



aktiv.

Kaptein Hans Michelets vei 2D, 1960 LØKEN

**Lys, delikat og gjennomgående
3-roms i 2. etasje. P-plass i
garasjerekke. Vestvendt balkong
med landlig utsyn. Sentralt!**



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 2 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 5 715,-
Omkostn.: Kr 67 760,-
Total ink omk.: Kr 2 723 475,-
Felleskostn.: Kr 2 250,-
Selger: Anja Kolstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 69/90 kvm
Tomtstr.: 12979.2 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 22
Snr. 33
Oppdragsnr.: 1107260069

Ditt nye hjem!

Kaptein Hans Michelets vei 2D er en pen, romslig og gjennomgående 3-roms selveierleilighet, med parkeringsplass i felles rekkegarasje og adkomst via felles svalgang.

Her bor man sentralt på Løken, i gangavstand til skole, butikker og idrettsanlegg.

Vendt mot vest har leiligheten en trivelig balkong med landlig utsyn. Det hyggelige fellesområdet har lekeplass, sittegrupper og store grøntarealer.

Kjøkkenet har god skap- og benkeplass i en funksjonell L-form, samt hvitevarer som bl.a. induksjonstopp og kjøl/frys. Stuen er åpen og innbydende med utgang til balkong. Det flislagte badet har gulvvarme, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin. Leiligheten har to soverom. Det er garderobeskap på ett soverom og i entreen.

En innvendig bod og en utvendig sportsbod gir god lagringsplass.

Velkommen til visning!



Innhold

| | |
|---------------------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Plantegning | 7 |
| Om eiendommen | 18 |
| Tilstandsrapport | 38 |
| Egenerklæring | 58 |
| Midlertidig brukstillatelse | 64 |
| Ordensregler | 65 |
| Kart | 68 |
| Energiattest | 69 |
| Reguleringskart og bestemmelser | 74 |
| Nabolagsprofil | 76 |
| Budskjema | 88 |



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Kaptein Hans Michelets vei 2D!
Foto: Svein Michaelsen

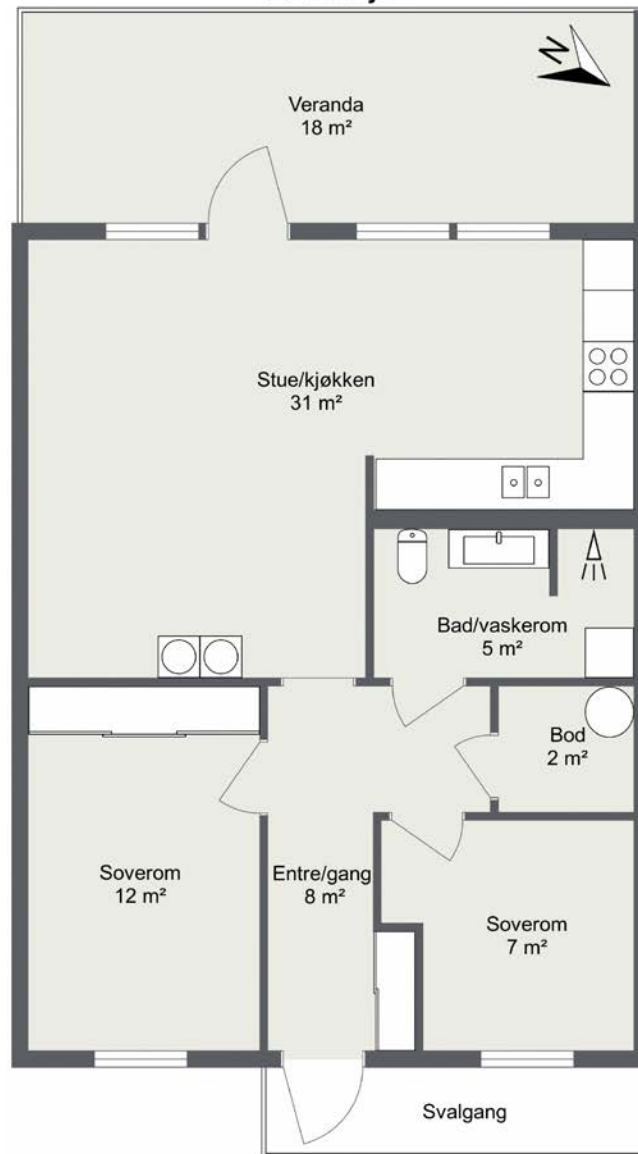


Leiligheten er beliggende midt i hjertet av Løken i Aurskog-Høland kommune.
Det er kun få minutters gange til idrettsanlegg, matvareforretninger, apotek, skole, barnehage og bussholdeplass.



Leiligheten har inngang via trapp fra bakkeplan til felles svalgang.

Kaptein Hans Michelets vei 2 D, Løken 2. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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



Entreen har lysmalte vegger og parkettgulv. Entreen har et garderobeskap for praktisk oppbevaring av yttertøy og vesker.



Tilknyttet entreen finner man en bod for ytterligere oppbevaring.



Kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, dobbel oppvaskum og en laminert benkeplate i gyllen farge.



Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et frittstående kjøl/frys.



Sjekk utsikten fra spiseplassen!

Kjøkken og stue ligger i en åpen og sosial løsning.

Allrommet har nydelig utsikt mot boligområdet og grøntområder.

Lysinnfallet til rommet er upåklagelig gjennom de store vinduene og balkongdøren.





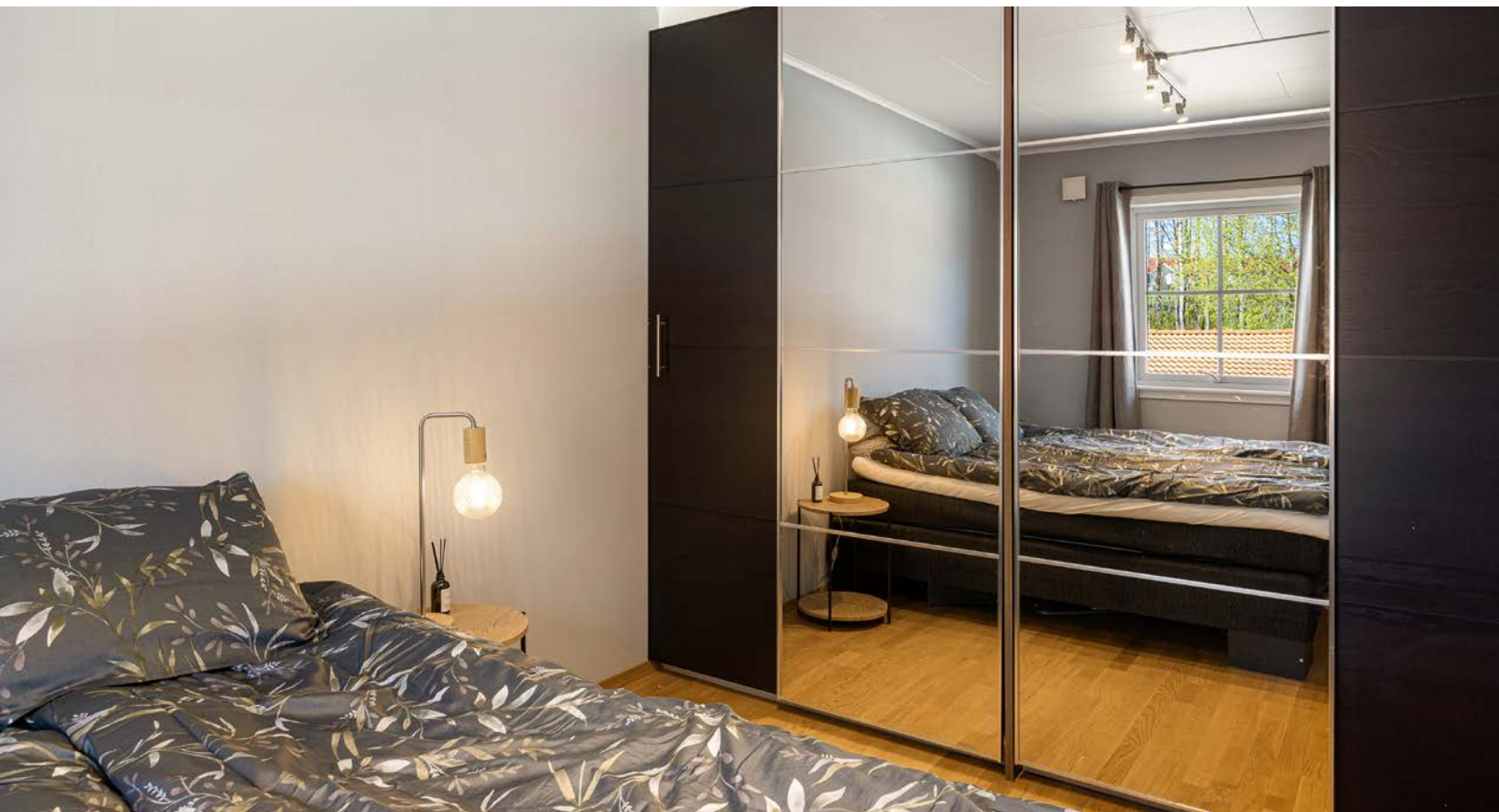
Parkett på gulvet kombineres med malte vegger i en dus gråtone i stuedelen.



Stuen har pipeløp, men det er ikke tilkoblet ildsted per i dag.



I leiligheten er det to soverom med parkettgulv og behagelige farger på veggene for rolig atmosfære.



Det ene soverommet har garderobeskap.



Bildet viser det andre soverommet i leiligheten.



Badet er utstyrt med en heldekkende servant med skuffeseksjon, frittstående toalett, dusjnisse med vegg av glassbyggerstein og dusjgarnityr. Det er opplegg for vaskemaskin.



Badet har flislagte gulv og vegger, og det er selvfølgelig varme i gulvet.



Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong fra stuen med fint utsyn over boligområdet og mot landbruksarealer.



Fellesområdet er pent opparbeidet med plen, trær, prydbusker og asfalterte områder.
Det er også en felles, steinbelagt uteplass med sittegrupper.

Balkongen har tregulv, rekkverk i tre og det er tett skillevegg mot naboen.





Boligområdet består av flere leilighetsbygg som gir tunfølelse og et lunt bomiljø. Løken har et hyggelig sentrum og et godt lokalmiljø med kulturtilbud på bl.a. Prestegården og fritidsaktiviteter rundt Hølandshallen som passer de fleste.



Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjerekke. I tillegg disponerer leiligheten en utvendig sportsbod.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA totalt: 90 kvm

TBA: 18 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 kvm Bod og garasje

2. etasje

BRA-i: 69 kvm Entré/gang, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

18 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Selveierleilighet. Garasje og bod, på henholdsvis 16 m² og 5 m², som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Veranda er definert som Åpent areal (TBA). Areal som innbefatter garderobeskap, sjakter o.l. er inkludert i arealberegningen. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist målsatte tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12979.2 kvm

Oppgitt tomteareal er fellesareal for sameiet.

Tomtebeskrivelse

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong fra stuen med fint utsyn over boligområdet og mot landbruksarealer. Balkongen har tregulv, rekkverk i tre og det er tett skillevegg mot naboen. Det er åpen trapp fra bakkeplan til en felles svalgang.

Fellesområdet er pent opparbeidet med plen, trær, prydbusker og asfalterte områder. Det er også en felles, steinbelagt uteplass med sittegrupper.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende midt i hjertet av Løken i Aurskog-Høland kommune. Det er kun få minutters gange til idrettsanlegg, matvareforretninger, apotek, skole, barnehage og bussholdeplass. I ytterkant av boligfeltet og sentrum er det vakkert kulturlandskap og landbruksarealer.

Hølandsbygdene - et levende lokalsamfunn med sterke fellesskap
Løken, Momoen og Hjellevøl er sentrale steder i Hølandsbygdene. Løken ligger 11 km sørvest for kommunesenteret Bjørkelangen, og er et knutepunkt med skole, kirke, idrettshall, aktivitetspark og handelstilbud. Momoen er et mindre tettsted vest for Løken, mens Hjellevøl ligger langs fylkesvei 115 sør for Løken og Fosser ligger ca 3 km nord for Løken. Hølandsbygdene er kjent for sitt sterke lokalmiljø og gode samhold. Området kombinerer det landlige og rolige med et variert tilbud innen handel, idrett, kultur og friluftsliv.

Handel og servicetilbud

Løken har et hyggelig handelssentrum med både handelsgate og et lite butikkssenter. I handelsgaten finnes blant annet bensinstasjon og legekantor. På Løken Senter finner du dagligvarebutikk, bank, apotek og kafé. I umiddelbar nærhet ligger også Rema 1000, NLM Gjenbruk, Gausdal Landhandleri og Leikvin. Parkanlegget ved Løken Senter har blitt en naturlig møteplass med sittegrupper og hyggelig beplantning. Det er kort vei til Bjørkelangen med Alti Bjørkelangen og Bjørkelangen Næringspark.

Idrett, aktivitet og møteplasser

Høland Idretts- og Ungdomslag (HIUL) har et stort og veldrevet anlegg på Høland Stadion. Her finnes flerbrukshall med populær kafé, fullverdig treningsstudio med moderne apparater, eget rom for styrkeløft, spinningsal med faste timer samt store garderober med dusj og badstue. Utendørsanlegget byr på både naturgress- og kunstgressbane, samt en stor og variert aktivitetspark med sandvolleyballbane, hinderløype, klatrekube, parkourløype, lekeapparater, rullestolhuske, trampoliner, ballbinge, skatepark, pumtrack og skøytebane vinterstid. HIUL-parken er et inkluderende og populært møtested for alle aldersgrupper. Idrettslaget disponerer også lysløyper på Løken og Momoen, samt anlegg for frisbeegolf, fotballgolf, kortbanegolf, tennis og padel. HIUL tilbyr i tillegg e-sport, seniorklubb og et bredt aktivitetstilbud for alle aldre, uavhengig av funksjonsevne.

Natur, friluftsliv og fritid

Området rundt Løken byr på flotte skogsområder, små vann og gode muligheter for turer, jakt og fiske. Sommerstid er Damtjern et populært utfartssted med badestrand, bade- og fiskebrygge. Det finnes svømmebasseng ved skolen på Løken, og på Bjørkelangen ligger svømmeanlegget Bjørkebadet. På Aurskog er det 18 hulls golfanlegg. Løken fritidsklubb, i samarbeid med Aurskog-Høland kommune og HIUL, tilbyr et variert fritidstilbud for barn og ungdom, med både junior- og ungdomsklubb i egne lokaler på Høland Stadion. For voksne og eldre finnes aktive lag og foreninger, som Løken Pensjonistforening og Hølandstreffen, med fokus på sosialt samvær og trivsel.

Kultur og lokalt engasjement

Aurskog-Høland kommune har et rikt kulturliv med moderne kultursaler i KulturArena på Hemnes og Bjørkelangen. På Bjørkelangen finnes også kino og kulturskole med tilbud innen blant annet musikk og dans. På Løken er Gamle Høland Prestegård et viktig kulturelt samlingspunkt, med lokalhistoriske arrangementer, kulturaktiviteter og selskapslokaler for utleie. I nærområdet finnes også flere arenaer for kultur og arrangementer, blant annet Smia på Fosser, Bygdetunet på Hemnes, og Halvorsens Cafe og Catering på Moe.

Hølandsbygdene preges av et sterkt lokalt engasjement for videre utvikling av bygda. Initiativet Opp med Hølandsbygdene er et tydelig uttrykk for dette, hvor innbyggere, næringsliv og kommune samarbeider om å styrke trivsel, aktivitet og attraktivitet i Løken og omkringliggende bygder. Gjennom folkemøter, idédugnader og konkrete utviklingstiltak arbeides det aktivt for å skape et levende, inkluderende og framtidsrettet lokalsamfunn.

Skole og barnehage

Løken skole er en 1-7 skole med SFO-tilbud som ligger i naturskjønne omgivelser, med nærhet til skog og idrettsanlegget til Høland Idretts- og Ungdomslag. Løken Skoles visjon er Optimal vekst for eleven - faglig og sosialt. Det er skolebussordning til Bråte ungdomsskole, og begge kommunens videregående skoler ligger på Bjørkelangen.

Løken barnehage har plass til barn i alderen 0–6 år. Barnehagen ligger nært Løken skole og barnehagen var en av de første som ble bygget i Aurskog-Høland kommune. På Momoen ligger de private barnehagene Lundebygrenda Barnehage og Hofmoen Barnehage. Lundebygrenda Barnehage er inspirert av Reggios Emilias filosofi, verdiord og deres menneskesyn som er bygget på demokrati og dialog.

Avstander

Barnehager

Hofmoen barnehage, ca 5,3 km

Løken barnehage, ca 1 km

Lundebygrenda barnehage, ca 4,1 km

Skoler

Løken skole (1-7 kl.), 600 m

Bråte skole (1-10 kl.), ca 10,4 km

Bjørkelangen videregående skole, ca 13,2 km

Kjelle videregående skole 14,3 km

Idrettsanlegg

Høland Stadion (idrettsanlegg), ca 600 m

Dagligvare

Rema 1000 og Kiwi, ca 500 km

Bussholdeplass

Løken Terminal, ca 500 m

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leiligheter, villa og småhusbebyggelse samt forretninger og servicetilbud.

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

Henning Fagersand

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygningen er oppført over to plan og inneholder fire boenheter. Bygningen er en trekonstruksjon med fasade av liggende trekledning. Takkonstruksjonen er et saltak

tekket med takstein. Det er et møneloft uten synlig tilgang. Etasjeskillet er konstruert som et bjelkelag. Boligen har trevinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdøren til entréen og terrassedøren fra stuen er av tre med 3-lags isolerglass. Det er en veranda i trekonstruksjon med tregulv, tett skillevegg og rekkverk av tre. Adkomst til leiligheten skjer via en felles svalgang.

Det er tilliggende boder i rekke, oppført i trekonstruksjoner med støpt plate og pulttak tekket med takstein. I tillegg er det en frittliggende garasjebygning i rekke, oppført i trekonstruksjoner med asfaltert dekke og ringmur. Fasaden består av liggende trekledning, og taket er en saltakskonstruksjon tekket med takstein. Garasjen har en aluminium leddport med elektrisk åpner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater - parkett

Avvik: Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente. Parkett gulv har stedvis slitasje og merker, fortrinnsvis i stue/kjøkken. Det er glippe mellom gulvlist og parkett på soverom nord.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Innvendig - Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Innvendig - Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet stikkontakt, som ikke er iht. gjeldene krav. Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Helse, miljø og sikkerhet

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

Lovlighet

Selveierleilighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger tegninger fra byggeår, der veranda (merket balkong på tegning) er utvidet i forhold til tegning og tilliggende boder i 1. etasje er ikke inntegnet. Det er ikke kjent om sameiet har søkt godkjenning om dette forholdet. Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 20.10.2011.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja. Har vært svertesopp/mugg i silikonfuge i dusjen. Sprekk i en flis på veggen. Vært et stygt hakk i servanten. Tegn til hulrom under enkelte gulvfliser. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2026.
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut silikonfuger Fikset hakk i servant.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja. Det er målt skjevheter i entré og stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i entré er målt til ca 15 mm, og ca 21 mm i stue. Årsak til skjevhetene er ikke kjent. (Tatt ut fra tilstandsrapport 2024). Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja. Tilstandsrapport fra 2024 elektronisk.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? Ja. Fellesutgifter og kommunale avgifter.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei.

Innhold

Kort fortalt

- Tiltalende 3-roms selveier i 2. etasje.
- Planløsningen er gjennomgående.
- Det følger med p-plass i felles rekkegarasje.
- Vestvendt terrasse utenfor stuen
- Pent fellesareal med sittegrupper.
- Åpen, sosial stue-/kjøkkenløsning.
- Pent kjøkken i funksjonell L-form.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Romslig stue med utgang til balkong.
- Flislågt bad utstyrt med gulvvarme.
- Opplegg for vaskemaskin etablert.
- To soverom, ett med stor garderobe.
- Lagring i bod og utvendig sportsbod.

Planløsning

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

Annet: Utvendig sportsbod på ca. 5 kvm.

Entré

Velkommen inn i en praktisk leilighet i byggets 2. etasje. Leiligheten har inngang via trapp fra bakkeplan til felles svalgang. Ytterdøren er noe overbygd via takutstikket, utstyrt med belysning og ringeklokke. Vel inne har entreen lysmalte vegger og parkettgulv. Entreen har et garderobeskap for praktisk oppbevaring av yttertøy og vesker. Tilknyttet entreen finner man en bod for ytterligere oppbevaring.

Stue

Innenfor entreen danner stuen og kjøkkenet et åpent allrom med utgang til balkongen. Parkett på gulvet kombineres med malte vegger i en dus gråtone i stuedelen. Stuen har utgang til den vestvendte balkongen, og det passer fint en sofagruppe i denne delen av rommet og et hyggelig spisebord foran vinduet i kjøkkendelen. Stuen har pipeløp, men det er ikke tilkoblet ildsted per i dag.

Kjøkken

Kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, dobbel oppvaskkum og en laminert benkeplate i gyllen farge. Over benken er det belysning og fliser på veggen under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et frittstående kjølfrys. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/wc/vaskerom

Badet er innredet med hvite veggfliser og lysegrå fliser på gulvet. Badet er utstyrt med en heldekkende servant med skuffeseksjon, frittstående toalett, dusjnische med vegg av glassbyggerstein og dusjgarnityr. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk og en spalte for tilluft under dørbildet.

Soverom og garderobe

I leiligheten er det to soverom med parkettgulv og behagelige farger på veggene for rolig atmosfære. Det ene soverommet har garderobeskap. Ekstra lagringsplass finnes i en bod ved entreen og i en utvendig sportsbod på ca. 5 kvm.

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Gulvene er av parkett. Parkettgulvet har stedvis slitasje og merker, fortrinnsvis i stue/kjøkken. Det er en glippe mellom gulvlist og parkett på soverom nord.

Vegger: Veggene har malte plater. Det er pågående overflatebehandling av flere vegger og lister.

Himling: Himlingene består av tak-ess plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system. Fordelerskap med stoppekran og drenering er plassert på bad. Rørlegger har utbedret fordelerskapet.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast og støpegods. Stakeluke og avløpslufting er ikke observert.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, samt mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i bod. Drenering er ført inn til bad. Berederen er tilkoblet stikkontakt. Fra 2010 skal varmtvannsberedere større enn 2000W ha direkte el-tilkobling ved nyinstallasjon, og fra 2014 gjelder dette for beredere større enn 1500W.
- Elektrisk anlegg: El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Det foreligger dokumentasjon datert 27.10.2011.

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Det er pågående overflatebehandling av flere vegger og lister.
- Rørlegger har utbedret fordelerskap etter befaring med tilsendt bildedokumentasjon.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2026:

- Det er pågående overflatebehandling av gulv, både på veranda og del av svalgang til inngangsparti, som skal ferdigstilles før salg, iht. eier.

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapporten.

TV/Internett/Bredbånd

Det er ingen felles avtale med sameiet. Den enkelte sameier må selv tegne ønsket abonnement.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjerekke. I følge opplysninger fra sameiet er det mulighet for elbillading, men det er ikke gitt ytterligere opplysninger om det er montert elbillader, eller om dette kan gjøres etter særskilte retningslinjer for sameiet.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand, polisenummer 216906

Radonmåling

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

Diverse

Det er ikke innhentet opplysninger fra brann- og redningsvesen eller el-verk vedrørende eventuelle tilsyn og rapporter etter dette. Dette gir ingen garantier for at alle anlegg er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med panelovner og varmekabler på bad. Det er elementpipe, men denne er ikke tilkoblet ildsted. I følge tilstandsrapporten foreligger det vedtak om gebyrfritak grunnet pipeløp ikke er i bruk. Hvis fyringsanlegget tas i bruk plikter huseier å melde fra til NRBR. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i bod.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Grønn C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 650 000

Omkostninger kjøper

2 650 000 (Prisantydning)

5 715 (Andel av fellesgjeld)

2 655 715 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

66 370 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

67 760 (Omkostninger totalt)

79 660 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 460 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 723 475 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 735 375 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 738 175 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 2 142 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er for tiden 3 promille i Aurskog-Høland. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 701 129 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 804 514 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er beregnet ved bruk av Skatteetatens kalkulator på nett. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Informasjon om vannavgift

Det er ikke installert vannmåler i leiligheten.

Tilbud om 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

69/2158

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, forsikring, snøbrøyting, utvendig vedlikehold, gressklipping og forretningsfører. Selger opplyser i sin egenerklæring at det vil komme økning i felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 250

Andel Fellesgjeld

Kr 5 715

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Det ble vedtatt i forrige årsmøte at styret ved behov kan ta opp inntil kr 200 000,- i ytterligere behov i perioden 2025-2026. Det er ikke avholdt årsmøte for 2025 ved opprettelse av salgsoppgaven. Det må tas høyde for at det kan komme endringer i sameiets lånesituasjon som følge av eventuelle beslutninger som gjøres i årsmøte.

Andel fellesformue

Kr 1 606

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sagtomta Løken boligsameie 2

Organisasjonsnummer

892516642

Om sameiet

Sagtomta Løken 2 boligsameie ligger i Aurskog-Høland kommune og består av boligseksjoner. Selskapet har organisasjonsnummer 892 516 642.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Høland og Setskog Sparebank

12 terminer per år.

Rentesats : 9.08% pa.

Antall terminer til innfrielse: 15

Saldo: kr 163 313,-

Andel av saldo: kr 5.715,-

Siste termin 30.06.2027

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for. Årsmøte for 2025 er ikke avholdt ved opprettelse av salgsopp-gaven.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse 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

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Dyrehold

Hundeeiere er ansvarlig for å fjerne avføring som hunden etterlater seg på sameiets område. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

: Brannsikring

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Sjekk gjerne brannslange en gang i året og test røykvarsleren regelmessig.

Kraner/vann

Ved lengre tids fravær fra leilighet, skal hovedkrav stenges.

Ventilasjon

Lufteventiler skal ikke stenges helt og ventilator skal alltid stå på nivå 1 for å sikre god luftgjennomstrømning i leiligheten. Når man dusjer skal ventilator settes på nivå -1 (vris nedover til venstre).

Forretningsfører

Forretningsfører

B-S Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 22, seksjonsnummer 33 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/32/22/33:

13.03.2008 - Dokumentnr: 217801 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 33

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 69/2158

01.01.2020 - Dokumentnr: 1664102 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:32 Bnr:22 Snr:33

01.01.2024 - Dokumentnr: 100681 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:32 Bnr:22 Snr:33

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.10.2011.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: balkong er bygget større enn på tegninger og utvendig sportsbod fremkommer ikke på tegningene. Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat internveier.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan for Løken Sag datert 24.06.2003. Konsentrert småhusbebyggelse.

Tomta ligger innenfor hensynssone for støy og flom i kommuneplanen.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innehold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

Sameierne kan fritt leie ut sine leiligheter, men har plikt til å melde dette til styret.

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

Legalpant

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

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgjebyr kr 27.900,-, markedspakke kr 24.990,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12.345,-. Utleggene omfatter opplysninger fra forretningsfører, foto og urådighetserklæring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre

Eiendomsmegler MNEF

kenneth.sverre@aktiv.no. Tlf: 930 29 613

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981129792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

09.05.2026


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Kaptein Hans Michelets vei 2D , 1960 LØKEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 # gnr. 32, bnr. 22, snr. 33

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 13998-1499

Eiendomsverdi ref nr: CM1266

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576

Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Leilighet fra byggeår 2011 har i hovedsak en normal god tilstand. Det er ikke fremvist dokumentasjon fra byggeår eller senere, foruten dokumentasjon for det elektriske anlegget.

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Selveierleilighet - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygning over to plan med fire boenheter, oppført i trekonstruksjoner med fasade av liggende trekledning og saltak konstruksjon tekket med takstein. Tilliggende boder i rekke oppført i trekonstruksjoner med støpt plate og pulttak konstruksjon tekket med takstein. Frittliggende garasjebygning i rekke oppført i trekonstruksjoner med asfaltert dekke og ringmur, fasade av liggende trekledning, saltak konstruksjon tekket med takstein og aluminium leddport med elektrisk åpner.

Veranda i trekonstruksjoner med tregulv, tett skillevegg og rekkverk av tre.

Trevinduer med 3-lags isolerglass.

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré.

Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra stue til veranda.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av parkett.
Vegger er av malte plater.
Himlinger er av tak-ess plater.

Etasjeskille av bjelkelag.

Det er elementpipe, som ikke er tilkoblet ildsted.

Profilerte formpressede innerdører.

Skyvedørsgarderober på et soverom og entre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom.
Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.
Fliser på gulv med gulvvarme.
Plastsluk i dusjsone
Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, frittstående toalett, dusjnische med vegg av glassbyggerstein og dusjgarnityr, samt opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk og spalte for tilluft under dørbled.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, induksjonstopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjølfrys.
Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering er plassert på bad.
Synlige avløpsrør av plast og støpegods.

Naturlig ventilasjon med veggventiler.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i bod.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.
Sikringskap med automatsikringer er plassert i bod.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal | 90 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 90 m ² |
| Totalpris | 2 600 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

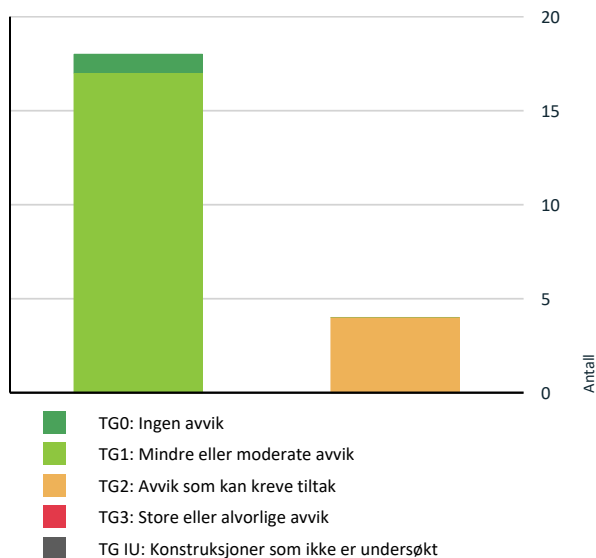
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger fra byggeår, der veranda (merket balkong på tegning) er utvidet i forhold til tegning og tilliggende boder i 1.etasje er ikke inntegnet.
Det er ikke kjent om sameiet har søkt godkjenning om dette forholdet.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 20.10.2011.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for leilighet med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår 2011, ut fra byggetekniske løsninger er det vurdert at bygningen er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 1997.

Fellesareal/deler er kun vurdert hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen, iht. Forskrift til avhendingslova.

Garasje/bod, svalgang, rekkverk og øvrige utvendige fellesdeler er ikke vurdert utover en forenkelt beskrivelse.

Møneloft over leiligheten er ikke vurdert da det ikke er synlig tilgang.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2011

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser sameiets tomt med markert seksjonsbygg.

Anvendelse
Bebodd leilighet.

Standard
3-roms selveierleilighet i andre etasje av boligbygning over to plan med fire boenheter.
Felles svalgang til inngangsparti.
Planløsningen består av entre, to soverom, bod, bad med opplegg for vaskemaskin og åpen stue/kjøkken løsning med tilgang til vestvendt veranda.
Oppvarming skjer med varmekabler på bad og panelovner.
Boenheten har tilgang til en garasje i felles frittstående bygning og en sportsbod i felles tilbygg til boligbygning.
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Eier har pågående vedlikehold av terrassegulv og flere innvendige vegg overflater.
Det gjøres oppmerksom på at sameie er ansvarlig for utvendig bygningsmasse, som ikke naturlig tilhører leiligheten, eier opplyser at sameiet bl.a. har ansvar for rekkverk, som da ikke er del av vurderingen i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Trevinduer med 3-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré.
Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra stue til veranda.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

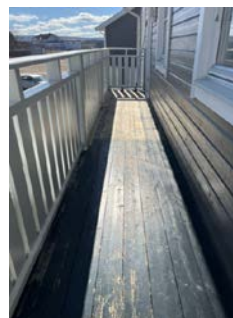
Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjoner med tregulv, tett skillevegg og rekkverk av tre.
Det er pågående overflatebehandling av gulv, både på veranda og del av svalgang til inngangsparti, som skal ferdigstilles før salg, iht. eier.

Iht. referat fra sameiermøte 24.4.2024 er det beskrevet at seksjonseier har ansvar for vedlikehold av terrassegulv, svalganger og plattinger.
Rekkverk er ikke spesielt nevnt.
Eier opplyser at rekkverk og skillevegg er del av fellesareal og sameie har ansvar av vedlikehold og eventuelle utbedring.
Det ble registrert avflasket maling på rekkverk og tendens til råte i kleddning på skillevegg, dette til informasjon og bør meldes sameie.



Veranda med pågående vedlikehold av gulv.



Svalgang med pågående vedlikehold av gulv.



Tendens til råte i kleddning på skillevegg.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligbygning over to plan med fire boenheter, oppført i trekonstruksjoner med fasade av liggende trekledning og saltak konstruksjon tekket med takstein.
Det er møneloft uten synlig tilgang.
Tilliggende boder i rekke oppført i trekonstruksjoner med støpt plate og pullttak konstruksjon tekket med takstein.
Frittliggende garasjebygning i rekke oppført i trekonstruksjoner med asfaltert dekke og ringmur, fasade av liggende trekledning, saltak konstruksjon tekket med takstein og aluminium leddport med elektrisk åpner.
Utvendige felles forhold er ikke vurdert utover det som er beskrevet i rapporten.

Iht. referat fra sameiermøte 24.4.2024, informere styret om drift og vedlikehold av sameiet.
På grunnlag av dette er det vurdert at sameiet har vedlikeholdsplan som er tilpasset sin størrelse.



Felles tilbygg med boder.



Felles garasjebygning.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er av parkett.
Vegger er av malte plater.
Himlinger er av tak-ess plater.

Det er pågående overflatebehandling av flere vegger og lister.
Parkett er vurdert under eget punkt.

TG 2 Overflater - parkett

Beskrivelse

Parkett på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Parkett gulv har stedvis slitasje og merker, fortrinnsvis i stue/kjøkken.
Det er glippe mellom gulvlist og parkett på soverom nord.

Konsekvens/tiltak

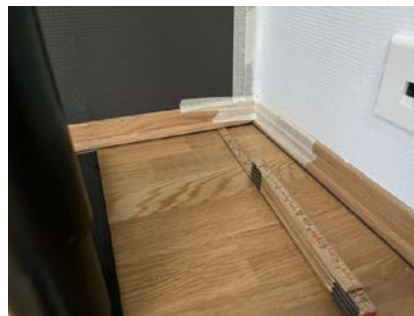
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkett i stue/kjøkken bør utbedres eller skiftes.
Slitasje har lav konsekvensgrad og nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier.

Gulvlist bør flyttes ned til gulv og holdes under oppsikt for eventuelle bevegelser, som kan skyldes setninger.



Skadet parkett ved terrassedør.



Glippe mellom gulvlist og parkett.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av bjelkelag, så langt det kan registreres.

Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt, grunnet møblering, tepper o.l. kan målinger være begrenset.

Vurdering av avvik:

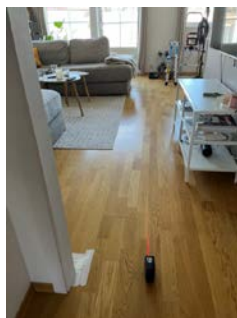
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Ved målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv.
I stue/kjøkken er det målt opp til ca. 10 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m og tilsvarende over hele rommet.
I soverom nord er det målt opp til ca. 10 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m og tilsvarende over hele rommet.
I soverom sør er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m og tilsvarende over hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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



Måling av skjevheter med laser, som her i stue/kjøkken.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er elementpipe, som ikke er tilkoblet ildsted.
Det foreligger vedtak om gebyrfritak grunnet pipeløp ikke er i bruk, hvis fyringsanlegget tas i bruk, plikter huseier å melde fra til NRBR.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte formpressede innerdører.
Boddør glir igjen i åpen stilling og tyder på at bør justeres, vurdert til mindre avvik.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderobes på et soverom og entre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom.
Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår.
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-97) og også opp mot dagens krav.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.



Bad/vaskerom.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.
Det er en mindre skade på veggflis i hjørne ved dør, den er kun av estetisk betydning og trenger ikke utbedres.



En mindre skade på veggflis.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med gulvvarme.
Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone og ca. 1:100 på øvrig gulv.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Det er registrert hulrom (bom) under en flis i dusjsone, som bør holdes under oppsikt og kan på sikt løsne, vurdert til mindre avvik.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk uten synlig membranmansjett i dusjsone
Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, om mulig.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Sluk i dusjsone.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, frittstående toalett, dusjnise med vegg av glassbyggerstein og dusjgarnityr, samt opplegg for vaskemaskin.

Det er et mindre hakk i servant, som er utbedret.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og spalte for tilluft under dørbblad.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i bod mot vegg med vaskemaskin, øvrige våtsoner kunne det ikke tas hull grunnet naboskille og kjøkkeninnredning.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

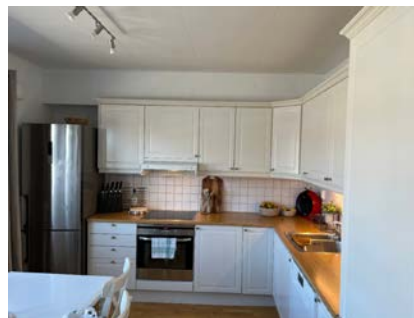
Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, induksjonstopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjølfrys.

Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Mindre fuktskade på et par skapfronter og et hakk i flis over benk, vurdert til mindre avvik.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.



Skade på skapfront.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Lysbryter bør skiftes, vurdert til mindre avvik.



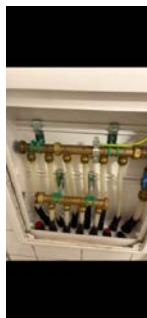
Lysbryter er defekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering er plassert på bad.
Rørlegger har utbedret fordelerskap etter befaring med tilsendt billedokumentasjon.



Fordelerskap for vann.
Kundes bilde.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast og støpegods.
Stakeluke og avløpslufting er ikke observert, dette er normalt en del av fellesanlegget med denne type bolig.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i bod.
Drenering er ført inn til bad, iht. opplysning fra rørlegger i etterkant av befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Bereder er tilkoblet stikkontakt, som ikke er iht. gjeldene krav.
Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Konsekvens/tiltak

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

Det bør også etableres fast el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.



Varmtvannsbereder.

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.

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

Beskrivelse

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.
Sikringskap med automatsikringer er plassert i bod.

Det foreligger dokumentasjon fra byggeår, datert 27.10.2011.

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.

Tilstandsrapport

2011

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så langt dagens eier kjenner til.
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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

På grunnlag av opplysninger fra eier/kunde, fremvist dokumentasjon, tilstand og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll. Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



Sikringsskap.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger eller om bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da langvarig eksponering for radongass kan medføre alvorlige helseskader. Eiendommen ligger i et område med "moderat til lav aktsomhetsgrad" for radon ifølge NGU aktsomhetskart.



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

90 m²/69 m²

Selveierleilighet: Entré, 2 Soverom, 2 Bod,
Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

| | | |
|--------------------------------|---|------------------|
| Markedsverdi | | 2 600 000 |
| Tillegg for andel fellesformue | + | 1 606 |
| Frdrag for andel felles gjeld | - | 5 715 |
| Konklusjon markedsverdi | | 2 600 000 |

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Kaptein Hans Michelets vei 7F ,1960 LØKEN 44 m ² 2008 1 sov | 05-02-2025 | 2 100 000 | 2 050 000 | 10 223 | 2 060 223 | 43 835 |
| 2 Kaptein Hans Michelets vei 3C ,1960 LØKEN 66 m ² 2008 2 sov | 08-09-2024 | 2 600 000 | 2 600 000 | 7 178 | 2 607 178 | 37 785 |
| 3 Kaptein Hans Michelets vei 6C ,1960 LØKEN 66 m ² 2008 2 sov | 19-03-2024 | 2 650 000 | 2 550 000 | 10 223 | 2 560 223 | 37 105 |
| 4 Kaptein Hans Michelets vei 1D ,1960 LØKEN 69 m ² 2008 2 sov | 05-01-2026 | 2 650 000 | 2 450 000 | 7 879 | 2 457 879 | 35 621 |

Kilde :
Eiendomsverdi

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter inneholder kommunale avgifter, forsikring, snøbrøyting, utv. vedlikehold, gressklipping, forretningsfører.
Iht. forretningsfører.

Kr. 27 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 27 000

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 750 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 300 000

Sum teknisk verdi - Selveierleilighet Kr. 4 450 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 4 450 000

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 markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 200 000

Beregnet tomteverdi Kr. 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 650 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en 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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal (GUA) | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 branncelleinndeling

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

Selveierleilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2.Etasje | 69 | | | 69 | 18 |
| Fellesareal | | 21 | | 21 | |
| SUM | 69 | 21 | | | 18 |
| SUM BRA | 90 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2.Etasje | Entré/gang, soverom, soverom 2, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken | | |
| Fellesareal | | Bod, garasje | |

Kommentar

Garasje og bod, på henholdsvis 16 m² og 5 m², som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Veranda er definert som Åpent areal (TBA) .

Areal som innbefatter garderobeskap, sjakter o.l. er inkludert i arealberegningen.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist målsatte tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeår, der veranda (merket balkong på tegning) er utvidet i forhold til tegning og tilliggende boder i 1.etasje er ikke inntegnet.

Det er ikke kjent om sameiet har søkt godkjenning om dette forholdet.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 20.10.2011.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------------|---------------|
| 10.4.2026 | Henning Fagersand | Takstingeniør |
| | Anja Kolstad | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------------|------|------|------|------|----------------------|---------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND | 32 | 22 | | 33 | 13000 m ² | Eiendomsverdi | Eiet |

Adresse

Kaptein Hans Michelets vei 2D, 1960 Løken

Hjemmelshaver

Kolstad, Anja

Kommentar

Areal er felles eiet tomt.

Eierandel er sameiebrøk iht. Eiendomsverdi.

Seksjonsdata iht. boligopplysninger fra forretningsfører.

Boligselskap

Sagtomta Løken 2
Boligsameie.

Eierandel

69 / 2158

Forretningsfører

B-S Regnskap AS

Organisasjonsnr

892516642

Felles formue

Kr. 1 606 31.03.2026

Felles gjeld:

Kr. 5 715 31.03.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende sentralt på Løken i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat internvei.
Iht. sit.kart.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Iht. kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Iht. kommunen.

Regulering

Eiendommen er regulert til bl.a. konsentrert småhusbebyggelse.
Iht. kommunen.

Om tomten

Felles eiet tomt på ca. 13 daa tilhørende sameiet, som er forholdsvis flat, opparbeidet med plen og beplantning. Asfalterte internveier og parkering.

Sameie

Sameiets navn er Sagtomta Løken 2 Boligsameie, Kaptein Hans Michelets vei, 1960 Løken.
Bebyggelsen og tomten. Gnr. 32, bnr. 22 i Aurskog-Høland kommune ligger i sameie mellom de 34 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelen størrelse.

Det er tinglyst tilleggsdel til hver seksjon hva gjelder enten balkong eller uteplass.

Samtlige seksjoner disponerer utvendig sportsbod.

3 roms leilighetene disponerer 1 carport pr. seksjon. (Garasje)

2 roms leilighetene disponerer 1 biloppstillingsplass pr. seksjon.

Dette er kun et sammendrag og kjøper og interessenter bør sette seg godt inn i sameiets vedtekter, regnskap, ordensregler og retningslinjer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-----------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklærings skjema | 08.04.2026 | | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Ordrebekreftelse | 06.04.2026 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Eiendomsverdi | 05.04.2026 | Matrikkel opplysninger. | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Kommunalinformasjon | 08.04.2026 | Midl. brukstillatelse, sit.kart, planopplysninger, tegninger, NRBR. | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Forretningsførerinfo | 08.04.2026 | Boligopplysninger, ordensregler, protokoll styremøte. | Gjennomgått | 7 | Nei |
| Eier | 09.04.2026 | Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Sameie opplysninger | 17.04.2026 | Vedtekter, referat. | Gjennomgått | 13 | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 23.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anja Kolstad

Boligen

Kaptein Hans Michelets Vei 2D
1960 Løken

3226-32/22/0/33

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Har vært svertesopp/mugg i silikonfuge i dusjen.

Sprekk i en flis på veggen.

Vært et stygt hakk i servanten.

Tegn til hulrom under enkelte gulvfliser.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut silikonfuger Fikset hakk i servant

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Det er målt skjevheter i entré og stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i entré er målt til ca 15 mm, og ca 21 mm i stue. Årsak til skjevhetene er ikke kjent. (Tatt ut fra tilstandsrapport 2024)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra 2024 elektronisk

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Fellesutgifter og kommunale avgifter

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**



33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Aurskog-Høland kommune

Teknisk drift og kultur
Forvaltning

den romslige kommunen

AB Häggmark & söner
Brunnsvägen 1

S-68695 VÄSTRA ÄMTERVIK,
SVERIGE

Vår ref.: MB-07/1596-41

Arkivnr.: GA 32/22

Deres ref.:

Dato: 20.10.2011

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

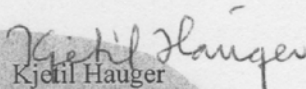
Rammetillatelse er gitt 26.09.2007
Igangsettingstillatelse er gitt 13.07.2010

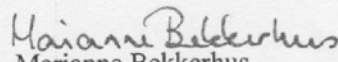
Gjelder: Nybygg 4-mannsbolig Hus A.
Gnr/Bnr.: 32/22
Byggested: Kaptein Hans Micheletsvei 2A, **seksjon 32**,
Kaptein Hans Micheletsvei 2B, **seksjon 31**
Kaptein Hans Micheletsvei 2C, **seksjon 34**
Kaptein Hans Micheletsvei 2D, **seksjon 33**
Tiltakshaver: Albert Fjeld As

Anmodning om midlertidig brukstillatelse og kontrollerklæringer er mottatt 05.10.11.
Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og
byggningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og
byggningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med hilsen


Kjetil Hauger
forvaltningsleder


Marianne Bekkerhus
fagkonsulent

Kopi:
Albert Fjeld As, Prestegårdshagen, 1960 LØKEN

Adresse
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Telefon 63 85 25 00
Telefax 63 85 25 12

E-post
postmottak@ahk.no

Foretaksnr
00948164256

Ordensregler for Sagtomta 2 boligsameie

Styret har i henhold til vedtektene for Sagtomta 2 Løken Boligsameie utarbeidet følgende ordensregler. Disse gjelder for og skal følges av alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder leietakere og gjester. Styret har fullmakt til å påse at ordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelse. Reglene er til for å sikre et trygt og godt bomiljø for alle!

1: Indre ro og orden

Det skal være alminnelig ro i leilighetene fra kl 23:00 og til kl 07:00. I dette tidsrommet skal bruk av TV, musikkanlegg og vaskemaskin avpasses slik at det ikke sjenerer naboene. Dersom det skal holdes fest/ selskap hvor det forventes støy og musikk etter kl 23:00, skal naboer varsles i god tid på forhånd.

2: Ytre ro og orden

Det skal være alminnelig ro på fellesareal fra kl 23.00 og til 07:00.

Enhver beboer oppfordres til å holde utearealene ryddige og pene. Sigarettneiper/ snusposer skal ikke kastes på fellesareal og all bruk av åpen ild / brenning av avfall på fellesareal er forbudt. Beboernes terrasser skal ikke brukes til å lagre søppel og lignende. Ved spyling av balkong i andre etasje, skal beboer i første etasje varsles i forkant.

3: Parkering

Treromsleilighetene har hver sin tilhørende carport og toromsleilighetene hver sin merkede biloppstillingsplass. Resten av parkeringsplassene kan disponeres fritt av beboere og gjester. Det skal ikke parkeres foran leilighetenes innganger, postkasser og carporter. «Rundkjøringen» skal til enhver tid være gjennomkjørbar med tanke på utrykningskjøretøy og Taxi. Tomgangskjøring skal unngås da eksos trekker inn i lufterventiler.

4: Avfallshåndtering

Søppel og avfall skal sorteres og kastes på følgende måte:

- **Matavfall:** Legges i grønn pose og kastes i dunken «matavfall og restavfall»
- **Restavfall:** Legges i vanlig plastpose og kastes i dunken «matavfall og restavfall»
- **Papp / papir:** Kastes i dunken merket «papp og papiravfall»
- **Glass / metall:** Kastes i dunken merket "glass og metallembalasje"
- **Miljøfiendtlig avfall:** Legges i rød dunk og leveres til miljøbilen eller Spillhaug gjenvinningsstasjon. Røde dunker skal ikke plasseres i søppelskur for tømning. Eksempler på miljøfiendtlig kan være: maling, kjemikalier, elektronikk og batterier

Vi oppfordrer videre alle til å lese ROAF-posten som regelmessig publiseres i postkassene.

5: Dyrehold

Det er tillatt med dyr i leilighetene. Hundeeiere er ansvarlig for å fjerne avføring som hunden etterlater seg på sameiets område. Hunder skal holdes i bånd ved lufting og skal ikke gå løse på sameiet. Dette gjelder både små og store hunder gjennom hele året. Dyreeier er videre ansvarlig for at dyret ikke sjenerer naboer med lukt, støy etc.

6: Grilling

Det er forbudt å grille med kull/ åpen flamme på leilighetenes terrasser grunnet brannfare. Det er tillatt med gass eller elektrisitet. Ved bruk av kullgrill kan fellesareal benyttes.

7: Brannsikring

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Dette ble montert ved nysalg og beboer er ansvarlig for at dette til enhver tid fungerer. Sjekk gjerne brannslange en gang i året og test røykvarsleren regelmessig.

Aurskog-Høland kommune vil regelmessig utføre feiing av pipe. Beboere vil bli varslet av kommunen på forhånd.

8: Kraner/vann

Ved lengre tids fravær fra leilighet, skal hovedkrav stenges.

9: Ventilasjon

Lufteventiler skal ikke stenges helt og ventilator skal alltid stå på nivå 1 for å sikre god luftgjennomstrømning i leiligheten. Når man dusjer skal ventilator settes på nivå -1 (vris nedover til venstre)

10: Vedfyring

Ved vedfyring skal det vises forsiktighet. Ved oppfyring kan man med fordel skape ekstra trekk ved å åpne vindu/terrasse dør. Ventilator skal som nevnt alltid være åpne.

11: Utvendig endring av leilighet.

Alle utvendige endringer av bygg / leilighet skal godkjennes av styret etter skriftlig søknad vedlagt tegninger / planer. Fasadeendringer skal også godkjennes av kommunen.

Eksempler på endringer kan være:

- Alle slags påbygg, nybygg og fasadeendringer.
- Oppsetting av markiser, levegger, fast installerte vindskjermer og lignende
- Oppføring eller utvidelse av terrasser, vinduer, ytterdører og faste elektriske installasjoner.

Sist oppdatert: 25.04.2017. Ansvarlig: Styret i Sagtomta Løken 2 boligsameie

- Endring av eksisterende maling / beis på bygninger.
- Ved installasjon av varmpumper, parabolantennar, flaggstenger og lignende.

Uttrekkbar levegger kan monteres uten søknad, såfremt fargen er grå. Ved montering av markiser og utvendig solskjerming, godkjennes fargen 314/398 som blant annet forhandles av KEN MORA AS.

12: Innvendige endringer

Seksjonseier kan fritt endre sin leilighet innvendig så sant det ikke gjøres inngrep i bærende konstruksjoner. Elektriker- og rørleggerarbeid skal utføres av godkjente håndverkere. Byggearbeid skal varsles til naboer før oppstart og må utføres så skånsomt som mulig.

13: FDV dokumentasjon

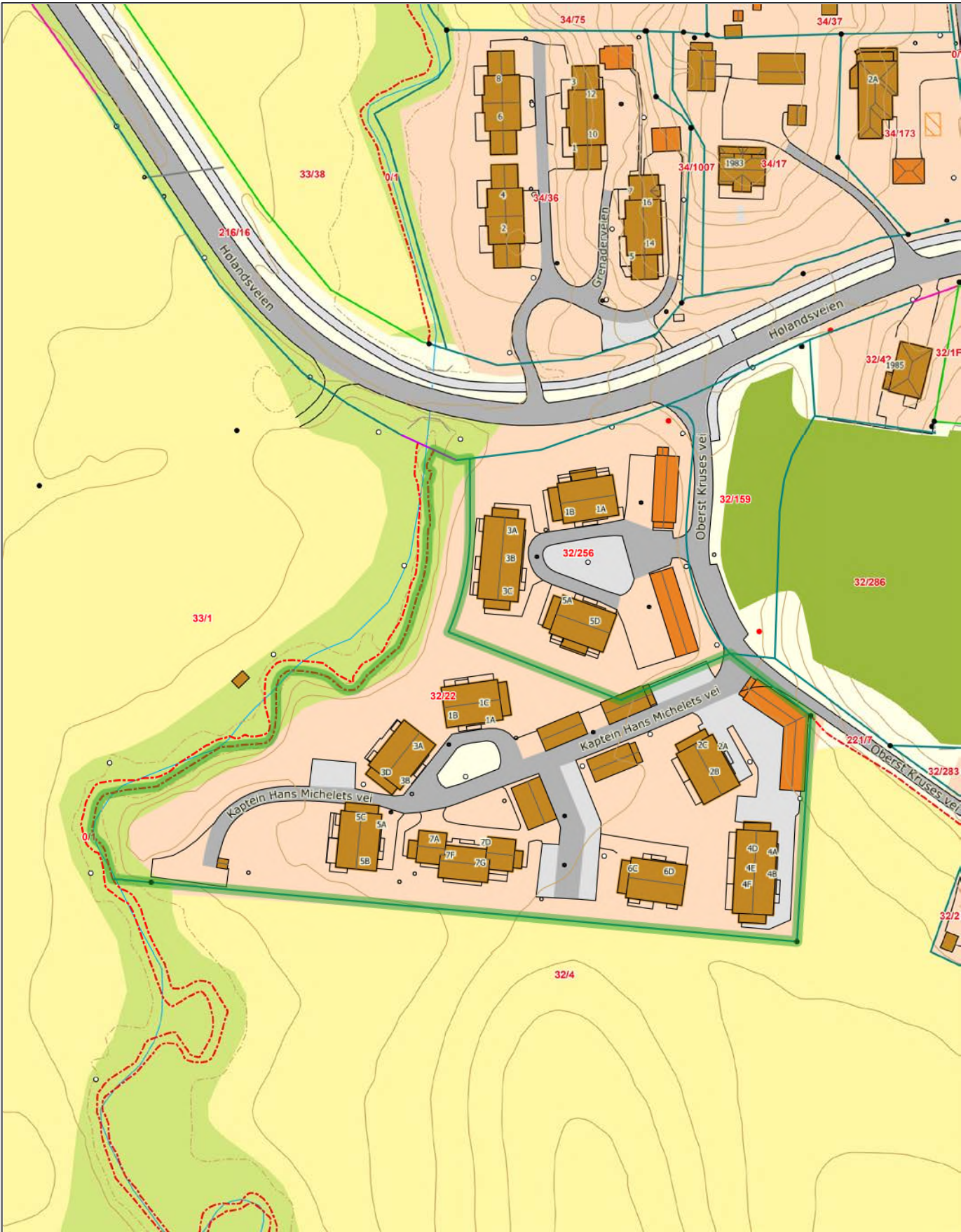
FDV-perm (forvaltning, drift og vedlikehold) er utlevert til samtlige leiligheter ved nysalg. Denne inneholder byggeteknisk informasjon om leiligheten. Disse følger leiligheten og ikke beboeren. Ved salg av leilighet skal denne overrekkes ny eier. Dette gjelder også sameiets vedtekter og ordensreglement.


14: Henvendelser til styre

Henvendelser til styre skal sendes skriftlig til styreleder, styremedlem eller til følgende mailadresse: sagtomta2.loken@gmail.com

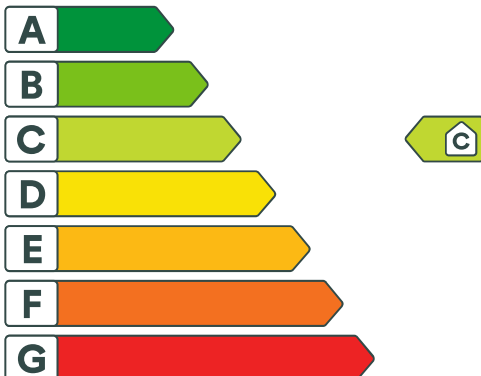
Styret 2017-2018:


Styreleder: Robert Dahlen Svendsen: Idrettsveien 20, 1960 Løken
Styremedlem: Mats Gulbrandsen: Kaptein Hans Michelets Vei 4A, 1960 Løken
Styremedlem: Gro Therese Allvær Lillehol
Varamedlem: Kristin Gaasø






| | |
|---|--|
| Adresse Kaptein Hans Michelets vei 2D, 1960 LØKEN | |
| Dato for energimerking 08.04.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-278859 |
| Bygningskategori Småhus | Bygningsnummer 25552377 |
| Gårdsnummer 32 | Bruksnummer 22 |
| Seksjonsnummer 33 | Bruksenhetsnummer H0202 |






Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår 2012 | Bygningstype Firemannsbolig |
| Bruksareal 69,0 m² | Oppvarmet bruksareal 69,0 m² |
| Oppvarmet etasje 1 | Bygningsmateriale Tre |
| Oppvarming Elektrisitet | |
| Ventilasjon Periodisk avtrekk | |



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
151,25 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år 169,34 kWh/m² | Totalt levert pr. år 11 685 kWh |
|---|---|



Kaptein Hans Michelets vei 2D, 1960 LØKEN



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Kaptein Hans Michelets vei 2D, 1960 LØKEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta luften i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- B1** KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, BYA=25%
- OFF** BEBYGGELSE - KIRKEGÅRD

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- LA**

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

- KV** KIRKEVEG
- GR** GRIFT, ANNET TRAFIKKAREAL

4. FRIDOMRÅDER

- FR**

5. FAREOMRÅDER

- HØ** HØYSPENTILINE

6. SPESIALOMRÅDER

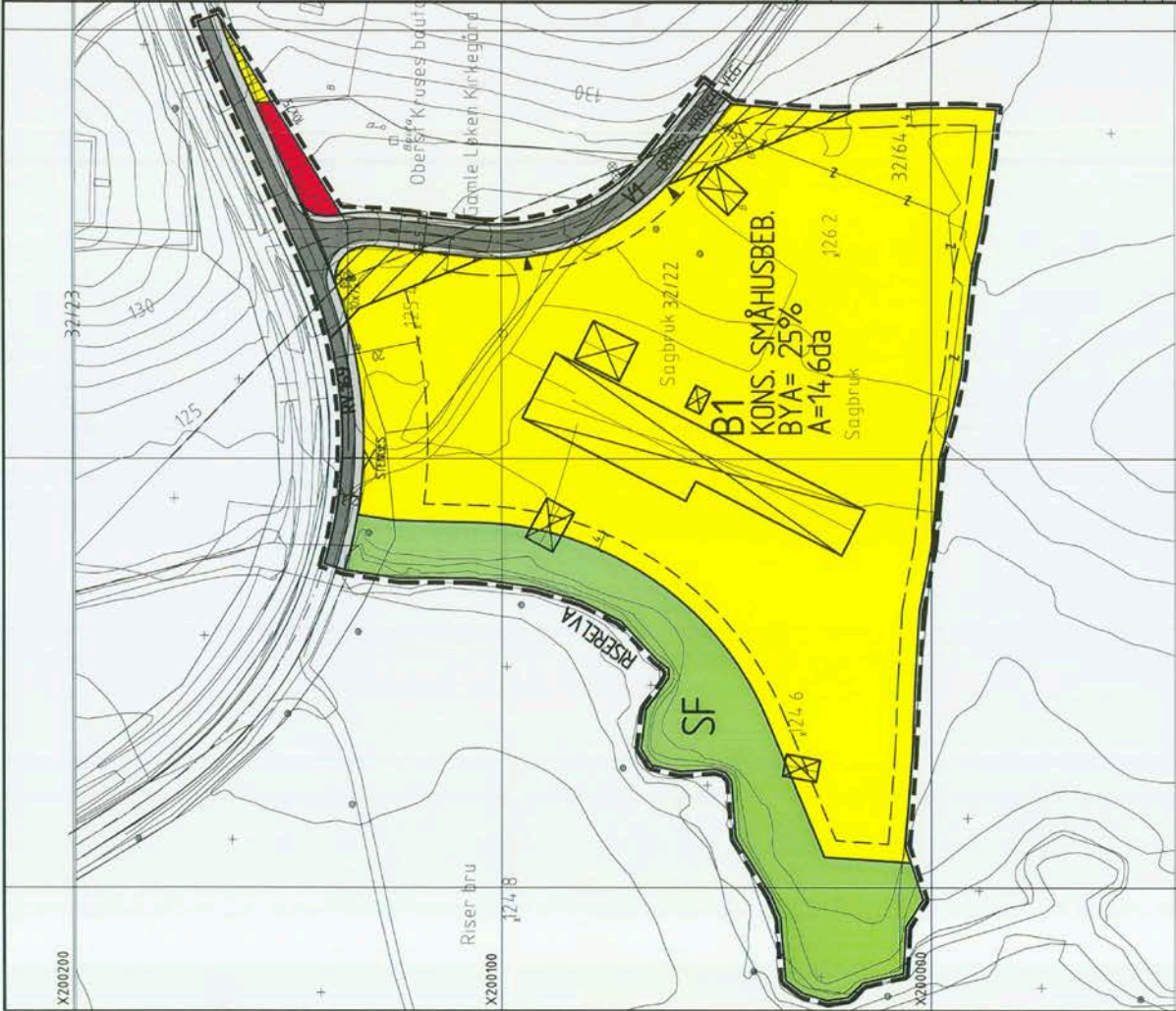
- SF** FRILUFTSOMRÅDE
- FR** FRISIKTSONE TL, RV, MBP

7. FELLESONRÅDER

- FF**

STREKSYMBOLER M.V.

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



AURSKOG-HØLAND KOMMUNE REGULERINGSPPLAN FOR: LØKEN SAG

EKVIVDSTANSE 1:M
MÅLESTOKK 1:1000



REGULERINGSBESTEMPELSELER FØLGER SOM VEDLEGG
REVISJON
TEKNISKE TILTAK
SAKS/TEGN

| SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | SAK/NR. | DATE | SAKS/TEGN |
|---|-----------------|-----------------|-----------|
| FORVARELÅNNDISE | 18.12.01 | 18.12.01 | IL |
| 1.GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER | 26.08.2002 | 26.08.2002 | |
| OFFENTLIG ETTERSYN | 04.09.-16.10.02 | 04.09.-16.10.02 | |
| 2.GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER | 02.12.2002 | 02.12.2002 | |
| OFFENTLIG ETTERSYN | | | |
| 3.GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER | | 05.12.2002 | |
| KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGENDOMKJØNNING) | | 08.01.2001 | |
| KJØNNING | | | |

ØVRE ROMERIKE PROSJEKTERING A/S
Rådgvende, ingeniører og arkitekter
Tlf. 63 94 24 40
Postboks 26, 7501 JESSIEHØI

ARK. NR. 438.01C
TEGN. 43801C-reg
DATE 10.07.2002
SAKS/TEGN. IL/wo

AURSKOG HOLLAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR :

LØKEN SAG

Planen er datert 10.07.02.

Bestemmelsene er datert 10.07.02, revidert 01.11.02. **AURSKOG-HOLLAND KOMMUNE**
REGULERINGSPLAN FOR LØKEN SAG

Plan og bestemmelser er vedtatt i kommunestyresak 82/02 den 05.12.2002.

1. GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

Planområdet skal utnyttas i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Byggeområder - område for konsentrert småhusbebyggelse - B1
- Trafikkorridorer - offentlig bebyggelse - kirkeløst
- Færdselsområder - kjøreeveg
- Spesiellområder - beredningsområde (grøft, rabatt m.m)
- Færdselsområder - beredningsområde (grøft, rabatt m.m)
- Spesiellområder - fritidsområde
- Færdselsområder - fritidsområde

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Det tillates ikke oppløst grønder over 1 meter. Støttemurer og lignende bygningssmessige tiltak over 1 meter høyde, skal godkjennes av kommunen.

2.2 Detalploner for tekniske anlegg (veg, vann og avløp) skal godkjennes av kommunen, etter vedtak av kommunestyret.

2.3 Utøkt fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særskilte grunner taker for det, tiltales av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsoven og bygningsoven vedtakene for kommunen.

2.4 Etter vedtak av disse bestemmelsene kan det ikke inngås privatrettelige avtaler som er i strid med planen og/eller bestemmelsene.

2.5 For byggetillatelse kan gis skal det foreligge tilstrekkelig dokumentasjon av grunnforholdene.

3. BYGGEOMRÅDE - KONSENTRERT SMÅHUSBEYGGELSE (B 1)

3.1 I området skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i kjede, rekkehus, leilighetsbustad eller lignende.

3.2 Kommunen skal ved sin behandling av søknad om tillatelser påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygningene i samme gruppe får en helhetlig og god utfelelse med hensyn til montering, takvinkel, materialvalg og farger m.m. Bebyggelsen skal ha skråtak. Kravet gjelder også garasjer, utrus o.l.

3.3 Det skal ved utforming og plassering av ny bebyggelse med tilhørende anlegg, legges vekt på estetisk kvalitet, sidesiltplassering og landskapsforhold. Spesielt gjelder dette nordre del av området, via Å Vei, Løken gamle kirkegård og Oberst Krænes bauta.

3.4 Bebyggelse skal plasseres innenfor de byggesoner som er vist i planen. Boder, garasjer o.l., kan etter spesiell godkjennelse, legges nærmere veg enn byggesonen.

3.5 Største tillatte BYA = 25 %, (bebygd areal i prosent av tomtarealen). I bebygd areal regnes grunnflaten av all bebyggelse på tomta i området, også overbygde areal.

3.6 Det skal ved søknad om tillatelse utarbeides en samlet situasjonsplan for hele området. Situasjonsplanen skal sendes til høring hos berørte naboer og ev. berørte offentlig instanser før endelig godkjenning.

Situasjonsplanen skal utarbeides i målestokk min. 1:500 og fardlegge følgende:

- bebyggelsens plassering (målestokk) høyde, takvinkel, annerettering
- eksisterende og planlagt terreng med høydemåling
- inndeling i eventuelle sonerområder
- interne gang- og kjøreeveg
- øvrige trafikk og parkeringsanlegg, garasjer/carporer og organiseringen av dette
- plassering og utforming av felles lekeanlegg og andre utområder
- gjerdning og sikkerhetsforhold
- felles opplegg for renovasjon. (fortrimnings asfalt fra lekeareal/oppholdsareal).

Det skal i tilknytning til situasjonsplanen også utarbeides en egen utomhusplan som skal vise opparbeidelse av alle fellesområder, med beplantning, arealer som skal tiltales, arealer med annet dekke (eks. grus, asfalt, beleggssten), møblering av lekeplasser etc.

3.7 Det er i tilknytning til reguleringsplanen utarbeidet en egen illustrasjonsplan dat. 10.07.02, som viser en mulig utnyttelse av området. Endringer ved utarbeidelse av samlet situasjonsplan kan tiltales, så lenge de holdes innenfor de fastsatte rammebetingelser i reguleringsplan med bestemmelser.

3.8 Det kan oppføres boliger med gesimshøyde inntil 8 m og mennes høyde inntil 10 m, over gjennomstrømt fjellig opparbeidet terreng.

3.9 Miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstyr i rundskriv T - 879 skal følges. Ev. støyttingsstiltak skal ivertsettes samtidig med utbyggingen og være ferdigstilt før byggingen tas i bruk.

3.10 Det skal sønnralt i området avettes areal for en felles lekkelass. Det skal sikres gangstier og tilgang til demningen. Det skal sikres gangstier og tilgang til demningen. Det skal sikres gangstier og tilgang til demningen. Det skal sikres gangstier og tilgang til demningen.

3.11 Det skal avettes parkeringsplasser iht. følgende norm:

- 2 plasser, for enebolig, hvorav én i carport/garasje
- 2 plasser for 3-roms eller større leiligheter, hvorav én i carport/garasje
- 1,5 plasser for 2-roms eller mindre, hvorav én i carport/garasje.

3.12 Alle ubenyttede arealer, parkerings- og trafikkarealer, felles lekkelasser og andre utemøbler skal være ferdig opparbeidet når tilhørende bebyggelse tas i bruk, eller så snart frenden tillater det. Terrering rundt bebyggelse, parkerings- og lekeplasser, samt plang, kjøreeveg og garasjeporter, skal være ferdig opparbeidet før en tillatelse utformes og godkjenning. Felles parkeringsarealer kan kreves skjermet mot tomter/bebyggelse med beplantning.

4. TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Kjøreeveg (VI) skal opparbeides som vist i planen. Avkjøring til boligområdet B1 skal skje fra VI, ev. i 2 krysspunkter, slik det framgår av planene på plankartet. Plasseringen av disse kan ved utforming av situasjonsplanen justeres etter behov, forutsatt at krav til sikr og øvrige trafikkikkerhetsmessige forhold er ivarettatt.

4.2 Byggesplan for lekesområder Rv 169 VI skal godkjennes av Statens Vegvesen (Kjerulds, slik det kan ses i situasjonsplanen) innenfor området. Kravet til godkjenning gjelder også for følgende sykkelstier over Rv 169, skal også innarbeides i denne byggesplanen.

5. SPESIALOMRÅDER

5.1 Fritidsområde: Området langs Riserveien skal opprettholdes som et mest mulig naturlig fritidsområde. Eksisterende kantvegetasjon skal i størst mulig grad bevares, men kan fjernes ut og skjettes på en slik måte at kanten av vegetasjonen som grenser for området kan opparbeides på et slikt nivå, men da i kanten av området. Området skal for øvrig ryddes og med gangstier med til. Øve på enkelte punkter. Området skal for øvrig ryddes og åpne arealer tiltales.

5.2 Fritidsområde: Fritidsområde skal tiltales som vist i planen. I fritidsområdene skal det ikke være skiltdrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegens planum.

Nabolagsprofil

Kaptein Hans Michelets vei 2D - Nabolaget Løken - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Løken Linje 479, 480, 485 | 6 min 0.5 km |
| Svingen stasjon Linje R14 | 28 min 27.1 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t |

Skoler

| | |
|---|-------------------|
| Løken skole (1-7 kl.) 233 elever, 14 klasser | 7 min 0.6 km |
| Bråte skole (1-10 kl.) 356 elever, 16 klasser | 11 min 10.4 km |
| Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser | 15 min 13.2 km |
| Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser | 17 min 14.3 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|--------------|-------|
| Løken Senter | 5 min |
| Løken Skole | 7 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

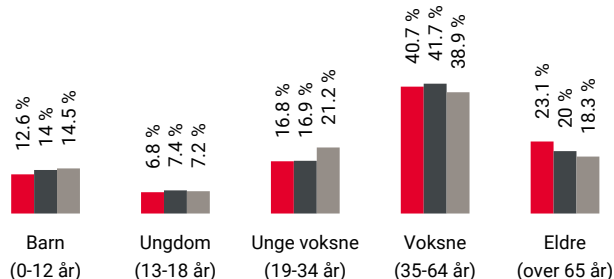
Godt vennskap 69/100



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) 87 barn | 11 min 1 km |
| Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 52 barn | 5 min 4.1 km |
| Hofmoen barnehage (1-5 år) 39 barn | 6 min 5.3 km |


Dagligvare


| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Rema 1000 Løken Post i butikk | 5 min 0.4 km |
| Kiwi Løken PostNord | 5 min 0.5 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

 Trafikk
Lite trafikk 91/100

 Gateparkering
Lett 89/100

Sport

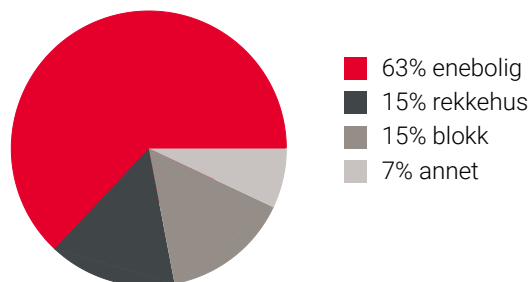
 Høland idrettsanlegg 7 min 
Ballspill, fotball, sandvolleyball 0.5 km

 Løken skole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km


 MOVA Bjørkelangen 16 min 

 MOVA Bjørkelangen Serviceveien 16 min 

Boligmasse

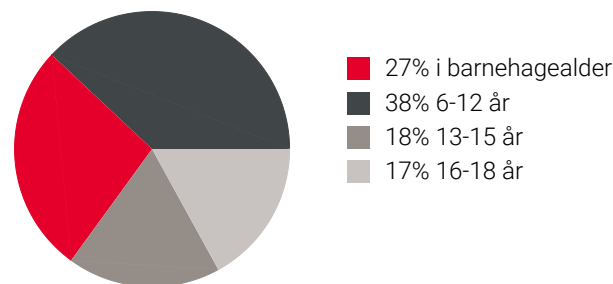


Varer/Tjenester

 Løken senter 5 min 

 Løken apotek 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn





Enslig u. barn



Flerfamilier

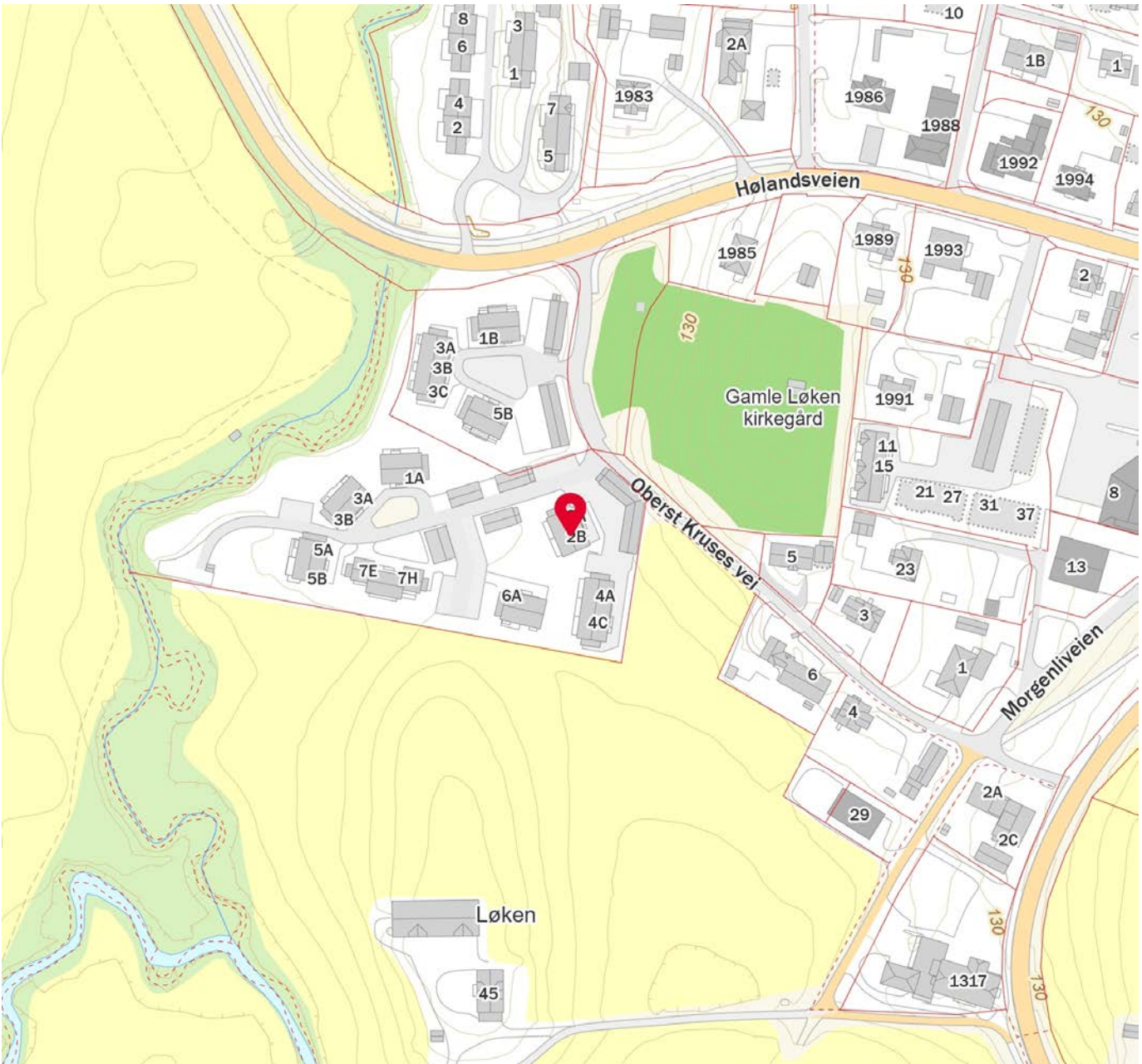


0% 46%

 Løken
 Aurskog-Høland kommune
 Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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



Aurskog

SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte
for kundene, lokalt næringsliv og
gode lokalsamfunn.

**Hos Trond, Trine, Lise, Geir og Lina
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kaptein Hans Michelets vei 2D
1960 LØKEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre**Telefon:** 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre