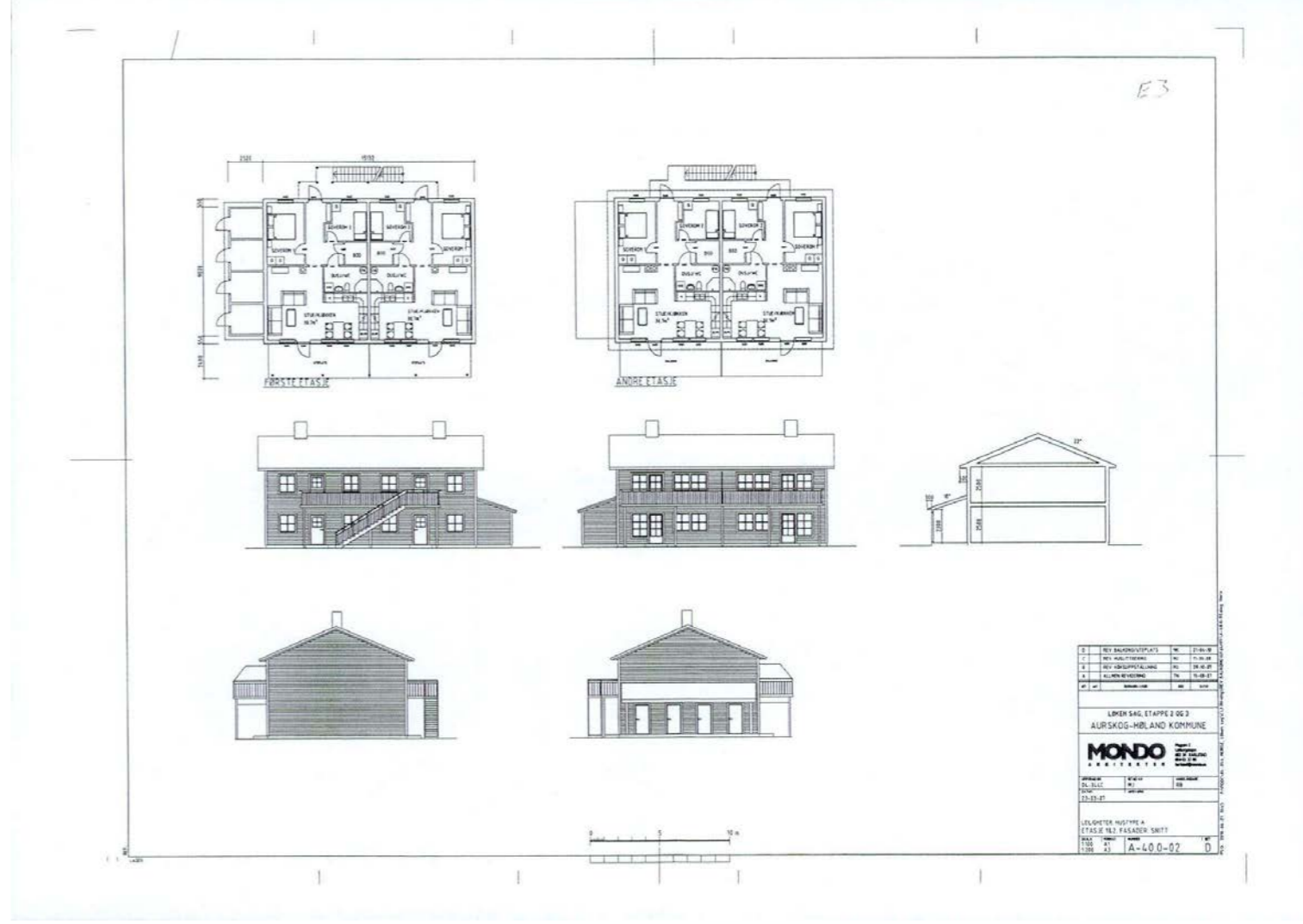
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

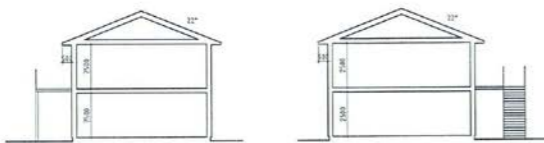
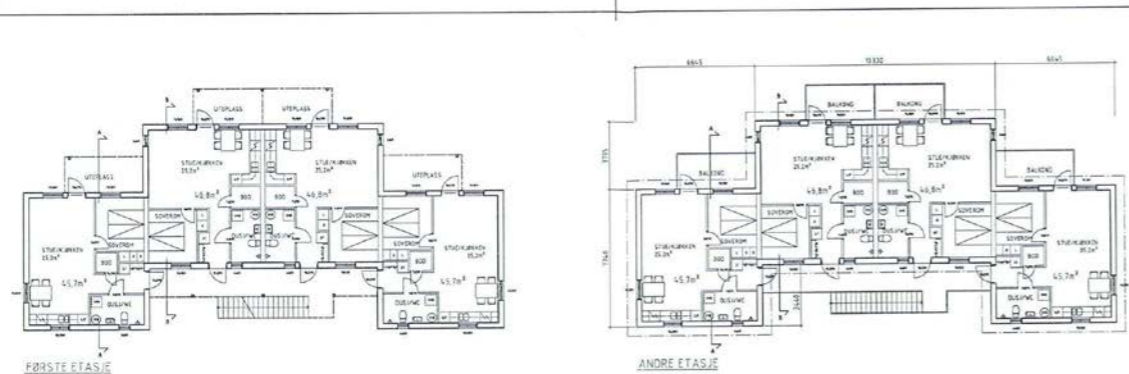
Med hilsen

*Marianne Bekkerhus*  
Marianne Bekkerhus  
fagkonsulent

Kopi:  
Albert Fjeld As, Prestegårdshagen, 1960 LØKEN

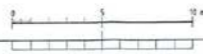
Adresse: Rådhusveien 3 1940 BJØRKELANGEN  
Telefon: 63 85 25 00  
E-post: postmottak@atnk.no  
Foretaksnr: 00948164256





SNITT A-A

SNITT B-B



A	KALKYLL VEI/VEIENING	1/4	11-08-07
B			
C			
D			
LØKEN SAG, ETAPPE 2 OG 3 AURSKOG HØLAND KOMMUNE			
<b>MONDO</b> ARKITEKTUR			
PROSJEKT	UTVALG	DRUKNING	
20-08-07	1/4	1/4	
LEIKHETER, HØSTTYPE 5 ETASJE 102, FASADER, SNITT			
1/4	1/4	1/4	1/4
1/4	A	A-40.0-01	A

### TEGNFORKLARING

**REGULERINGSFORMÅL**

**1. BYGGEOMRÅDER**  
 B1 KONSENTRERT SMÅHUSBEYGGELSE, BYA=25%  
 OFF. BEBYGGELSE - KIRKEGÅRD

**2. LANDBRUKSOMRÅDER**

**3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)**  
 KJØREVEG  
 GRØFT, ANNET TRAFIKKAREAL

**4. FRIOMRÅDER**

**5. FAREOMRÅDER**  
 HØYSEPTILINJE  
 FRISIKTSONE TL RV 169

**6. SPESIALOMRÅDER**  
 FRILUFTSOMRÅDE  
 FRISIKTSONE TL RV 169

**7. FELLESOMRÅDER**

**STREKSYMBOLER M.V.**

PLANENS BEGRENSNING  
 GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL  
 BYGGEGRENSE  
 EIENDOMSGRENSE  
 EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES  
 SENTERLINJE VEG  
 10x75  
 FRISIKTLINJE  
 BEBYGGELSE SOM SKAL RIVES  
 ANBEFALT AVKJØRSEL  
 AVKJØRSEL SOM SKAL STENGES

**AURSKOG-HØLAND KOMMUNE**  
 REGULERINGSPÅN FOR:  
**LØKEN SAG**

REGULERINGSBESTEMMELSER FØLGER SOM VEDLEGG

REVISJON

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

FORVARSEL/ANNONSE	SAK/NR.	DATO	SAKSBJ/TEGN.
1 GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER		18.12.01	IL
OFFENTLIG ETTERSYN		26.08.2002	
2 GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER		04.09.-16.10.02	
OFFENTLIG ETTERSYN		02.12.2002	
3 GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER			
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGENGODKJENNING)		05.12.2002	
KUNNINGSRING		08.01.2001	

**BØVRE ROMERIKE PROSJEKTERING A/S**  
 Rådbygning ingenier og arkitekt  
 Postboks 26, 2501 JESSHEIM  
 Tlf. 63 94 24 40  
 Fax 63 97 49 94

ARK NR. 438.01C  
 TEGN. 43801Creg  
 DATO. 10.07.2002  
 SAKSBJ/TEGN. IL/wo



**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**

# 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

**aktiv.**  
Tar deg videre

# 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



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

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. Veggglamper, krokhengte 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. 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

#### Arealavvik

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

#### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# 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](http://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](mailto: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 eiendomsmeklerkjede.





## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- 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.
- 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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Kaptein Hans Michelets vei 7F  
1960 LØKEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen  
**Saksbehandler:** Kenneth Sverre

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 930 29 613  
**E-post:** kenneth.sverre@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre