

**aktiv.**



Løkkaveien 29, 1911 FLATEBY

**Innholdsrik & pent oppusset  
enebolig over 2 plan med hybell|  
Dobbel carport| Solrik terrasse og  
hage| Barnevennlig område**



Eiendomsmegler

## Irfan Raja

**Mobil** 911 41 584

**E-post** irfan.raja@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 176 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 176 390,-  
**Selger:** Altaieb Mustafa Smoudi  
Zahraa Abdul Monem

Alrajab

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1973  
**BRA-i/BRA Total** 214/214 kvm  
**Tomtstr.:** 952.4 kvm  
**Soverom:** 7  
**Antall rom:** 9  
**Gnr./bnr.** Gnr. 3, bnr. 42  
**Oppdragsnr.:** 1104250128

# Innholdsrik enebolig over 2 plan med hybel. Dobbel carport. Solrik terrasse og hage.

Velkommen til Løkkavegen 29! En innholdsrik enebolig over to plan med god beliggenhet i Flateby. Boligen er innholdsrik og har 5 gode soverom i 1.etg, 2 soverom rom i kjeller, 3 bad, 3 kjøkken, vaskerom, samt en separat hybel. Beliggende i et veletablert og barnevennlig nabolag. Utvendig er det en stor, solrik hage og terrasse. Dobbel carport.

- Pent oppusset enebolig
- Pent velutstyrt kjøkken med integrerte hvitevarer
- Separat hybel i første etasje
- Dobbel carport
- Solrikt og barnevennlig



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	47
Egenerklæring .....	80
Energiattest .....	88
Nabolagsprofil .....	94
Matrikkelrapport .....	97
Ferdigattest .....	100
Planopplysninger .....	103
Tilkobling til vann og avløp .....	105
Kommuneplan kart .....	106
Budskjema .....	114

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 214 kvm

BRA totalt: 214 kvm

TBA: 30 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 87 kvm Stue/kjøkken, bad, vaskerom, bod, bod/teknisk rom og 2 innredet rom

1. etasje

BRA-i: 103 kvm Entré, gang, stue, kjøkken, bad, bod og 4 soverom

BRA-i: 24 kvm Stue/kjøkken, bad og soverom

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 kvm Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av rom i kjeller er ikke målbartareal, da takhøyden er under 1,9 m og etablert kasse på innredet rom.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

952.4 kvm

### Tomtebeskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Dreneringen er fra 2024. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Flat tomt. Det opplyses om at hovedvannledning og avløp er skiftet ca 20 cm fra utvendig kum i 2023. Derfra og ut til offentlig nett er det opprinnelige rør fra byggeår. Vurderingen er gjort for resterende rør som ikke er skiftet.

### Beliggenhet

Løkkaveien 29 ligger i det attraktive nabolaget Siljebøl, som er spesielt anbefalt for

familier med barn, enslige og etablerere. Området er kjent for sin opplevde trygghet med en score på 81/100, og naboskapet er preget av godt vennskap med en score på 69/100.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Gjeddevannsveien kun 5 minutters gange unna, og linje 350 ligger 0,4 km fra eiendommen. Lillestrøm stasjon kan nås på 24 minutter, og Oslo Gardermoen er 51 minutter unna med bil, noe som gir gode pendlermuligheter.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten. Hauglia skole for 1.-4. klasse ligger 1,2 km unna, mens Stranden skole for 5.-7. klasse er 3,1 km fra eiendommen. Kirkebygden barne- og ungdomsskole og Rælingen videregående skole er også innen rimelig avstand.

Dagligvarehandelen er praktisk med Coop Extra Flateby kun 1 km unna, og Spar Flateby ligger 2 km fra eiendommen. Flatebysenteret, med et bredt utvalg av varer og tjenester, er 22 minutter unna.

Området byr på fantastiske turmuligheter med nærhet til skog og mark, og har en score på 98/100 for dette. Det er også lite støy og trafikk, med henholdsvis 88/100 og 86/100, som gjør det til et ideelt sted for de som ønsker en rolig og naturnær livsstil.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

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

Eiendommen ligger i kort strekning til både skoler og barnehager. Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Øyvind Nåmo Rønning

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i bindingsverk av tre med halvvalmet takform tekket med pappshingel. De utvendige fasadene består av trekledning og malt pusset overflater. Bygget er fundamentert på leirholdige masser med stripefundamenter av betong under

grunnmuren.

Grunnmuren er av betong med støpt såle mot grunnforhold. For den utbygde delen er det en betong ringmur med støpt dekke. Dreneringen er fra 2024.

Veggkonstruksjonen er et bindingsverk fra byggeåret, kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre, med et panelt undertak og shingeltekking fra 2026.

Taket har nedløp og beslag av metall. Etasjeskillerne er konstruert med trebjelkelag i første etasje og et støpt betongdekke i kjelleren.

Bygningen er utstyrt med PVC-vinduer med 3-lags glass, samt et malt trevindu med 2-lags glass i vaskerommet i kjelleren. Ytterdøren er en malt hovedytterdør, og det er også en skyvebalkongdør i PVC.

Ved inngangspartiet er det etablert et overbygget repo, og det er en terrasse med utgang fra stuen. Begge disse konstruksjonene er oppført i tre.

Eiendommen inkluderer også en carport med plass til to biler, bygget i bindingsverk av tre med skråtak tekket med papp og støpt dekke mot grunnforhold.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Dampsperre er brutt synlig flere steder.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt ca 20 mm avvik i stue.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Kjøkken - Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Induksjonstopp er sprekt.

- Kjøkken - Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1.Etasje hybel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Tømrer of Bygg AS, Vålerenga VVS AS, 2025

Beskrivelse: Nytt bad med fliss og membran og rør. Rørleggerarbeid.

3. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Firmanavn: Protan Enterprnør

Beskrivelse: Nytt sveisemembran i bade 1 etg. Smørmebrann med mansjett i under etg. Smørmembran i utleiedel.

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?

Ja

Firmanavn: Credo Norge AS, 2026

Beskrivelse: Det hadde vært lekkasje i taket, men taket ble skiftet ut i 2026, og alt er nå i orden.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Credo Norge AS, Tømrer og Bygg AS, 2026, 2023

Beskrivelse: Skifte ut hele taket. Bytte ut kledning med alle vinduer og yttrede dører.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Vstats AS, 2024

Beskrivelse: Nytt tilbygg for et rom.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Spydeberg byggentrepenør as, 2023

Beskrivelse: Nytt drenering.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Beskrivelse: Hadde vært mus i fjor og ble fikset av forsikring og alt I orden.

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

Ja

Firmanavn: Vålerenga VVS AS, 2023

Beskrivelse: Nytt vann og avløp i hele bolig og har brukt silent rør på avløp med rør i rør. Nytt bakkekran, nytt vannledning ved kommen og inn til huset.

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

Ja

Firmanavn: Vålerenga VVS AS, 2023

Beskrivelse: Vannbåren i kjelleren.

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

Ja

Firmanavn: Credo Norge AS, 2026

Beskrivelse: Nytt pipe med nytt opplegg og rør.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Den ble fjernet når vi har jobbet med drenering.

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

Ja

Firmanavn: AE Elktro og VVS AS, 2025

Beskrivelse: Nytt strøm med nytt sikringsskap, eget sikringsskap med seriemål til utleiedel.

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

Ja

Beskrivelse: Bygget ut et rom. Nytt rom høyre side av huset.

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

Ja

Beskrivelse: Har en hybel med eget strøm måler.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Beskrivelse: Har 2 etg med utleiedel.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

### **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 103 kvm: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, bod og 4 soverom

TBA 30 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 87 kvm: Stue/kjøkken, bad, vaskerom, bod, bod/teknisk rom. og 2 soverom

1. Etasje hybel:

BRA-i 24 kvm: Stue/kjøkken, bad og soverom

### **Standard**

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat med stål oppvaskkum. Det er etablert vannstopper og komfyrvakt. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som hjørne kjøøl/fryseskap, nedfelt platetopp, innebygget micro, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgoppgaven.

Kjøkken kjeller:

Kjøkkenet i kjeller har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og vannstoppsystem. Det er

kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken hybel:

Kjøkkenet i hybel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, nedfelt platetopp med 2 soner, innebygget stekeovn. Etablert vannstoppssystem. Oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1 etasje:

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett med spyle og viftefunksjon og dusjvegger i herdet glass. Etablert nedsenket dusjgrube med 2 dusjer og innebygget dusjarmaturer. Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom:

Veggene har baderomsplater. Taket er malt med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Vaskerommet er praktisk innredet med servant, servantarmatur og benkeplate. Opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Bad kjeller:

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Rommet har innredning med 2 toppmonterte servanter, veggmontert toalett med spyl og tørk, boblebadekar og dusjnische med dobbell dusj og dusjvegger i herdet glass.

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad hybel:

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Soverom:

Boligen har hele 7 soverom. 4 soverom er i 1.etg hoveddel. 1 soverom som tilhører hybel i 1.etg. De 2 andre soverommene er ned i kjelleren. Soverommene har god garderobeplass og plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Mange av soverommene passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. 2025 ble det installert varmemefolie i hele huset, med nytt laminat gulv.

Tekniske installasjoner:

- Vannbåren varme: Det er etablert el-kjele for vannbåren varme i gulv i kjeller fra 2023.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.
- Det er fremlagt dokumentasjon på at taket er utbedret med ny takteking 2026.
- Det er lagt ny panelt undertak og shingel på tak i 2026.

2025:

- Tilbygget soverom til hybel i 1 etasje.
- Bad 1 etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.
- Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.
- Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.
- Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse
- Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett med spyle og viftefunksjon og dusjvegger i herdet glass. Etablert nedsenket dusjgrube med 2 dusjer og innebygget dusjarmaturer.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
- Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31 mm.
- Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med 2 toppmonterte servanter, veggmontert toalett med spyl og tørk, boblebadekar og dusjnise med dobbel dusj og dusjvegger i herdet glass.
- Vaskerom. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
- Veggene har baderomsplater. Taket er malt med downlights.
- Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 90 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er

90 mm.

- Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt stål utslagskum, speilskap og opplegg for vaskemaskin.
- 1.ETASJE HYBEL > BAD. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
- Veggene har fliser. Taket er malt med downlights. Tak er under oppussing befaringsdagen og ikke ferdigstilt.
- Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.
- Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er viktig at sluk rengjøres ofte for å unngå unødig belastning på membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
- Nye sikringsskap i hoveddel og hybel. Oppgradering av anlegg og belysning. Arbeider utført i 2025.
- I 2025 ble det installert varmemembran i hele huset, med nytt laminat gulv.
- I 2025 ble det også installert snøsmelteanlegg utenfor inngangsdøren, fra døren og ut til gaten, med en bredde på ca. 120 cm.

2024:

- Dreneringen er fra 2024.
- Vann- og avløpssystemet i hele boligen fornyet, ført ut til ca. 20 cm fra kommunal tilkobling, samt installert ny utvendig stoppekran.
- Utvendig fikk hele huset ny kledning i 2024, og vindspærren er ferdigstilt. Forhold som tidligere var vurdert til TG2 på trapp, terrasse og vindspærre er nå utbedret.

2023:

- Det er etablert el-kjele for vannbåren varme i gulv i kjeller.
- Det opplyses om at hovedvannledning og avløp er skiftet ca 20 cm fra utvendig kum i 2023. Derfra og ut til offentlig nett er det opprinnelige rør fra byggeår. Vurderingen er gjort for resterende rør som ikke er skiftet.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
- Bygningen har skyvebalkongdør i PVC.
- Bygningen har malt hovedytterdør og kodelås.
- Bygningen har betong ringmur med støpt dekke for utbygget del til hybel.

2022:

- Malte profilerte innerdører
- Bad kjeller. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

- Kjøkkenet i kjeller har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og vannstoppsystem.
- Kjøkkenet i hybel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, nedfelt platetopp med 2 soner, innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem. Oppvaskmaskin.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på hybel.
- Det er avløpsrør av plast.
- Nedløp og beslag av metall
- Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
- Det er etablert overbygget repo ved inngangsparti og terrasse utgang fra stue. Konstruksjonen er oppført i tre.

2021:

- Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

### **Modernisert/Påkostet år**

2021-2026

### **Parkering**

Parkering i dobbel carport og på egen gårdsplass.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige, polisenummer 93968967

### **Diverse**

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

- Help forsikring
- Fremtind Forsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen har elektriske varmekabler på badene og vannbåren gulvvarme i kjeller. Varmefolie i hele huset, med nytt laminat gulv. Oppvarming med vedovn i stue.

### Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk var ifølge selger 25133 kWh i 2025. Forbruk vil variere.

### Energimerke

E

### 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 000 000

### Omkostninger kjøper

7 000 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

175 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

176 390 (Omkostninger totalt)

193 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

196 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

7 176 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 193 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 196 090 (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.

**Kommunale avgifter**

Kr 22 222 for år 2025

**Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp: kr 13702,00

Renovasjon: kr 8190,00

Feiing og branntilsyn: kr 330,00

Totalt: kr 22222,00

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 508 408 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 033 631 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

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](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

**Vannavgift**

Kr 8 582 for år 2025

### **Informasjon om vannavgift**

Det er en fast årsavgift på kr. 3.652,- pr år. I tillegg kommer det kr. 14,38 pr m3 i forbruksgebyr for forbruk under 200 m3 pr år og kr. 20,47 pr m3 for det som overstiger 200m3 pr år. (denne eiendommen har 1 stk. vannmåler (12920859) som må leses av ved salg). Alle priser inkl. mva. Det blir sendt ut faktura 2 ganger pr år.(mars og august).

### **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.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 3, bruksnummer 42 i Enebakk kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3220/3/42:

07.12.1973 - Dokumentnr: 7797 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

RETT FOR KOMMUNEN TIL Å ANLEGGE OG VEDLIKEHOLDE LEDNINGER MV

Med flere bestemmelser

12.03.1990 - Dokumentnr: 3842 - Erklæring/avtale

Målebrev: Areal 953,3m2.

09.05.1972 - Dokumentnr: 2225 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0229 Gnr:3 Bnr:28

01.01.2020 - Dokumentnr: 1536490 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0229 Gnr:3 Bnr:42

01.01.2024 - Dokumentnr: 112577 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3028 Gnr:3 Bnr:42

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 26.11.73.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, etablering av sekundærleilighet, lysgraver samt

oppføring av carport datert 08.10.25.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Det er fremlagte tegninger fra 2023 og opprinnelig byggeår, men disse er ikke ut fra fremlagte arkitekttegninger eller opprinnelige tegninger. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Endringer ut fra siste tegninger i 2023 er, trapp i 1 etasje er flyttet og garderobe er nå utvidet med ekstra soverom. Garderobe i kjeller er ikke etablert og en del av kjellerstuen. Rommene i kjeller som blir benyttet som soverom er ikke godkjente til varig opphold.

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 har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger. Flateby vannverk.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Følger Kommuneplanens arealdel KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027, ikrafttredelse 07.09.2015. 952 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn BF12.

#### **Adgang til utleie**

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

#### **Legalpant**

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 eiendomsmeidler 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 tinglysning 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 1% av salgssum. I tillegg kommer kr 67 750,- og utlegg kr 2 335,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt, skal selger betale kr 30 000,- samt påløpte tillegg og utlegg iht. oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Irfan Raja  
Eiendomsmegler  
[irfan.raja@aktiv.no](mailto:irfan.raja@aktiv.no)  
Tlf: 911 41 584

### **Ansvarlig megler bistås av**

Irfan Raja  
Eiendomsmegler  
[irfan.raja@aktiv.no](mailto:irfan.raja@aktiv.no)  
Tlf: 911 41 584

**Oppdragstaker**

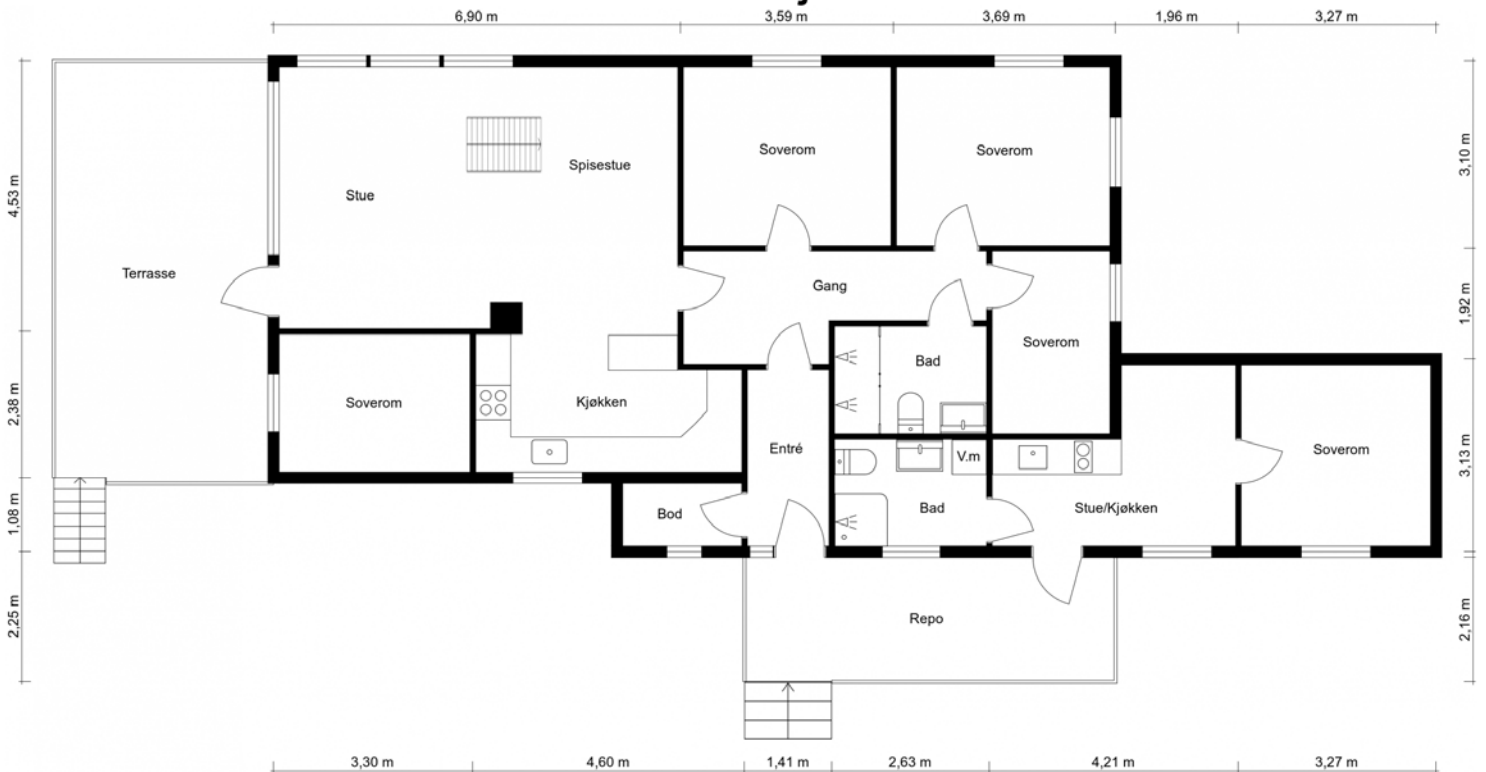
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023  
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

**Salgsoppgavedato**

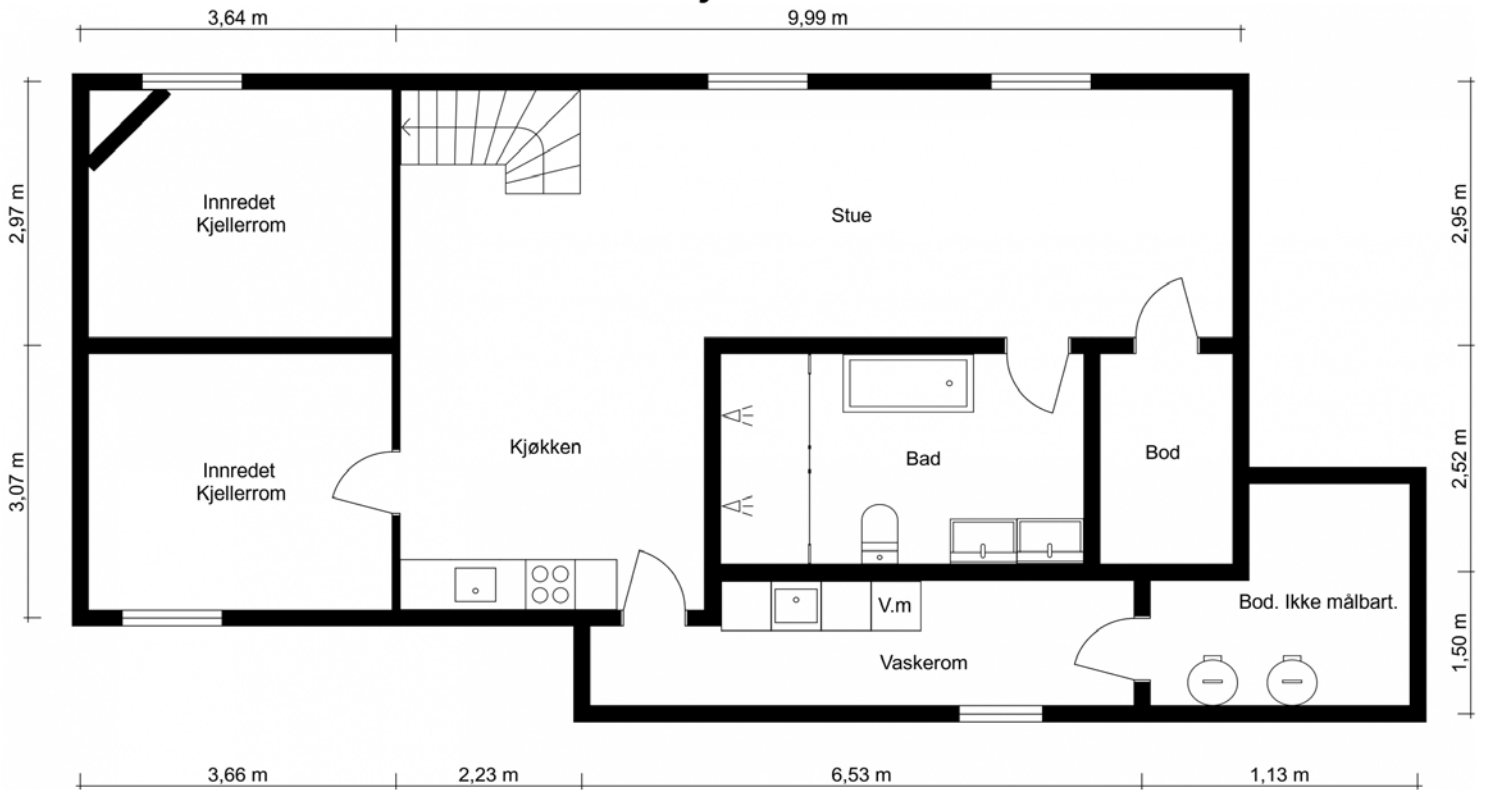
21.04.2026



### 1. Etasje



### Kjeller














































# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Løkkaveien 29, 1911 FLATEBY

 ENEBAKK kommune

 gnr. 3, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m<sup>2</sup> BRA-i: 214 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 18925-1896

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: VY1579

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Smoudi



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.

## NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



### Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning  
Uavhengig Takstingeniør  
oyvind@namotakst.no  
909 91 556



# 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Bygget er oppført etter byggesøknad fra 1973 og etter byggeforskrifter fra 1969. Det er gjort senere endringer i boligen og påbygg i 2025 etter byggeforskrift fra 2017. Der det gjøres vurderingene opp mot teknisk forskrift fra 2017, er dette oppgitt i rapporten ved nevnte årstall.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Halvvalmet takform tekket med shingel. Utvendige fasader med trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold og betong ringmur med støpt dekke for utbygget del.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette, da taket er tekket med snø. Det er fremlagt dokumentasjon på at taket er utbedret med ny taktekkning 2026.

Nedløp og beslag av metall

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2025.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre fra byggeår. Det er lagt ny panelt undertak og shingel på tak i 2026.

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt trevindu med 2-lags glass i vaskerom i kjeller.

Alder ukjent.

Bygningen har skyvebalkongdør i PVC.

Bygningen har malt hovedytterdør og kodelås.

Det er etablert overbygget repo ved inngangsparti og terrasse utgang fra stue. Konstruksjonen er oppført i tre.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

2025 ble det installert varmemefolie i hele huset, med nytt laminat gulv.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1 etasje og støpt betongdekke i kjeller.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Kjeller. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Innredet rom. Rf 30 %

Boligen har lakkert tretrapp. Alder ukjent.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Alder ukjent.

Malte profilerte innerdører

Det er stedvis begrenset inspeksjon inne i boligen grunnet løssøre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad 1 etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm. Det gjøres oppmerksom på at sandsteinfliser er noe ujevne og det kan forekomme at vann blir liggende igjen i fuger på denne typen fliser. For å unngå dette må det legges andre typer fliser.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett med spyle og viftefunksjon og dusjvegger i herdet glass.

Etablert nedsenket dusjgrube med 2 dusjer og innebygget

dusjarmaturer.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 90 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 90 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vaskerommet er praktisk innredet med servant, servantarmatur og benkeplate

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

### Bad

Bad kjeller. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31 mm.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 toppmonterte servanter, veggmontert toalett med spyl og tørk, boblebadekar og dusjnische med dobbell dusj og dusjvegger i herdet glass.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.

### Bad hybel.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights. Tak er under oppussing befaringsdagen og ikke ferdigstilt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er viktig at sluk rengjøres ofte for å unngå unødig belastning på membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med

# Beskrivelse av eiendommen

veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tiliggende konstruksjoner. Vegg mot bad er brannvegg ut fra byggetegninger og kan derfor ikke punkteres ved hulltaking. Det indikerte ikke fukt ved søk inne i dusjsonen befaringsdagen.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i hybel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, nedfelt platetopp med 2 soner, innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem.

Oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 1 etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum. Det er hjørne kjøøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Innebygget micro og stekeovn. Etablert vannstopper og komfyrvakt. Alder ikke kjent.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Alder ukjent.

Kjøkkenet i kjeller har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Alder ukjent.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på vaskerom i kjeller.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på hybel.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

I 2025 ble det installert snøsmelteanlegg utenfor inngangsdøren, fra døren og ut til gaten, med en bredde på ca. 120 cm.

Varmefolie under laminat fra 2025 og delvis varmekabler under flislagte gulv.

Det er etablert el-kjele for vannbåren varme i gulv i kjeller.

Det er etablert sikringsskap i hoveddel og i hybel med gen måler.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 2024.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Flat tomt.

Det opplyses om at hovedvannledning og avløp er skiftet ca 20 cm fra utvendig kum i 2023. Derfra og ut til offentlig nett er det opprinnelige rør fra byggeår. Vurderingen er gjort for resterende rør som ikke er skiftet.

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

[Gå til side](#)

Det ble registrert avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

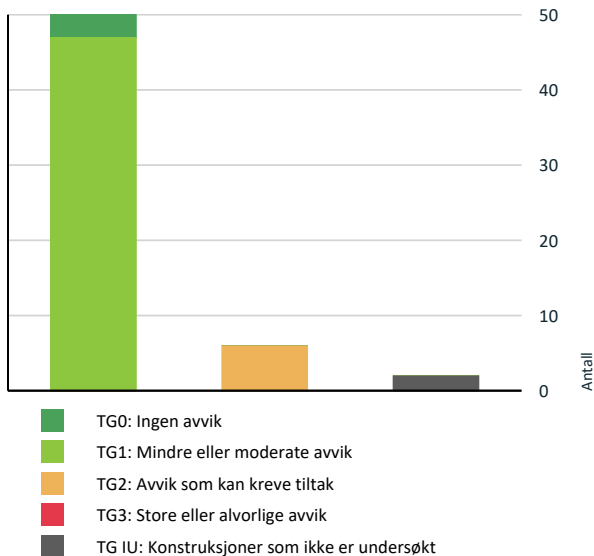
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Endringer ut fra siste tegninger i 2023 er, trapp i 1 etasje er flyttet og garderobe er nå utvidet med ekstra soverom.

Garderobe i kjeller er ikke etablert og en del av kjellerstuen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje hybel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [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 [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimater i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1973

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2025	Tilbygg	Tilbygget soverom til hybel i 1 etasje.
------	---------	---

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette, da taket er tekket med snø. Det er fremlagt dokumentasjon på at taket er utbedret med ny taktekking 2026.

**Årstall:** 2026

**Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløp og beslag av metall

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2024.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Eier

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre fra byggeår. Det er lagt ny panelt undertak og shingel på tak i 2026.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2026

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Dampsperre er brutt synlig flere steder.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det var ingen klare tegn til kondensskader på kaldtloft befaringsdagen og derfor ingen tegn til skade. Dampsperre på eldre hus er ikke med dagens tetthet og varmluft kan ofte sige opp på kaldtloftet og kondens kan skapes. Derfor er det viktig med god lufting av konstruksjonen. Musesperre på eldre konstruksjoner må etableres med netting eller lignende for å unngå mus på loft.



## TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Vinduer - 2

**Beskrivelse**

Bygningen har malt trevindu med 2-lags glass i vaskerom i kjeller. Alder ukjent.

## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har skyvebalkongdør i PVC.

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Eier

## TG 1 Dører - 2

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør og kodelås.

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Eier

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er etablert overbygget repo ved inngangsparti og terrasse utgang fra stue. Konstruksjonen er oppført i tre.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## INNSENDIG

### 1 TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. 2025 ble det installert varmemefolie i hele huset, med nytt laminat gulv.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1 etasje og støpt betongdekke i kjeller.

Årstall: 1973

Kilde: Eier

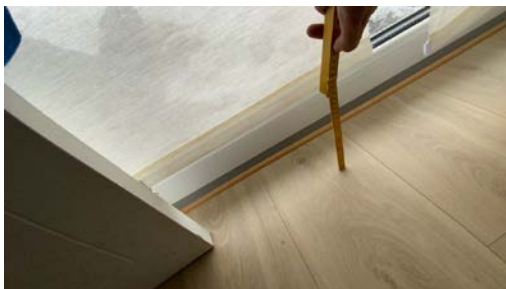
#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt ca 20 mm avvik i stue.

#### 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.



### 1 TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpip og vedovn.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



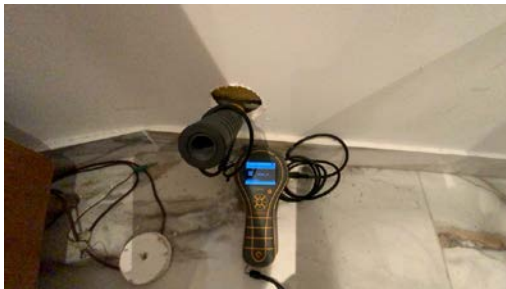
## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Kjeller. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Innredet rom. Rf 30 %

Årstall: 1973



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp. Alder ukjent.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Alder ukjent.

## TG 1 Innvendige dører - 2

### Beskrivelse

Malte profilerte innerdører

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Det er stedvis begrenset inspeksjon inne i boligen grunnet løsøre.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad 1 etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkåringer og bilder.

**Årstall:** 2025

**Kilde:** Eier



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

**Årstall:** 2025

**Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

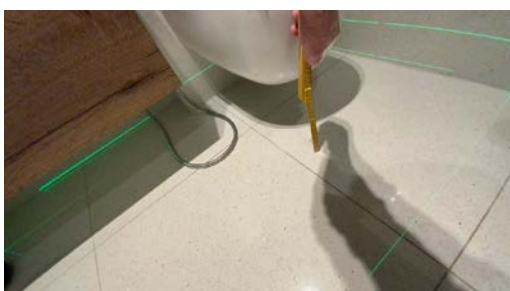
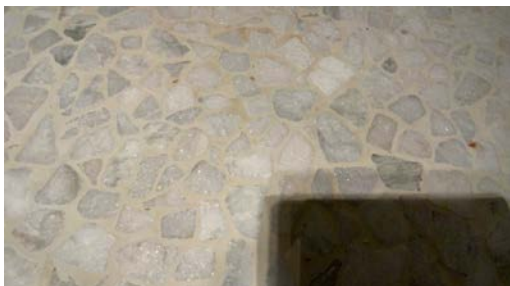
##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm. Det gjøres oppmerksom på at sandsteinfliser er noe ujevne og det kan forekomme at vann blir liggende igjen i fuger på denne typen fliser. For å unngå dette må det legges andre typer fliser.

**Årstall:** 2025

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2025

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett med spyle og viftefunksjon og dusjvegger i herdet glass. Etablert nedsenket dusjgrube med 2 dusjer og innebygget dusjarmaturer.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.



## KJELLER > BAD

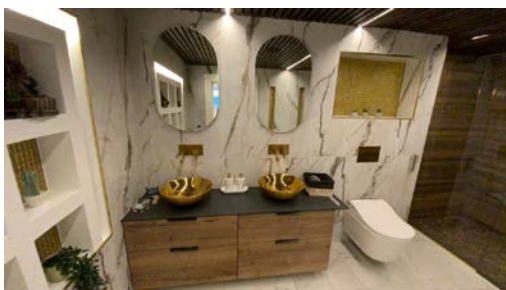
### Generell

#### Beskrivelse

Bad kjeller. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## KJELLER > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31 mm.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



## KJELLER > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 toppmonterte servanter, veggmontert toalett med spyl og tørk, boblebadekar og dusjnise med dobbell dusj og dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



## KJELLER > VASKEROM

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 90 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 90 mm.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## KJELLER > VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



## KJELLER > VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vaskerommet er praktisk innredet med servant, servantarmatur og benkeplate. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE HYBEL > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



## 1. ETASJE HYBEL > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights. Tak er under oppussing befaringsdagen og ikke ferdigstilt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



## 1. ETASJE HYBEL > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## 1. ETASJE HYBEL > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er viktig at sluk rengjøres ofte for å unngå unødig belastning på membran.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier



## 1. ETASJE HYBEL > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## 1. ETASJE HYBEL > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## 1. ETASJE HYBEL > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Vegg mot bad er brannvegg ut fra byggetegninger og kan derfor ikke punkteres ved hulltaking. Det indikerte ikke fukt ved søk inne i dusjsonen befaringsdagen.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet i 1 etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum. Det er hjørne kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Innebygget micro og stekeovn. Etablert vannstopper og komfyrvakt. Alder ikke kjent.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er utbedret på skader for fronter. Disse er øvrigt noe synlig, så det må vurderes hva som er akseptabelt for den enkelte.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Alder ukjent.

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet i kjeller har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og vannstoppssystem.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Induksjonstopp er sprekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Induksjonstopp må skiftes da denne er sprekt og begrenset levetid med tanke på sprekt plate.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Alder ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilatoren for å sikre bedre luftkvalitet og redusere risiko for fukt og luktproblemer på kjøkkenet.



## 1. ETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet i hybel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, nedfelt platetopp med 2 soner, innebygget stekeovn. Etablert vannstoppssystem. Oppvaskmaskin.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom i kjeller.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

### TG 1 Vannledninger - 2

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på hybel.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1973

Kilde: Eier

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

I 2025 ble det installert snøsmelteanlegg utenfor inngangsdøren, fra døren og ut til gaten, med en bredde på ca. 120 cm.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Det er etablert el-kjele for vannbåren varme i gulv i kjeller.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## 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

Det er etavlert, sikringskap i hoveddel og i hybel med gen måler.

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.  
**1973**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Nye sikringskap i hoveddel og hybel. Oppgradering av anlegg og belysning. Arbeider utført i 2025.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

# Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

**Årstall:** 1973

**Kilde:** Eier

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2024.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

# Tilstandsrapport

Utbedre terrenget slik at grunnmursplasten med klemlist føres over terreng. Når grunnmursplasten ligger under terreng, utsettes grunnmuren for økt fuktbelastning, noe som kan føre til fuktinntrengning i muren innvendig.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 1973

Kilde: Eier

## TG 1 Grunnmur og fundamenter - 1

### Beskrivelse

Bygningen har betong ringmur med støpt dekke for utbygget del til hybel.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## TG IU Terrengforhold

### Beskrivelse

Flat tomt.

Årstall: 1973

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Som tiltak bør foretas justeringer der tomta heller mot huset for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller. Konsekvens ved manglende fall kan føre til at overflatevann samler seg inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på konstruksjonen.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Vann- og avløpssystemet er fornyet, ført ut til ca. 20 cm fra kommunal tilkobling, samt installert ny utvendig stoppekran.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## 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 bygningsakknydige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. 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.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

# 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

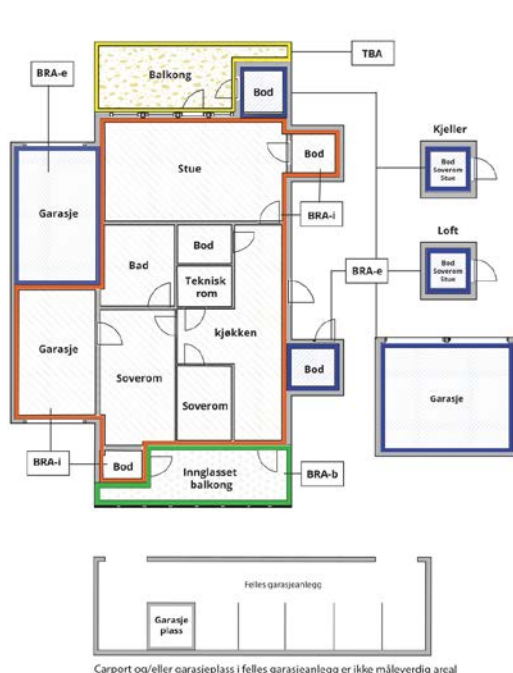
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass 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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	103			103	30
Kjeller	87			87	
1.Etasje hybel	24			24	
<b>SUM</b>	<b>214</b>				<b>30</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>214</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod		
Kjeller	Stue/kjøkken, bad, vaskerom, bod, soverom, bod/teknisk rom., soverom 2		
1.Etasje hybel	Stue/kjøkken, bad, soverom		

### Kommentar

Deler av rom i kjeller er ikke målbartareal, da takhøyden er under 1,9 m og etablert kasse på innredet rom.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Endringer ut fra siste tegninger i 2023 er, trapp i 1 etasje er flyttet og garderobe er nå utvidet med ekstra soverom. Garderobe i kjeller er ikke etablert og en del av kjellerstuen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er foretatt utvendige og innvendig håndverkstjenester, samt tilbygg på huset de siste 5 årene.

## Carport

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Altaieb Mustafa Smoudi	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	3	42		0	952.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Løkkaveien 29

### Hjemmelshaver

Smoudi Altaieb Mustafa, Alrajab Zahraa Abdul  
Monem

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger. Flateby vannverk.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
<b>Kommentar</b> Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret				

## Bygninger på eiendommen

### Carport

**Anvendelse****Byggeår**

2026

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Beskrivelse**

Carport med 2 biloppstillingsplasser var under oppføring befaringdagen. Konstruksjonen er bygget op med bindingsverk av tre, skråtak teknet med papp og støpt dekke mot grunnforhold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte beskrivelse. Ytterligere undersøkelser og utbedringskostnader tilføres kjøper.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.03.2026	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.03.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	
2	29.03.2026	
3	29.03.2026	
4	11.04.2026	
5	21.04.2026	

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

Zahraa Abdul Monem Alrajab

Altaieb Mustafa Smoudi

## Boligen

Løkkaveien 29

1911 Flateby

3220-3/42/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Tømrer of Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt bad med fliss og membran og rør

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Vålerenga VVS AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Rørlegger arbeid

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Protan Enterprnør

Nytt sveisemembran i bade 1 etg .

Smørmebran med mansjett i under etg .

Smørmembran i utleiedel.

---

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

♦ **Ja**

---

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?

♦ **Ja**

Det hadde vært lekkasje i taket, men taket ble skiftet ut i 2026, og alt er nå i orden.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Credo Norge AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt tak

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**



**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026  
**Firmanavn:** Credo Norge AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Skifte ut hele taket
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023  
**Firmanavn:** Tømrer og Bygg AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte ut kledning med alle vinduer og yttrede dører

---

6. 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**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024  
**Firmanavn:** Vstats AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt tilbygg for et rom

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

---

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023  
**Firmanavn:** Spydeberg byggentreprenør as  
**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt drenering.

---

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Hadde vært mus i fjor og ble fikset av forsikring og alt i orden .

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Vålerenga VVS AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt vann og avløp i hele bolig og har brukt silent rør på avløp med rør i rør . Nytt bakkekran , nytt vannledning ved kommen og inn til huset.

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. 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**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Vålerenga VVS AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Vannbåren i kjelleren

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**



#### Faglært arbeid:

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

**Firmanavn:** Credo Norge AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt pipe med nytt opplegg og rør

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Den ble fjernet når vi har jobbet med drenering.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

#### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** AE Elektro og VVS AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt strøm med nytt sikringsskap , eget sikringsskap med seriemål til utleiedel.

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Bygget ut et rom

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Nytt rom høyre side av huset .

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. 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**

---

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

♦ **Ja**

Har en hybel med eget strøm måler .

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Har 2 etg med utleiedel

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. 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.

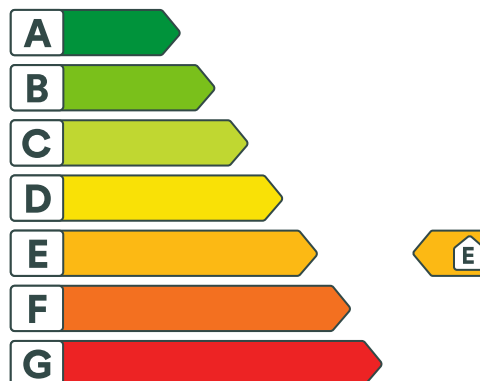
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.



Adresse <b>Løkkaveien 29, 1911 FLATEBY</b>	
Dato for energimerking <b>04.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-277690</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>150556171</b>
Gårdsnummer <b>3</b>	Bruksnummer <b>42</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## 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 <b>1973</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>214,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>214,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## 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  
**267,23 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**302,83 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**64 805 kWh**



## Løkkaveien 29, 1911 FLATEBY



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Løkkaveien 29, 1911 FLATEBY



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### **Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 16: 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 på varmeanlegg**

### **Tiltak 17: Installere varmpumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmpumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmpumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmpumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 19: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

### Tiltak 20: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

### Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 24: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 25: 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 26: 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.



## 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>

# Nabolagsprofil

Løkkaveien 29 - Nabolaget Siljebøl - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Gjeddevannsveien Linje 350	5 min 0.4 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	24 min 17.8 km
Oslo Gardermoen	51 min

## Skoler

Hauglia skole (1-4 kl.) 187 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Stranden skole (5-7 kl.) 185 elever, 8 klasser	7 min 3.1 km
Kirkebygden barne- og ungdomsskole (...) 364 elever, 16 klasser	15 min 11.6 km
Rælingen videregående skole 579 elever	19 min 14.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	26 min 19.4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Naboskapet

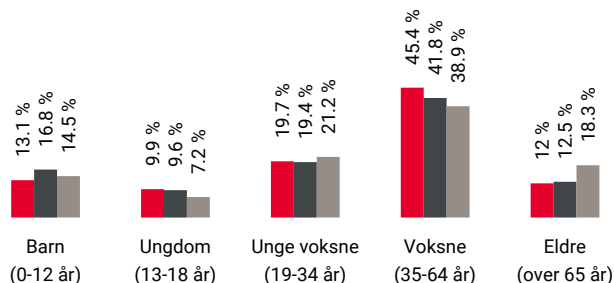
Godt vennskap 69/100



## Kvalitet på skolene

Bra 59/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Siljebøl	544	203
Flateby	3 852	1 535
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bergskaug Fus barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min 0.5 km
Hauglia barnehage (1-5 år) 49 barn	11 min 0.9 km
Flateby barnehage (1-5 år) 60 barn	12 min 1.1 km

## Dagligvare

Coop Extra Flateby Post i butikk, PostNord	12 min 1 km
Spar Flateby PostNord	23 min 2 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



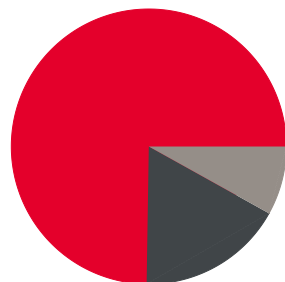
### Trafikk

Lite trafikk 86/100

## Sport

⚽ Hauglia skole	13 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.1 km	
⚽ Streifinn idrettsanlegg - Ballbane	14 min	🚶
Ballspill	1.2 km	
🚴 Atletico Flateby	18 min	🚶
🚴 Puls Marikollen	19 min	🚗

## Boligmasse

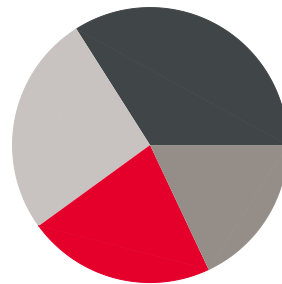


- 74% enebolig
- 17% rekkehus
- 8% annet

## Varer/Tjenester

📦 Flatebysenteret	22 min	🚶
📦 Apotek 1 Flateby	11 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 22% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 26% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



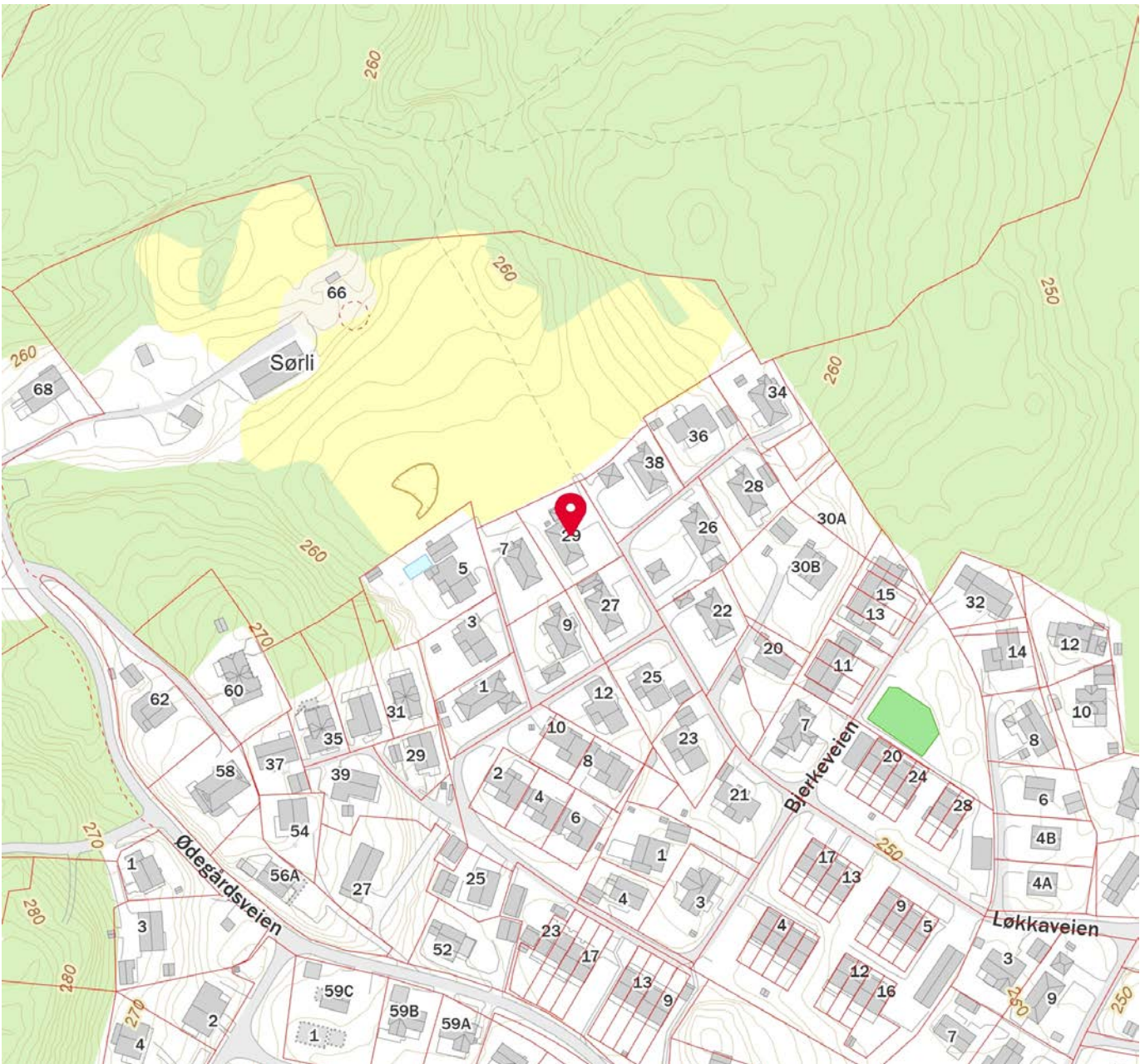
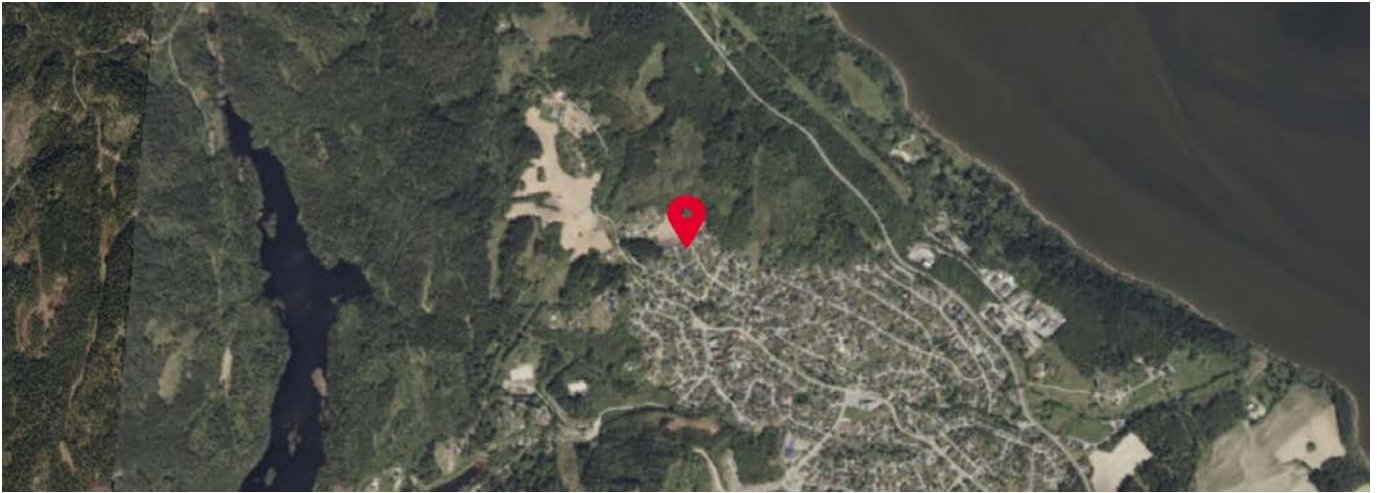
0%


43%

- Siljebøl
- Flateby
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	P 17 A	Beregnet areal	952.4
Etablert dato	09.05.1972	Historisk oppgitt areal	953
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	3/42
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3/42
Endre egenskaper Annen forretningstype	30.08.2011 30.08.2011	Sentralpunkt flyttet		3/42
Endre egenskaper Annen forretningstype	25.07.2011 25.07.2011	Sentralpunkt flyttet		3/42
Skylddeling Skylddeling	09.05.1972			0229-3/28 (-953), 3/42 (953)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6635346.3	619238.1		Ja	952.4	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SMOUDI ALTAIEB MUSTAFA F150284*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Løkkaveien 29 1911 FLATEBY	Bosatt (B)
ALRAJAB ZAHRAA ABDUL MONEM F241097*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Løkkaveien 29 1911 FLATEBY	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Løkkaveien 29

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1911 FLATEBY	Kirkesogn	02100403 Enebakk
Grunnkrets	101 Siljebøl	Tettsted	611 Flateby
Valgkrets	1 FLATEBY		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150556171		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	28.11.1973
2	150556171	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	08.10.2025

### 1: Bygning 150556171: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 28.11.1973

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	231,9
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	231,9
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	284
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	284
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	185
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	2

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.09.1971	17.02.1999	
Tatt i bruk	28.11.1973	17.02.1999	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Løkkaveien 29	H0102	3/42	29,1	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Løkkaveien 29	H0101	3/42	202,8	7	2	2	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	2	130,1	0	130,1	142	0	142
U01	0	101,8	0	101,8	142	0	142

### 2: Bygningsendring 150556171-1: Tilbygg, Ferdigattest 08.10.2025

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	116,9
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	116,9
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	284
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	284
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	185
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	17.03.2023	19.05.2023	2023000147

Ferdigattest	08.10.2025	22.10.2025	D389/25 - 2023/147
--------------	------------	------------	--------------------

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Løkkaveien 29	H0102	3/42	29,1	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Løkkaveien 29	H0101	3/42	87,8	3	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	15,1	0	15,1	142	0	142
U01	0	101,8	0	101,8	142	0	142

**FERDIGATTEST**  
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

K/S A/S Saga-Hus & Co  
Østordalsgt. 2  
OSLO 6

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

26. nov. 1973

Arbeidssted	Tomt nr. 17 A, g.nr. 3 b.nr.42 Enebakk III
Arbeidets art	Enebolig i tre
Bygningens art	Bolig
Byggherre	K/S A/S Saga-Hus & Co.
Byggemelder	" " "
Ansvarshavende	" " "

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.  
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).  
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

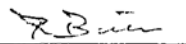
Ved eventuell brukstillatelse:

De tidligere nevnte mangler av avsluttende karakter ble funnet utført.

Bygningskontrollen fant ikke noe å merke til det utførte arbeid på bygget.

Enebakk den 26. nov. 1973

for bygningskontrollen

  
R. Buor

ENEBAKK BYGNINGSRÅD

Ref. 6/2-43.



## ENEBAKK KOMMUNE

Byggesak, geodata og miljø

ACE ARKITEKTER AS  
Kaasenvegen 2  
2008 FJERDINGBY

Att.Umair Hassan

Deres ref.:

Vår ref.:

2023/147/ANDHOL2

Dato:

08.10.2025

*Delegert behandling av sak D 389/25*

**FERDIGATTEST FOR TILBYGG, ETABLERING AV SEKUNDÆRLEILIGHET, LYSGRAVER SAMT  
OPPFØRING AV CARPORT I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 21-10**

<i>Tiltaket gjelder:</i>	Ferdigattest				
<i>Søknad datert:</i>		<i>Mottatt her:</i>	26.09.2025		
<i>Matrikkel:</i>	<i>Gnr.: 3</i>	<i>Bnr.: 42</i>	<i>Fnr.: 0</i>	<i>Snr.: 0</i>	
<i>Eiendommens adresse:</i>	Løkkaveien 29, 1911 Flateby				
<i>Tiltakshaver:</i>	Altaieb Mustafa Smoudi				
<i>Ansvarlig søker:</i>	ACE Arkitekter AS				

I følge pbl. § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendige sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

**VEDTAK:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 21-10 jf. byggesaksforskriftens § 8, gis det ferdigattest til tilbygg og etablering av sekundærleilighet, lysgraver samt oppføring av carport i samsvar med innsendte søknad.

**Ferdigattesten gjelder:**

Det vises til tillatelse i sak D 100/23, hvor det i vedtak av 17.03.23 ble gitt tillatelse til tilbygg, etablering av sekundærleilighet, carport og lysgraver.

Kommunen har, ved søknad om ferdigattest, fått endringsmelding m.h.t ny ansvarlig søker, ny prosjekterende og ny utførende. Opplysningene legges til grunn for behandling av søknaden.

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket er utført i tråd med tillatelsen og gjeldende regelverk.

**Postadresse:**  
Prestegårdsveien 4  
1912 ENEBAKK

**Besøksadresse:**  
Prestegårdsveien 4  
1912 ENEBAKK

**Organisasjonsnr:** 964 949 581  
**Internett:** www.enebakk.kommune.no  
**E-post:** postmottak@enebakk.kommune.no

**Telefon:**  
64 99 20 00



Ferdigattest er en bekreftelse på at byggesaken er avsluttet, og at tiltakene kan tas i bruk. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets kvalitet.

Tiltaket må ikke tas i bruk på en annen måte enn det som er beskrevet i byggetillatelsen. Endret bruk av bygg kan innebære at det må vurderes tillatelse til endret bruk eller endret drift.

**Gebyr:**

I henhold til gebyrregulativet for behandling av natur, geodata og byggesaker i Enebakk kommune 2025, fastsettes gebyret til kr 2 450,- for ferdigattest, varenummer 66751.

Regning ettersendes tiltakshaver.

**Enebakk kommune gjør spesielt oppmerksom på følgende:**

- Ansvar for ansvarlig foretak opphører formelt ved ferdigattest (jf. pbl. § 23-3 andre ledd). Det er imidlertid presisert at kommunen kan gi pålegg om retting eller utbedring innen 5 år etter at ferdigattest er gitt. Ansvarlig foretak skal oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest er gitt.

**Klageinformasjon:**

Du kan klage på dette vedtaket til Statsforvalteren. Klagen må være skriftlig og sendes til kommunen som et vanlig brev eller på e-post. Vi vil sende saken videre til Statsforvalteren dersom vi ikke omgjør vedtaket. Klagefristen er tre uker etter at du har mottatt vedtaket.

Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Forvaltningslovens bestemmelser avgjør dette.

I klagen må du skrive hvilket vedtak du klager på. Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket skal endres. Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.

Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.

Med hilsen

John Robert Bjørnstad  
enhetsleder

Anders Holth  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Kopi til:  
Altaieb Mustafa Smoudi

Løkkaveien 29



# Enebakk kommune

Adresse: Prestegårdsveien 4, 1912 ENEBAKK

Telefon: 64 99 20 00

Utskriftsdato: 10.12.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Enebakk kommune

<b>Kommunenr.</b>	3220	<b>Gårdsnr.</b>	3	<b>Bruksnr.</b>	42	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Løkkaveien 29, 1911 FLATEBY								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20151000		
<b>Navn</b>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	07.09.2015		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/11352/Bestemmelser%20etter%20mindre%20endring%202018.pdf">https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/11352/Bestemmelser%20etter%20mindre%20endring%202018.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	952 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende	
	<b>Områdenavn</b>	BF12	
	<b>Delareal</b>	952 m <sup>2</sup>	
	<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	Flateby	
	<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20151000
<b>Navn</b>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel



## Enebakk kommune

Postadresse: Prestegårdsveien 4, 1912 ENEBAKK

Telefon: 64 99 20 00

E-post: [postmottak@enebakk.kommune.no](mailto:postmottak@enebakk.kommune.no)

Dato: 18.12.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Vei, vann og avløp

Gnr:	3	Bnr:	42	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Løkkaveien 29, 1911 FLATEBY						

### Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad: Vann fra Flateby vanverk.		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

### Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/>	Privat veg <input type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
-------------	---	-------------------------------------	---



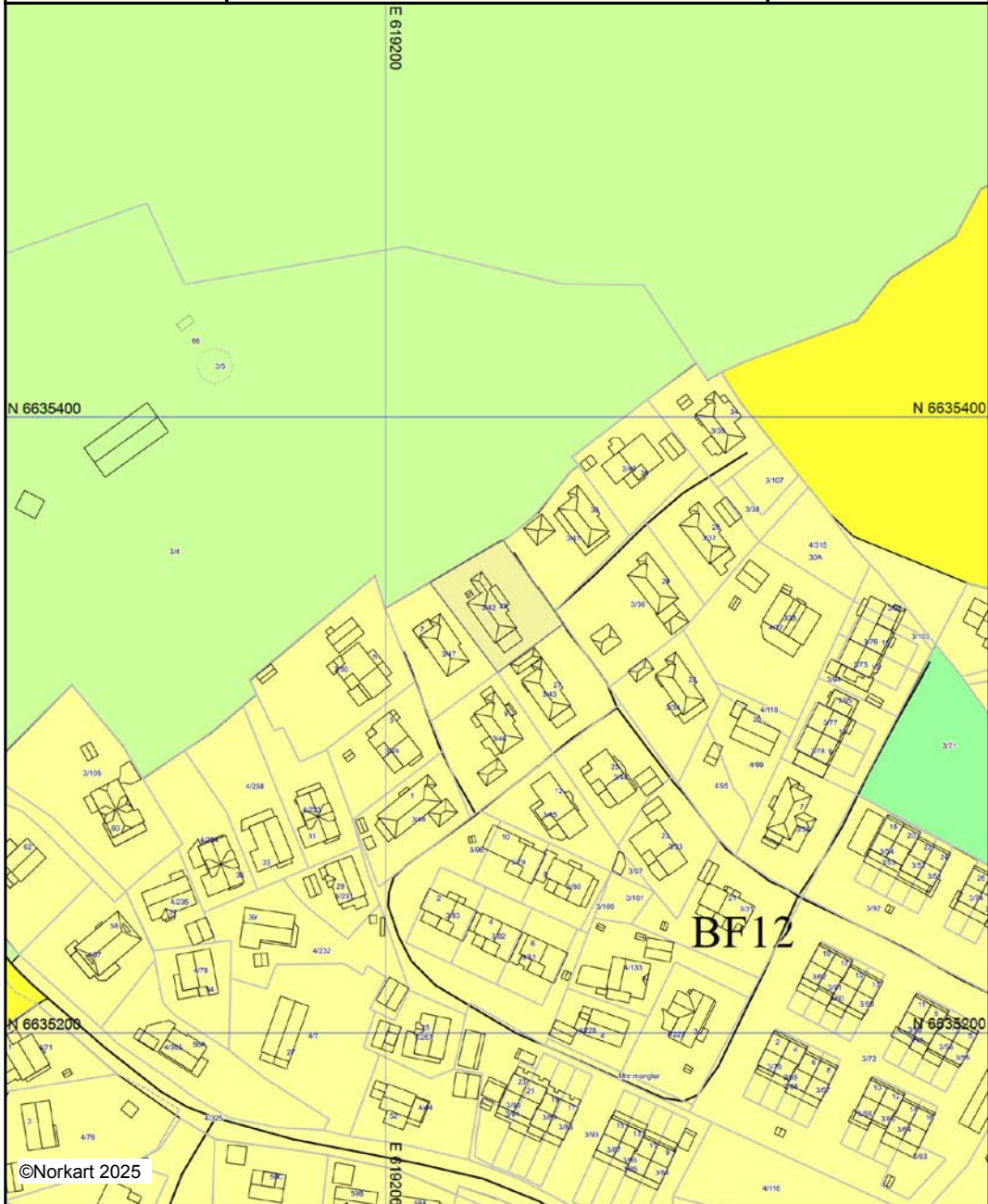
Enebakk kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 3/42  
Adresse: Løkkaveien 29  
Utskriftsdato: 10.12.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32








Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Friområde - nåværende
-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealmål
-  Samleveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 nettkrenkninger
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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](http://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:** Løkkaveien 29  
1911 FLATEBY

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Irfan Raja

**Telefon:** 911 41 584  
**E-post:** irfan.raja@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