

# PROAKTIV

Halvpart horisontaldelt  
tomannsbolig over to plan –  
med oppussingsbehov

I barnevennlig nabolag rett ved  
barnehage og skole

LØKKEVEIEN 29A



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

- **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

### Jæren

- **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

- **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

- **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

- **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

### Lillestrøm

- **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

- **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no

# LØVENSTAD

Halvpart tomannsbolig i etablert villastrøk. Solrik terrasse og integrert garasje. Underetasje med egen inngang. Oppussingsbehov.



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Løkkeveien 29A, 2006  
LØVENSTAD

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 106, bnr. 774, snr. 3

**Prisantydning:** 5.500.000,-

**Omkostninger:** 138.590,-

**Totalpris:** 5.638.590,- inkl.  
tinglysningsomkostninger.

**Kommunale avgifter:** 25.400,- for 2025.

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1955

**Rom/soverom: 2 soverom i  
inngangsplan.**

**BRA:** 159 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 159 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Boligen disponerer  
plass til en bil i garasje under terrassen.

**Tomt: ideell andel av 904 kvm eiet tomt.**

# INNHOLD

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

7

Kontorets side

8

Nærområdet

28

Informasjon om  
boligen

30

Boligen i bilder

33

Plantegninger

36

Kjerneinformasjon

41

Vedlegg

98

Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

## “Høy grad av trygghet”

“Meget ryddig og profesjonell oppfølging gjennom hele prosessen. Megler utviste høy kompetanse i faget og hadde tydelig og godt forklarende gjennomgang av alle papirer. Prospektet var av svært høy kvalitet og bidro helt klart til det gode oppmøte på visning og påfølgende salgsprosess. I en så omfattende prosess som et boligsalg/kjøp er, var det godt å ha en megler som sørget for en så høy grad av trygghet fra start til overlevering og oppgjør som Proaktiv ga her. En stor tommel opp :o)”

Thomas Andre Larsen

## “Langt samarbeid sier mer enn ord. Veldig fornøyd!”

Roger Karlsen

## “Kan på det sterkeste anbefales.”

“Petter Andre Aure gjør som alltid en prikkfri gjennomføring av salg av eiendom. Vi har brukt han i diverse sammenheng i 17 år. Kan på det sterkeste anbefales.”

Rune Kirkerud

## “Behagelig og profesjonell tjeneste og kloke råd. Flott annonse og bistand fra erfaren megler.”

Erik Holsten

## “Ryddig, effektivt og profesjonelt”

“Min erfaring er at dere kjenner hjemmemarkedet deres godt, og opptrer ryddig, effektivt og profesjonelt overfor både kjøper og selger. Dere viser tydelig kontroll, slik at jeg ikke behøver passe på noe selv. Dette gjør meg trygg på gjennomføring av handelen, og at jeg oppnår en så god pris som mulig.”

Parox Utvikling AS

## “Petter hadde tålmodighet med alle mine spørsmål.”

“Profesjonelle folk og god informasjon hele veien. Trygghet rundt dette med kjøp i prosjekt er veldig viktig, dette har Proaktiv oppfylt på alle måter.”

Mette Bakken

## “Trolig bra service!”

“Tok kontakt med Petter og ca 1 uke så var alt ute på Finn. Veldig bra levert fra start til slutt. Anbefaler alle og bruke Proaktiv Lillestrøm.”

Martin Jørgensen

## “Profesjonelt og til stede”

Kristel Rusdal

## “Føler seg godt ivaretatt”

“Opplavede Proaktiv og Petter som meget ryddig, profesjonell og hyggelig. Flinker til å gi nødvendig informasjon, veldig behjelpelig og man føler at man blir ivaretatt.”

Thomas Moltzau

## “Man kan kalle dere verneverdig”

Arnt Nelvik

## “Tvers gjennom profesjonelt”

Even Ødegården

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

**Eiendomsmegler MNEF:**  
Petter Andre Aure



**Partner/Eiendomsmegler MNEF:**  
Petter Andre Aure

**Mobil:** 45 00 70 97  
**E-post:** paa@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS  
Org. nummer: 980132455

## LØKKEVEIEN 29A!

Petter har jobbet som eiendomsmegler siden 1992 og er således en megler med lang og bred erfaring. Etablerte Aure & Valskaar AS 1998. Petter er en meget erfaren og profilert megler, med bred kompetanse og stor arbeidskapasitet.

Han kan dokumentere svært gode salgsresultater og er akkumulert den mestselgende megleren i Proaktiv-kjeden.

Den innsatsen han legger ned og de gode resultatene han skaper sammen med sine kunder viser seg også på kundetilfredshetsmålinger.

Alltid med samme grundige tilnærming.

Innholdsrik halvpart av 2m bolig i rolig og etablert villastrøk på Løvenstad.

Eiendommen har fin beliggenhet på Løvenstad i Rælingen kommune. Området er meget barnevennlig med hyggelig oppvekstmiljø og gangavstand til barnehager, skole, idrettsanlegg og butikk. Kort vei også til helårs turterreng. Ytterligere servicetilbud finnes i både Lillestrøm og Strømmen som kun ligger noen minutter unna i bil.

Dette er en horisontaldelt tomannsbolig bestående av to plan, med 1.etg og u.etg med egen inngang. I 1. etasje er det entré/gang, stue, separat kjøkken, bad og to soverom.

Underetasjen består av entré med egen adkomst, kjøkken/innredet rom, bad og 3 boder (ikke godkjent for varig opphold). Boligen har solrik

terrasse i 1.etg, samt bruksrett til integrert garasje som deles med nabo. Enkel og eldre standard, med behov for oppussing.

**Partner/Eiendomsmegler MNEF:**  
Petter Andre Aure

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Lillestrøm

### Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i kundevennlige og moderne lokaler i Storgata 5.

### Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm  
Tlf.: + 47 63 80 59 90  
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til en av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



# LØVENSTAD | RÆLINGEN

*Kommune: Rælingen / Område: Løvenstad*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Boligen i Løkkeveien 29A ligger på Løvenstad i Rælingen kommune. Boligen har fin beliggenhet i et etablert, rolig og attraktivt boligområde med kort avstand til flere barnehager og skoler, og passer derfor ypperlig for de som ønsker å bo i rolige omgivelser med gode oppvekstvilkår for barna.

Fra boligen er det gangavstand til Løvenstad torg med blant annet tannlege, post i butikk, Extra og gatekjøkken. Ca. 5 minutters kjøring til Strømmen og 10 min til Lillestrøm med alt hva et rikt byliv kan tilby. På Strømmen finner du Norges største kjøpesenter med over 200 forretninger og servicetilbud.

## Service tilbud:

På Løvenstad finner du matbutikker, restaurant, frisør, kiosk og gatekjøkken. Dagligvarebutikk på torget, samt Kurlandsåsen, Strømmen og Rælingen. Strømmen ligger ca. 2 km unna, og har



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Stalsberghagen Linje 310, 381	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Strømmen stasjon Linje L1	19 min 🚶 1.6 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 🚶 18.9 km
✈️ Oslo Gardermoen	31 min 🚶

## DAGLIGVARE

Coop Extra Løvenstad Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 0.7 km
Coop Extra Rælingen Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 0.7 km

## VARER/TJENESTER

🏪 Strømmen Storsenter	13 min 🚶
🏪 Ditt Apotek Strømmen	13 min 🚶

## SPORT

⚽ Løkkeveien ballfelt Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
⚽ Østre Strøm ballplass Ballspill	11 min 🚶 1 km
🏊 Fresh Fitness Strømmen	13 min 🚶
🏋️ CrossFit Lillestrøm	5 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Stalsberggata 14 - Lillestrøm Kommu...	6 min 🚶
🚗 Strømmen Barnehage - Lillestrøm K...	12 min 🚶



et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud, med bl.a. Strømmen Storsenter som er et av Norges største kjøpesentre. Det er kun 4 km til Lillestrøm med alle bymessige fasiliteter. Her finnes også et rikholdig tilbud av kulturliv med blant annet kino og kulturhus.

## Fritid og natur:

Fra eiendommen kan man gå til marka med fine rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Her finner du

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

gode tur- og sykkelstier, langrennsløyper, badeplasser som Åmotdammen og fiskevann.

Løvenstad har både kunstgressbane, grusbane, idrettshall og svømmehall. I Strømmen og Lillestrøm er det også et godt utvalg av treningssentre som SATS og Fresh Fitness. Det er ca. 12 km til Losby med 18 hulls golfbane for de som ønsker å slå et par slag. Her finnes også Losby Gods med restaurant/hotell, besøksgård som er et populært sted å ta med barn og som har fine turveier m.m.

Skoler og barnehage:

Fra Løkkeveien er det kort sykkelavstand til Løvenstad barneskole med tilhørende SFO. For elever i ungdomstrinnet er det kort vei til Sandbekken ungdomsskole. Kurland skole ligger også i nærheten. Det er flere videregående skoler i området, for eksempel Lørenskog, Mailand, Rælingen, Strømmen, Lillestrøm og Skedsmo.

Det er et godt utvalg av barnehager i nærområdet, både private og offentlige. Av private kan nevnes Østre Strøm FUS barnehage og Tangen barnehage. Offentlige barnehager er for eksempel Løvli barnehage, Løvenstad barnehage, Petrine korttidsbarnehage og Heimen barnehage.



Offentlig kommunikasjon:

Løvenstad har et godt kollektivtilbud via buss. Fra Lillestrøm og Strømmen er det også gode togforbindelser både mot Oslo og Gardermoen. Med bil tar det rundt 20 minutter til Oslo sentrum, 10 minutter til Lillestrøm, 5 min Strømmen. Her ligger alt innen kort avstand!

### Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse.

Kommunen har igangsatt arbeid med ny områderegeringsplanforslag for Løvenstad, gjelder ikke denne spesifikke eiendommen men området på den andre siden av Løkkeveien. Mer informasjon om dette kan sees på kommunens hjemmesider.

### SKOLER

Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 kl.) 51 elever, 21 klasser	13 min 1.2 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	19 min 1.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.3 km

### BARNEHAGER

Hagan barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Bårliskogen barnehage (0-5 år) 84 barn	11 min 0.9 km
Østre Strøm Fus barnehage (1-5 år) 80 barn	11 min 1 km



### Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningskilt under annonserte visninger.

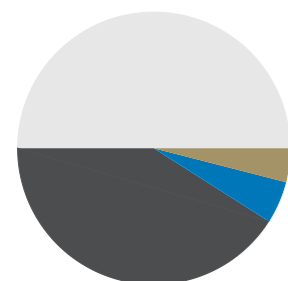
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnevennlig område med nærhet til barnehager og skoler i alle trinn.

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

### BOLIGMASSE



50% enebolig  
4% rekkehus  
5% blokk  
41% annet

HALVPART 2-M BOLIG  
OVER TO PLAN I  
BARNEVENNLIG  
BOLIGOMRÅDE











BOLIGEN HAR ENKEL  
STANDARD MED  
BEHOV FOR  
OPPUSSING.

BILDER FRA 1.ETG  
(HOVEDETASJEN)







# VELKOMMEN TIL LØKKEVEIEN 29A

## Parkering

Boligen disponerer plass til en bil i garasje under terrassen.

## Tomtestørrelse

Ideell andel av 904 m<sup>2</sup>. Tomtearealet er ikke delt mellom seksjonene.

## Beskrivelse av tomt

Singlet / gruset innkjørsel, plen og delvis naturtomt. Det er tinglyst erklæring om at naboeiendommen, Løkkeveien 29B har rett til kjøreadkomstvia 29A.

Flislagt terrasse utenfor stuen på ca. 19 kvm. Terrassen har rekkverk i tre og markise montert. TG3 er gitt.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

### TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:

- Rom under terreng: Det ble målt fukt i utlekting i innredet rom i kjeller. Kostnadsestimat 20 000 - 100 000 kr.

- Terrasse: Det registreres sprukne og løse fliser. Det er påvist fukt i gipsplater på undersiden av terrassen (garasjetaket). Kostnadsestimat 100 000 - 200 000 kr.

- Etasjeskille og gulv på grunn: På kontrollerte steder er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 50 mm. Det er nivåforskjeller mellom rom. Kostnadsestimat 20 000 - 100 000 kr.

- Ildsted/Skorstein: Pipeløp er kledd inn med plater. Det er et åpent hull i pipe etter tidligere ildsted i kjeller. Erfaringsmessig ser man at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca 50 år. Kostnadsestimat 20 000 - 100 000 kr.

- Kjøkken: 1. etasje - Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning er fuktskadet og utslitt. Kostnadsestimat overflater og innredning 20 000 - 100 000 kr.

- Vannledninger: Stoppekran stenger ikke vannet helt. Kostnadsestimat Under 20 000 kr.

- Våtrom: Bad, 1. etasje - Sanitærutstyr: Slitt og skadet baderomsinnredning. Toalettsete er løst/defekt.

Kostnadsestimat sanitærutstyr 20 000 - 100 000 kr.

- Våtrom: Bad, Kjeller - Våtrom: Det er påvist fuktskader på våtrommet slik at hulltaking vurderes å ikke være påkrevd.

Kostnadsestimat 200 000 - 500 000 kr.

Boligen har fått følgende TG2:

- Rom under terreng: Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger.

- Terrasse: Rekkverk er i noe dårlig forfatning.

- Vannledninger: Det er ikke etablert avrenning fra fordelerskapet. Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd.

- Drenering: Det er ikke grunnmurplast på deler av grunnmur. Boligen ligger i et skrånende terreng. Det er ikke montert utkast på taknedløp.

- Grunnmur og fundament: Det er enkelte riss og små sprekker i kjellervegger. Det er noe løs og manglende puss på grunnmur. Det ble registrert noe høye fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger.

- Vinduer og dører: Balkongdør har ett punktert glass. En god del vinduer subber i karm. Det er noe løse vridere. Det er noen små skader i enkelte vinduer. Det er registrert mangelfull tetting rundt enkelte kjellervinduer og ytterdør til kjeller. Over halvparten av forventet levetid er nådd.

- Yttervegger: Enkelte panelbord har noe sprekker og skader. Det er litt lite lufting under panel. Det er ikke montert musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

- Skorstein over tak: Over halvparten av forventet levetid er nådd.

- Takkonstruksjon og loft: TG-2 settes på bakgrunn av at av bygningsdelen er delvis skjult.

- Takteking: Takstein er noe mosegrodd. Over halvparten av forventet levetid er nådd.

- Kjøkken 1.etg - avtrekk: Det er ulyd i kjøkkenventilator.

- Kjøkken u.etg - overflater og innredning:

Kjøkkeninnredningen er fuktskadet.

- Avløpsrør: Over halvparten av forventet levetid på avløpsrør er nådd.

- Varmtvannsbereider: Varmtvannsbereideren er over 20 år har usikker restlevetid.

- Ventilasjon: Det mangler en del spalteventiler på vinduer.

- Våtrom: Bad, 1. etasje - Overflater: Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Det er riss og sprukne fliser. Vindu er noe fuktskadet og det er plassert i våtsonen.

- Våtrom: Bad, 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er ikke er mulig å kontrollere i sluk om det er membran i gulv. Rørføringer gjennom gulv og vegger har ikke synlig membran/mansjetter.

- Våtrom: Bad, 1. etasje - Ventilasjon: Det er kun naturlig ventilering.

- Innerdører: Innerdører er slitte og noe skadet.

- Overflater på innvendige gulv: Det er noe fuktsvellinger i laminatgulv. Det er enkelte riss og sprekker i gulvfliser. Det er slitte overflater.

- Overflater på innvendige vegger: Det er noe slitte overflater.

- Overflater på innvendige himlinger: Det er noe slitte overflater.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Terrasse: Tekking ved balkongdør er ikke tilgjengelig for

visuell kontroll.

- Elektrisk varme: ikke vurdert.

Andre avvik:

- Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter: Enkelte vinduer i kjeller er for små vedrørende dagslysforhold. Manglende tilstrekkelig størrelse gir redusert naturlig belysning og kan svekke bokvalitet. Utskifting til forskriftsmessige vinduer anbefales.

- Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav: Det mangler rekkverk i trapp og håndløpere i trapp. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Det anbefales å montere rekkverk i trapp.

- Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp: Det er for lav rekkverkshøyde. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.

- Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift: Det anbefales å montere røykvarsler og få på plass brannslukningsapparat.

- Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige: Det er ikke montert stigesikring. Det anbefales å montere stigesikring.

Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger mot terreng i betong og lettbetong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med liggende panel. Saltak i treverk, tekket med betongstein.

Innvendig:

Gulv: Laminat og fliser. Vegger: Malt strie og brystningspanel. Fliser på bad. Himling: Takess. Malte profilerte innerdører. Etasjeskillere er betongdekke og trebjelkelag.

Tekniske installasjoner:

Avløpsrør i plast/ukjent.

Vannledninger i plast/kobber, rør-i-rør system.

Naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken i begge etasjer.

Teglsteinspipe.

Automatsikringer med hovedsikring på 40 Amp. 12 + 10 kurser. Overspenningsvern og jordfeilbryter.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent for forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

# PRAKTISK INFORMASJON

## Innhold

Boligen disponerer areal i to plan, boligens hoveddel ligger i husets 1. etg. og består av: entre, bad/wc, 2 soverom, kjøkken samt stue med utgang til solrik terrasse på ca 19 kvm. U. etg. har egen inngang og består av: entre, gang, bad/wc, 2 innredede rom samt stue og kjøkken. Tidligere eier har fremleiet dette som praktikantdel, disponeringen av arealet stemmer ikke overens med tegninger registrert hos kommunen.

## Areal

Bruksareal:  
Underetasje  
BRA-i: 61 kvm  
Total BRA: 61 kvm

1. etasje  
BRA-i: 98 kvm  
Total BRA: 98 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 19 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

Eiendommen holder en enkel standard og er i behov av modernisering/oppussing.

1. etasje (hovedetasje):

Entré:  
Langstrakt entré og gang med plass til oppbevaring.  
Tilliggende bod.

Stue:  
Stor og åpen stue med svært godt lysinnslipp fra vinduer på flere sider. Flere møbleringsmuligheter med plass til sofa, tv, oppbevaring og spisebord. Utgang til terrasse via glassdør. Rommet har i dag laminat på gulvet, kombinasjon av brystning og slette malte vegger, samt takess.

Kjøkken:  
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser mellom overskap og benkeplate. Mekanisk avtrekk. Kjøkkenet har fått TG3 grunnet fuktskade og slitasje. Oppgradering må påregnes.

Bad:  
Flislagt bad med baderomsinnredning, servant, wc, dusj, badekar og opplegg for vaskemaskin. Badet har fått TG3 grunnet slitt og skadet baderomsinnredning, samt at wc lokk er løst/defekt. Oppgradering må påregnes.

Soverom:  
To soverom med plassbygd skap og rom for seng og nattbord.

Underetasje:  
Avdøde, hjemmelshaver, har benyttet boligen u. etg. som utleiedel/praktikantdel. Dagens disponering av dette arealet

avviker fra byggetegninger registrert hos kommunen, arealet på tegninger vises som boder og vaskerom (ikke rom for varig opphold). Leieforholdet er avtalt i standard leiekontrakt, denne kan om ønskelig oversendes på mail. Oppsigelsestid er 1 mnd, gjensidig fra begge parter. Leieforholdet avsluttes fra selger om kjøper ikke skulle ønske fortsette dette, dette må i så fall spesifiseres i budet.

Underetasjen består av entré med egen inngang, bad, kjøkken/innredet rom og 3 boder.

Kjøkken i u.etg:  
Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, koketopp, oppvaskkum og ventilator. Mekanisk avtrekk.

Bad u.etg:  
Bad med servant, servantskap, wc, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. TG3 er gitt grunnet fuktskader. Oppgradering må påregnes.

## Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner.  
Varmekabler i entré/gang og på bad.

Det er pipe i huset men enheten har pr. i dag ingen tilkoblede ildsteder. Kommunen opplyser at det var varslet feiing av pipen mars 2022 men at dette ikke ble gjennomført da det ikke var noen tilstede.

## Info energiklasse

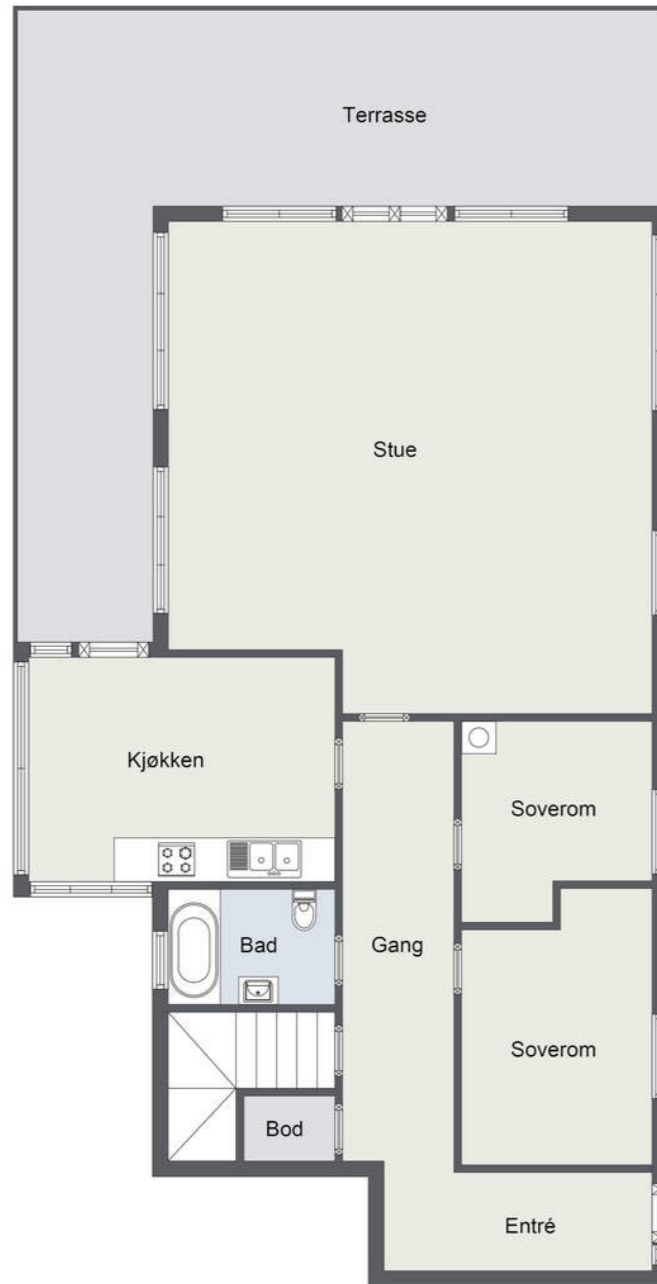
Eiendommen er ikke energimerket da boligen selges for offentlig skifte og bobestyrer ikke har kjennskap til eiendommen.

## Hvitevarer

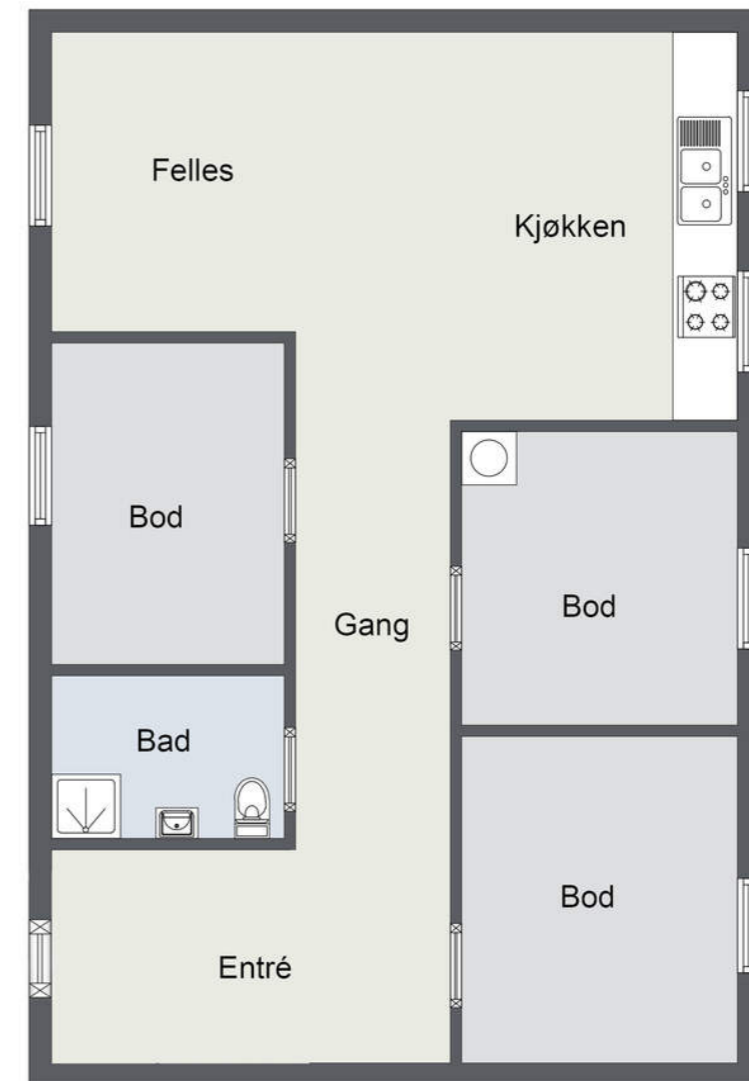
Hvitevarer i u. etg. er leietakers og medfølger ikke.



Løkkeveien 29A  
1. etasje



Løkkeveien 29A  
U. etasje



# KJERNEINFORMASJON

## **SAMEIET / ØKONOMI**

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### **Kommunale avgifter**

25.400,- for 2025

### **Info formuesverdi**

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

### **Andre utgifter**

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

## **Diverse**

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspilikt tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Brukstillatelse for tilbygg utstedt 22/9-2004. Ferdigattest foreligger ikke.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger:

Det er etablert en selvstendig boenhet i kjeller som ikke er byggemeldt og godkjent. Det anbefales å avklare forholdet mot byggesaksmyndighetene og vurdere behov for søknad/ettergodkjenning. Det er også fjernet en trolig bærevegg i stue/kjøkken i kjeller. Det anbefales at dette undersøkes ytterligere.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3224/106/774/3:  
30.09.1955 - Dokumentnr: 104600 - Skjønn  
Bestemmelse om veg. Utvidelse av Løkkeveien  
B 32/55  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:106 Bnr:774  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2014 - Dokumentnr: 807027 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:106 Bnr:779  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:106 Bnr:774  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2014 - Dokumentnr: 807027 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:106 Bnr:779  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:106 Bnr:774  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2014 - Dokumentnr: 971065 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 3  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 204/602

04.06.2015 - Dokumentnr: 498222 - Resek/ending  
formål/brøk/tilleggsdel  
Endret seksjon:  
Snr: 3  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 253/519

01.01.2020 - Dokumentnr: 1739103 - Omnummerering ved kommuneending  
Tidligere: Knr:0228 Gnr:106 Bnr:774 Snr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 146518 - Omnummerering ved kommuneending  
Tidligere: Knr:3027 Gnr:106 Bnr:774 Snr:3

### **Regulerings- og arealplaner**

Området er regulert til boligformål. Det er inne til behandling ny regulering for området på andre siden av Løkkeveien. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### **Vei/Vann/Avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### **Radonmåling**

Ikke kjent for bobestyrer om det tidligere er avholdt radonmåling i boligen.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Den del av boligen som idag fremstår som en utleiedel er ikke godkjent for varig opphold. Eventuell søknad om bruksendring skjer for kjøpers regning og risiko.

Leieavtalen var tidsbestemt, men ikke sagt opp, og løper derfor nå som tidsubestemt iht. husleieloven § 9-2 tredje ledd. Oppsigelse følger da av § 9-5 og § 9-6 for oppsigelsesfristen. Om ønskelig kan leieavtalen sees på meglers kontor.

### **Konsesjon**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### **Odelrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## **PRISANTYDNING**

5 500 000,00 (Prisantydning)  
Omkostninger

137 500,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
138 590,00 (Omkostninger totalt)

-----  
5 638 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagedesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

## Kjerneinformasjon

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggssforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir

forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

### Dødsbo

Det informeres om at boligen er ryddet og rengjort til visning, og ytterligere utvasking vil ikke bli utført ved overtagelse. Det løper leieforhold i boligens u. etg, dette avsluttes før eiendommen overtas av kjøper.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo, offentlig skifte. Bobestyrer har ikke kjennskap til eiendommens tekniske stand utover å være kjent med tilstandsrapporten som følger vedlagt i prospektet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig før ev. bud innleveres. Eiendommen holder en enkel standard og er generelt i behov av oppgraderinger.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved

## Kjerneinformasjon

mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Aynur og Mehmet Catalgøls bo ved Bobestyrer, Adv. Monica Melgård.

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

### Meglers vederlag

Meglerprovisjon 1% av salgssum. Tilretteleggingsgebyr kr. 17.000,-. Markedsføringspakke kr. 25.900,-. Oppgjørshonorar kr. 6.900,-. Selger dekker øvrige utlegg.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted -

## Kjerneinformasjon

markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave  
16.4.2026

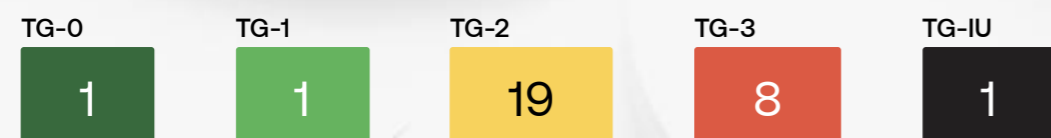
# VEDLEGG

# Løkkevegen 29 A 2006 LØVENSTAD

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig  
 Byggeår: 1955  
 BRA: 159 m<sup>2</sup>  
 BRA-i: 159 m<sup>2</sup>  
 Rapportdato: 30.3.2026 (Gyldig til 30.3.2027)

### Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 106 BNR: 774 SNR: 3

Roy Bekkesletten  
Tømrermester  
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no  
41624600

Løkkevegen 29 A  
2006 Løvenstad

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41002>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

### Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

### Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	Det ble målt fukt i utlekting i innredet rom i kjeller. TG-3. Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. TG-2. Det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger. TG-2.
Balkong, terrasse, plattning: Terrasse	Det registreres sprukne og løse fliser. TG-3. Tekking ved balkongdør er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. TG-IU. Rekkverk er i noe dårlig forfatning. TG-2. Det er påvist fukt i gipsplater på undersiden av terrassen (garasjetaket). TG-3
Etasjeskille og gulv på grunn	På kontrollerte steder er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 50 mm. Det er nivåforskjeller mellom rom.
Ildsted/Skorstein	Pipeløp er kledd inn med plater. Det er et åpent hull i pipe etter tidligere ildsted i kjeller. Erfaringsmessig ser man at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca 50 år.
Kjøkken: 1. etasje - Overflater og innredning	Kjøkkeninnredning er fuktskadet og utslitt.
Vannledninger	Stoppekran stenger ikke vannet helt. TG-3. Det er ikke etablert avrenning fra fordelerskapet. TG-2. Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. TG-2
Våtrom: Bad, 1. etasje - Sanitærutstyr	Slitt og skadet baderomsinnredning. Toalettsete er løst/defekt.
Våtrom: Bad, Kjeller - Våtrom	Det er påvist fuktskader på våtrommet slik at hulltaking vurderes å ikke være påkrevd.

### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Det ble målt fukt i utlekting i innredet rom i kjeller. TG-3. Det er ikke grunnmurplast på deler av grunnmur. TG-2. Boligen ligger i et skrånende terreng. TG-2. Det er ikke montert utkast på taknedløp. TG-2
Grunnmur og fundament	Det er enkelte riss og små sprekker i kjellervegger. Det er noe løs og manglende puss på grunnmur. Det ble registrert noe høye fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger.
Vinduer og dører	Balkongdør har ett punktert glass. En god del vinduer subber i karm. Det er noe løse vridere. Det er noen små skader i enkelte vinduer. Det er registrert

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	mangelfull tetting rundt enkelte kjellervinduer og ytterdør til kjeller. Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Yttervegger	Enkelte panelbord har noe sprekker og skader. Det er litt lite lufting under panel. Det er ikke montert musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.
Skorstein over tak	Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 settes på bakgrunn av at av bygningsdelen er delvis skjult.
Taktekking	Takstein er noe mosegrodd. Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Kjøkken: 1. etasje - Avtrekk	Det er ulyd i kjøkkenventilator.
Kjøkken: U. etasje - Overflater og innredning	Kjøkkeninnredningen er fuktskadet.
Avløpsrør	Over halvparten av forventet levetid på avløpsrør er nådd.
Varmtvannsbereider	Varmtvannsbereideren er over 20 år har usikker restlevetid.
Ventilasjon	Det mangler en del spalteventiler på vinduer.
Våtrom: Bad, 1. etasje - Overflater	Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Det er riss og sprukne fliser. Vindu er noe fuktskadet og det er plassert i våtsonen.
Våtrom: Bad, 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er ikke er mulig å kontrollere i sluk om det er membran i gulv. Rørføring gjennom gulv og vegger har ikke synlig membran/mansjetter.
Våtrom: Bad, 1. etasje - Ventilasjon	Det er kun naturlig ventilering.
Innerdører	Innerdører er slitte og noe skadet.
Overflater på innvendige gulv	Det er noe fuktsvelling i laminatgulv. Det er enkelte riss og sprekker i gulvfliser. Det er slitte overflater.
Overflater på innvendige vegger	Det er noe slitte overflater.
Overflater på innvendige himlinger	Det er noe slitte overflater.

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
El. varme	Ikke vurdert.

#### Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er etablert en selvstendig boenhet i kjeller som ikke er byggemeldt og godkjent. Det anbefales å avklare forholdet mot byggesaksmyndighetene og vurdere behov for søknad/ettergodkjenning. Det er også fjernet en trolig bærevegg i stue/kjøkken i kjeller. Det anbefales at dette undersøkes ytterligere.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Enkelte vinduer i kjeller er for små vedrørende dagslysforhold. Manglende tilstrekkelig størrelse gir redusert naturlig belysning og kan svekke bokvalitet. Utskifting til forskriftsmessige vinduer anbefales.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det mangler rekkverk i trapp og håndløpere i trapp. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Det anbefales å montere rekkverk i trapp.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det er for lav rekkverkshøyde. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det anbefales å montere røykvarsler og få på plass brannslukningsapparat.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det er ikke montert stigesikring. Det anbefales å montere stigesikring.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **13.3.2026** Rapportdato: **30.3.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Boet etter Mehmet Catalgol** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Representant v/befaring: **Fuat Catalgol**

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

Egenerklæringskjema er ikke utfyllt da dette er et dødsbo.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roy Bekkesletten** Telefon: **41624600**  
Firma: **Takstmann Roy Bekkesletten AS** Epost: **roy@bekkesletten.no**  
Tittel: **Tørrmester** Adresse: **Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak**  
Profesjonsansvarsforsikring: **Frøntind**



#### Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent. Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Det ble foretatt en begrenset inspeksjon av kjeller på grunn av opplagrede gjenstander. Nærmere undersøkelser anbefales.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Løkkevegen 29 A, 2006 Løvenstad**  
Kommunenr: **3224** Gårdsnr: **106** Bruksnr: **774** Festenr:  
Seksjonsnr: **3** Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: **1955** - Dette er ca tall.  
Boligtype: **Halvpert av horisontaldelt tomannsbolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger mot terreng i betong og lettbetong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med liggende panel. Saltak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskillere er betongdekke og trebjelkelag.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2004	Tilbygd	Nei

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

### Bygning: Halvpert av horisontaldelt tomannsbolig

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	98	98 Romfordeling: Entré/gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,45 m - ca 2,50 m.	0	0	19
Kjeller	61	61 Romfordeling: Entre, gang, bad, 2 innredede rom og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,22 m - ca 2,43 m.	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>159</b>	<b>159</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19</b>

#### Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.

Utover ovennevnte areal er det:

Trappegang. Ikke målbart areal i henhold til NS-3940, da rommet har en for lav fri høyde.

1 biloppstillingsplass i felles dobbelgarasje. Ikke målbart areal i henhold til NS-3940, da dette er fellesareal.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

#### Oppsummering av drenering TG-2

Det ble målt fukt i utlekting i innredet rom i kjeller. TG-3. Fuktmålinger viser fuktverdier i faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Rom under terreng".  
Det er ikke grunnmurplast på deler av grunnmur. TG-2  
Boligen ligger i et skrånende terreng. TG-2. Terrengfall inn mot grunnmur. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og risiko for fuktskader.  
Det er ikke montert utkast på taknedløp, noe som medfører økt fuktbelastning mot grunnmur og økt risiko for fuktskader. TG-2

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utskifting av drenering.  
Organiske materialer og plast (diffusjonssperre) mot murflater anbefales fjernet. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Rom under terreng"  
Det anbefales å montere utkast på taknedløp.

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament TG-2

Det er enkelte riss og små sprekker i kjellervegger.  
Det er noe løs og manglende puss på grunnmur. Forholdet medfører økt fuktpåvirkning av konstruksjonen.  
Det ble registrert noe høye fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Riss og små sprekker anbefales utbedret.  
Det anbefales at løs og manglende puss på grunnmur utbedres.

### 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilt?	Nei

#### Oppsummering av rom under terreng TG-3

Det ble målt fukt i utlekting i innredet rom i kjeller. TG-3. Fuktmålinger viser fuktverdier i faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Drenering".  
Utføre kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. TG-2  
Det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger. TG-2. Plast (diffusjonssperre) på kjellervegger utgjør en ugunstig konstruksjon.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Organiske materialer og plast (diffusjonssperre) mot murflater anbefales fjernet. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Drenering".

**Kostnadsestimat** **20 000 - 100 000**

### 6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Terrasse med lettbetongdekke og fliser. Størrelse ca 19 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-3</b>
<p>Det registreres sprukne og løse fliser. TG-3          Tekking ved balkongdør er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. TG-IU          Rekkverk er i noe dårlig forfatning. TG-2          Det er påvist fukt i gipsplater på undersiden av terrassen (garasjetaket). Forholdet indikerer lekkasje fra terrassen og/eller høy fuktbelastning i garasjen, med risiko for følgeskader i konstruksjonen. TG-3</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedringer må påregnes.	
<b>Kostnadsestimat</b>	<b>100 000 - 200 000</b>

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Malte ytterdører med glass og trekarmer.          Tofløyet balkongdør med 2-lags glass og trekarm.          Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.          Leddport med elektrisk portåpner.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Ytterdører er i fra 2002.          Balkongdør er i fra 1988.          Vinduer er i fra 1993 og 2000.          Det er ukjent alder på leddport.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>Balkongdør har ett punktert glass.          En god del vinduer subber i karm.          Det er noe løse vridere.          Det er noen små skader i enkelte vinduer.          Det er registrert mangelfull tetting rundt enkelte kjellervinduer og ytterdør til kjeller. Dette kan medføre vanninntrengning og fuktpåvirkning med risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner og overflater.          Over halvparten av forventet levetid er nådd.</p>	

<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>
<p>Punktert glass anbefales utskiftet.          En god del vinduer anbefales justert.          Løse vridere anbefales tilskrudd.          Det anbefales å etablere tilfredsstillende tetting rundt kjellervinduene for å hindre vanninntrengning.          Det bør påregnes utskiftinger på sikt.</p>

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Enkelte panelbord har noe sprekker og skader.          Det er litt lite lufting under panel. Lite lufting av panel kan medføre skader i vegger pga treg/dårlig uttørring av fukt.          Det er ikke montert musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Manglende musetetting kan gi adgang for gnagere, med risiko for skade på konstruksjon og isolasjon samt påvirkning av inneklima og hygiene.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Enkelte panelbord anbefales utskiftet.          Pga litt lite lufting, så anbefales det at fasaden holdes under oppsikt.          Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.</p>	

## 6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
<b>Totalvurdering av skorstein over tak</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS). Begrenset inspeksjon medfører at skjulte avvik ikke kan utelukkes.          Over halvparten av forventet levetid er nådd.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Nærmere undersøkelser anbefales.	

## 6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

<b>Totalvurdering av takkonstruksjon og loft</b>	<b>TG-2</b>
--	-------------

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS). Begrenset inspeksjon medfører at skjulte avvik ikke kan utelukkes. Loft er ikke inspisert, da den følger en annen seksjon. Oppbygging av takkonstruksjonen er ukjent. TG-2 settes på bakgrunn av at av bygningsdelen er delvis skjult.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av bygningsdelen når forholdene ligger til rette.

## 6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er i fra ca 2000.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS). Begrenset inspeksjon medfører at skjulte avvik ikke kan utelukkes. Takstein er noe mosegrodd. Dette reduserer levetiden på tekkingen. Over halvparten av forventet levetid er nådd.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Mosegrodde overflater anbefales rengjort. Nærmere undersøkelser anbefales.	

## 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke, Annet
Lettbetongdekke.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-3</b>
På kontrollerte steder er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 50 mm. TG-3 er gitt med bakgrunn i standardens toleransekrav. Det er nivåforskjeller mellom rom.	
<b>Kostnadsestimat</b>	<b>20 000 - 100 000</b>

## 6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-3</b>
Pipeløp er kledd inn med plater. Innkledningen utgjør en brannrisiko og hindrer samtidig visuell inspeksjon, noe som kan skjule sprekkeformasjoner eller andre skader i teglsteinspipeløpet. Det er et åpent hull i pipe etter tidligere ildsted i kjeller. Erfaringsmessig ser man at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca 50 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Plater på pipeløp er brannfarlig og anbefales fjernet. Hull i pipe etter tidligere ildsted må tettes igjen før dette pipeløpet tas i bruk. Det anbefales at pipe og ildsted kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	
<b>Kostnadsestimat</b>	<b>20 000 - 100 000</b>

## 6:12 Kjøkken: 1. etasje

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-3
Kjøkkeninnredning er fuktskadet og utslitt.	
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser mellom overskap og benkeplate.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det anbefales utskifting av kjøkkeninnredning.	
<b>Kostnadsestimat overflater og innredning</b>	<b>20 000 - 100 000</b>

## Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er ulyd i kjøkkenventilator.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Kjøkkenventilator anbefales utskiftet.	

## 6:13 Kjøkken: U. etasje

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, koketopp, oppvaskkum og ventilator.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Kjøkkeninnredning bør vurderes utskiftet.	

## Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

## 6:14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er etablert en selvstendig boenhet i kjeller som ikke er byggemeldt og godkjent. Det anbefales å avklare forholdet mot byggesaksmyndighetene og vurdere behov for søknad/ettergodkjenning. Det er også fjernet en trolig bærevegg i stue/kjøkken i kjeller. Det anbefales at dette undersøkes ytterligere.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse er forelagt.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Enkelte vinduer i kjeller er for små vedrørende dagslysforhold. Manglende tilstrekkelig størrelse gir redusert naturlig belysning og kan svekke bokvalitet. Utskifting til forskriftsmessige vinduer anbefales.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det mangler rekkverk i trapp og håndløpere i trapp. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Det anbefales å montere rekkverk i trapp.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det er for lav rekkverkshøyde. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.	

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det anbefales å montere røykvarsler og få på plass brannslukningsapparat.	
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller fell/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Det er ikke montert stigesikring. Det anbefales å montere stigesikring.	

## 6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Ukjent
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Lufting av kloakk over tak er ikke inspisert pga. manglende adkomst. Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Over halvparten av forventet levetid på avløpsrør er nådd. Eldre avløpsrør kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke type og alder på avløpsrør.	

## 6.16 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-3</b>
Stoppekran stenger ikke vannet helt. TG-3 Det er ikke etablert avrenning fra fordelerskapet. TG-2 Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. TG-2	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Stoppekran anbefales utskiftet. Vannrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom og kjøkken.	
<b>Kostnadsestimert</b>	<b>Under 20 000</b>

## 6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Hovedsikring på 40 Amp. 12 + 10 kurser. Overspenningsvern. Jordfeilbryter.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det foreligger ikke samsvarserklæring.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Det er ikke kursfortegnelse i sikringskap i kjeller. Det foreligger ikke samsvarserklæring.	
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 eiltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkmyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

## 6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	2000
Størrelse	198 liter
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Varmtvannsberederen er over 20 år har usikker restlevetid. Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. Manglende tilkobling til avløp kan medføre at lekkasjevann kan komme ut i rommet/ene og inn konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.	

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I henhold til NS 3600 anbefales det at varmtvannsberedere over 20 år bør skiftes ut pga. alder. Varmtvannsbereder anbefales koblet til avløp.

## 6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Det mangler en del spalteventiler på vinduer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å montere spalteventiler på alle vinduer.	

## 6.20 Våtrom: Bad, 1. etasje

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Takes i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Dette kan føre til at dusj- og evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre. Det er riss og sprukne fliser. Vindu er noe fuktskadet og det er plassert i våtsonen.	

Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet. Baderomsvindu anbefales vurdert utskiftet med et vindu i f.eks. PVC.	
<b>Membran, tettesjikt og sluk</b>	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-2	
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er ikke er mulig å kontrollere i sluk om det er membran i gulv. Rørføringer gjennom gulv og vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Badet bør vurderes oppusset. Det anbefales at rørføringer gjennom gulv og vegger utbedres.	
<b>Sanitærutstyr</b>	
Beskrivelse	
Bad med baderomsinnredning, servant, wc, dusj, badekar og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-3	
Slitt og skadet baderomsinnredning. Wc lokk er løst/defekt.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det anbefales å skifte ut baderomsinnredning. Det anbefales å skifte toalettsete.	
Kostnadsestimat sanitærutstyr	
20 000 - 100 000	
<b>Ventilasjon</b>	
Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	
TG-2	
Det er kun naturlig ventilering, noe som gir begrenset luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer og dårlig innneklima.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å montere en elektrisk vifte.	
<b>Fuktmåling</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	
TG-0	
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

## 6.21 Våtrom: Bad, Kjeller

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	
TG-3	
Bad med servant, servantskap, wc, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.	
Det er påvist fuktskader på våtrommet slik at hulltaking vurderes å ikke være påkrevd.	
Anbefalte tiltak	
Det anbefales at badet totalrenoveres.	
Kostnadsestimat	
200 000 - 500 000	

## 6.22 Innerdører

Beskrivelse	
Malte profilerte innerdører.	
Oppsummering	
TG-2	
Innerdører er slitt og skadet.	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å skifte innerdører.

**6.23 Overflater på innvendige gulv**

## Beskrivelse

Laminat og fliser.

**Oppsummering****TG-2**

Det er noe fuktsvelling i laminatgulv.  
Det er enkelte riss og sprekker i gulvfliser.  
Det er slitte overflater.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En god del gulvoverflater anbefales utbedret.

**6.24 Overflater på innvendige vegger**

## Beskrivelse

Malt strie og brystningspanel.

**Oppsummering****TG-2**

Det er noe slitte overflater.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overflatebehandlinger bør påregnes.

**6.25 Overflater på innvendige himlinger**

## Beskrivelse

Takess.

**Oppsummering****TG-2**

Det er noe slitte overflater.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overflatebehandlinger bør påregnes.

**6.26 El. varme**

## Beskrivelse

Varmekabler i entré/gang og på bad.  
Panelovner.

**Oppsummering****TG-IU**

Ikke vurdert.

**6.27 Ikke relevante bygningsdeler**

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Aure og Valskaar AS



## Egenerklæring

Løkkeveien 29A, 2006 LØVENSTAD

17 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Løkkeveien 29A	Løkkeveien 29A	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Kjøpt boligen i følge tinglysning 19.03.2014

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Ingen kunnskap, dette er et offentlig dødsbo.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 41657779

### Informasjon om selger

Selger

Melgård, Monica

Side 1

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Offentlig dødsbo

### Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.


Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 65447089

Side 2

### Egenerklæringskjema

Name: **Monica Melgård** Date: **2026-04-17**

Identification  
 **Monica Melgård**

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:  
**Monica Melgård**      **17/04-2026**      **BankID OIDC**  
**14:27:17**      **High**

---

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

09 JUL 2002

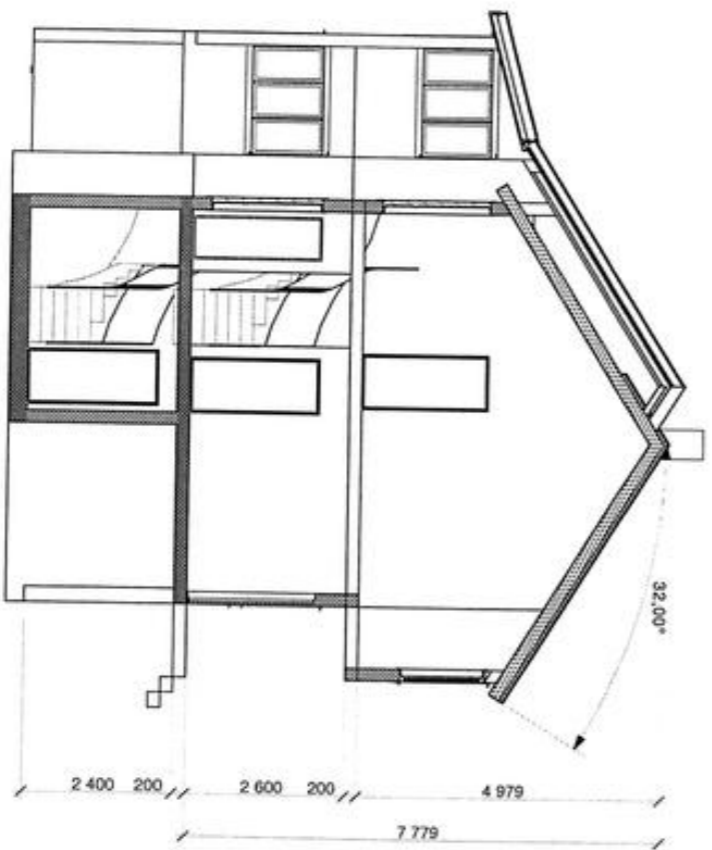


117/02  
12.8.2002  
Kari Johnsen

LØKKEV.29 - 106/2/44 - TILBYGG TOMANNSBOLIG  
 FASADE SØR-VEST/NORD-ØST M: 1:100 DATO: 04.07.02 TEGN.NR. 17

GUNNAR F. ANDERSEN AS - MNAL NPA Uransenberg Terrasse 13 B 0351 Oslo Tlf: 22 56 70 72 Fax: 22 60 89 70

09 JUL 2002

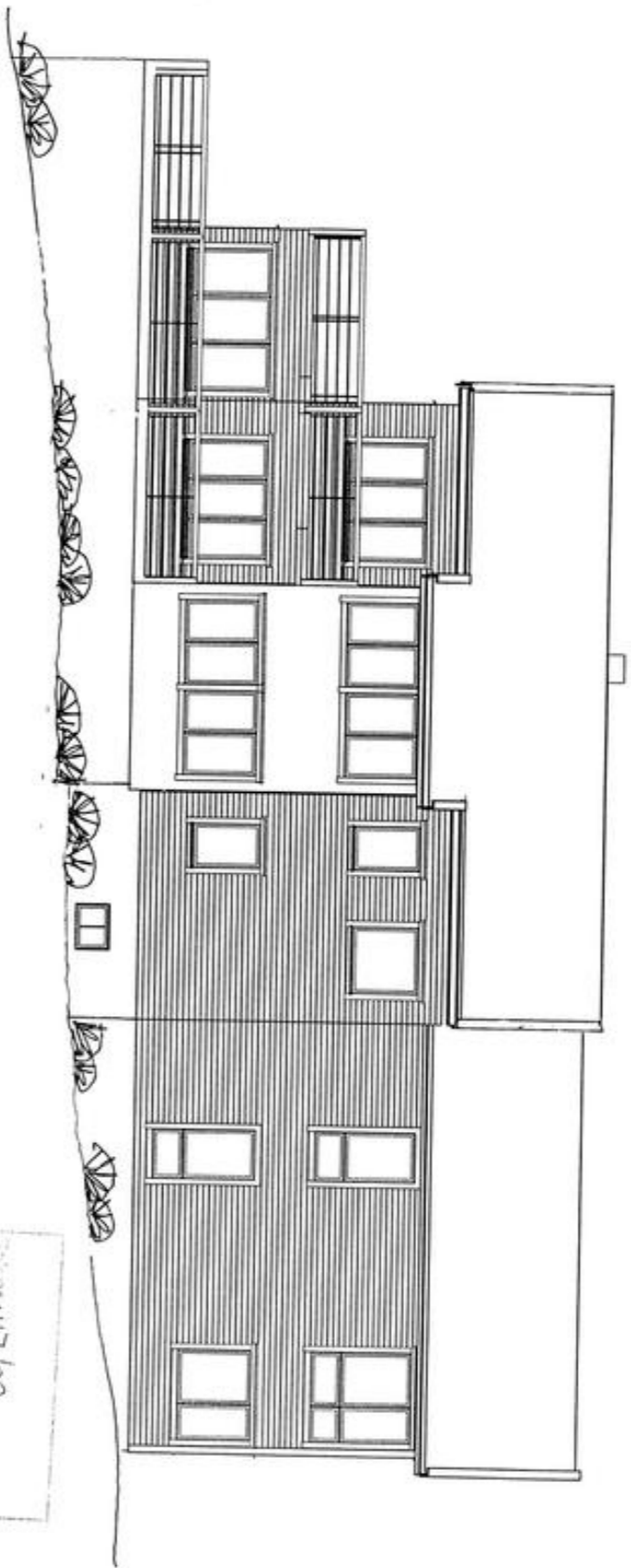


117/02  
12.8.2002  
Kari Johnsen

LØKKEV.29 - 106/2/44 - TILBYGG TOMANNSBOLIG  
 SNITT 1 M: 1:100 DATO: 04.07.02 TEGN.NR. 14

GUNNAR F. ANDERSEN AS - MNAL NPA Uransenberg Terrasse 13 B 0351 Oslo Tlf: 22 56 70 72 Fax: 22 60 89 70

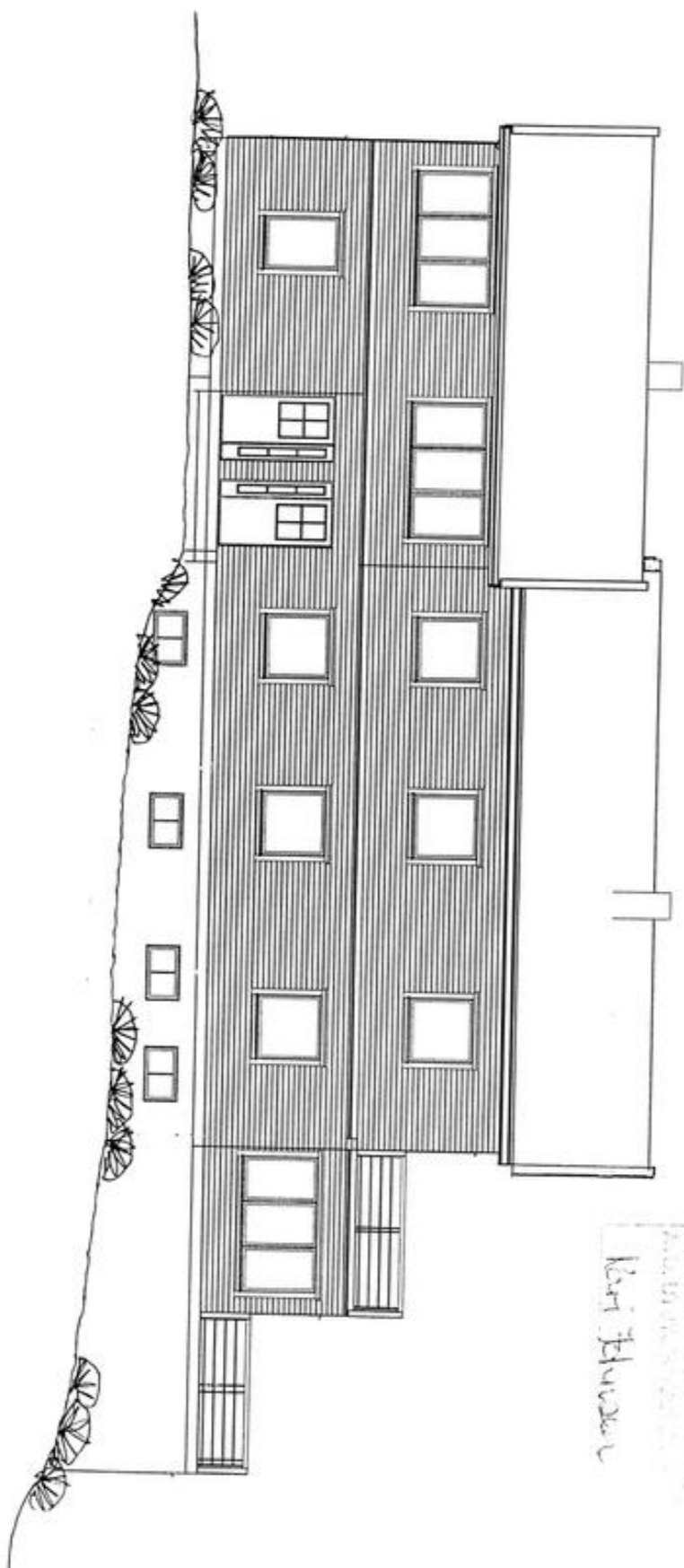
09 JUL 2002



Tegning: 117/102  
 Dato: 12.8.2002  
 RÅDNINGSTILTAK I 1. ETASJE  
 AVD. UTMÅLINGSSJEFACE  
 Kari Thuesen

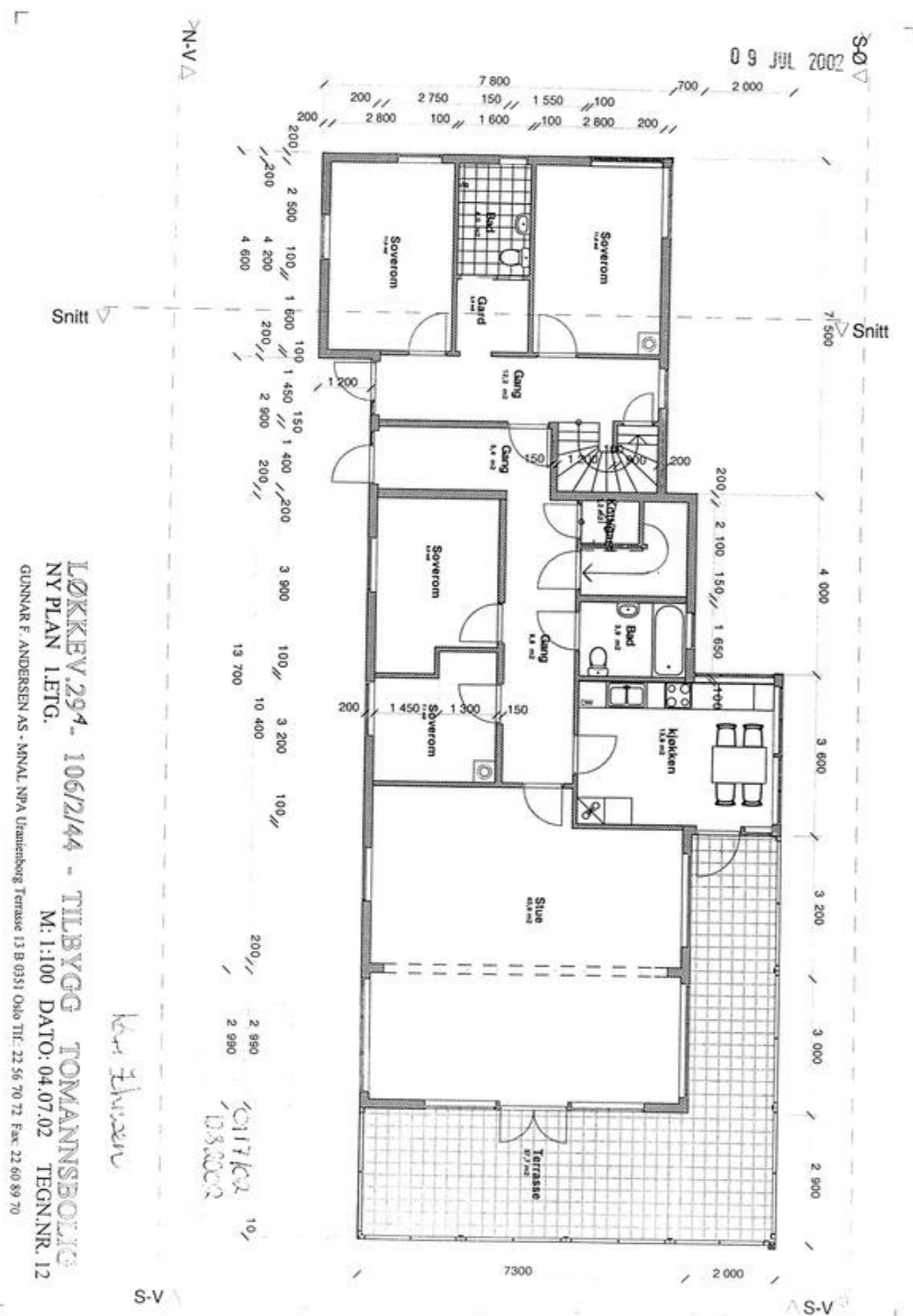
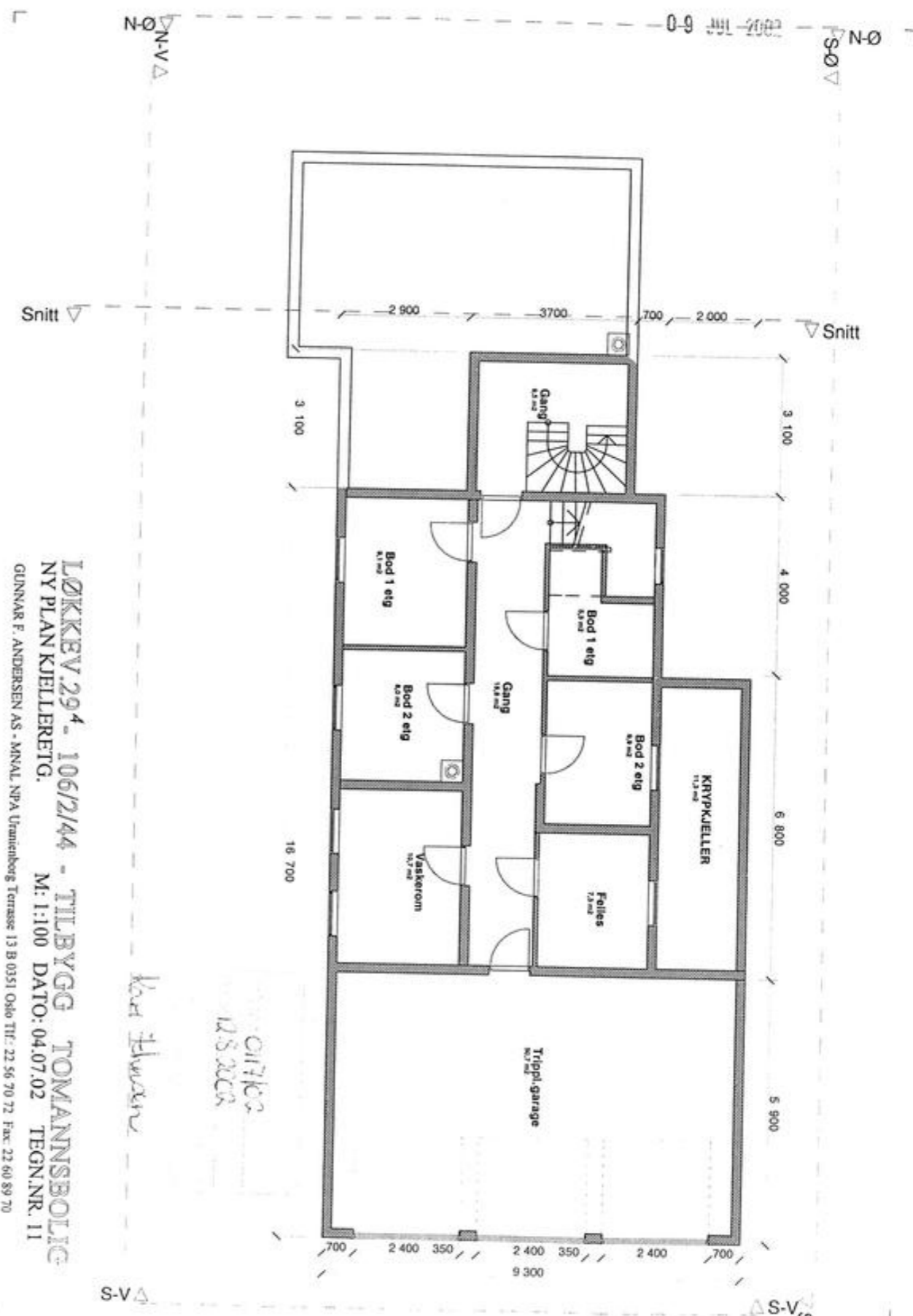
LØKKEV.29 - 106/2/44 - TILBYGG TOMANNSBOLIG  
 FASADE SØR-ØST  
 M: 1:100 DATO: 04.07.02 TEGN.NR. 16  
 GUNNAR F. ANDERSEN AS - MNAL NPA Uransleng Terrasse 13 B 0351 Oslo Tlf: 22 56 70 72 Fax: 22 60 89 70

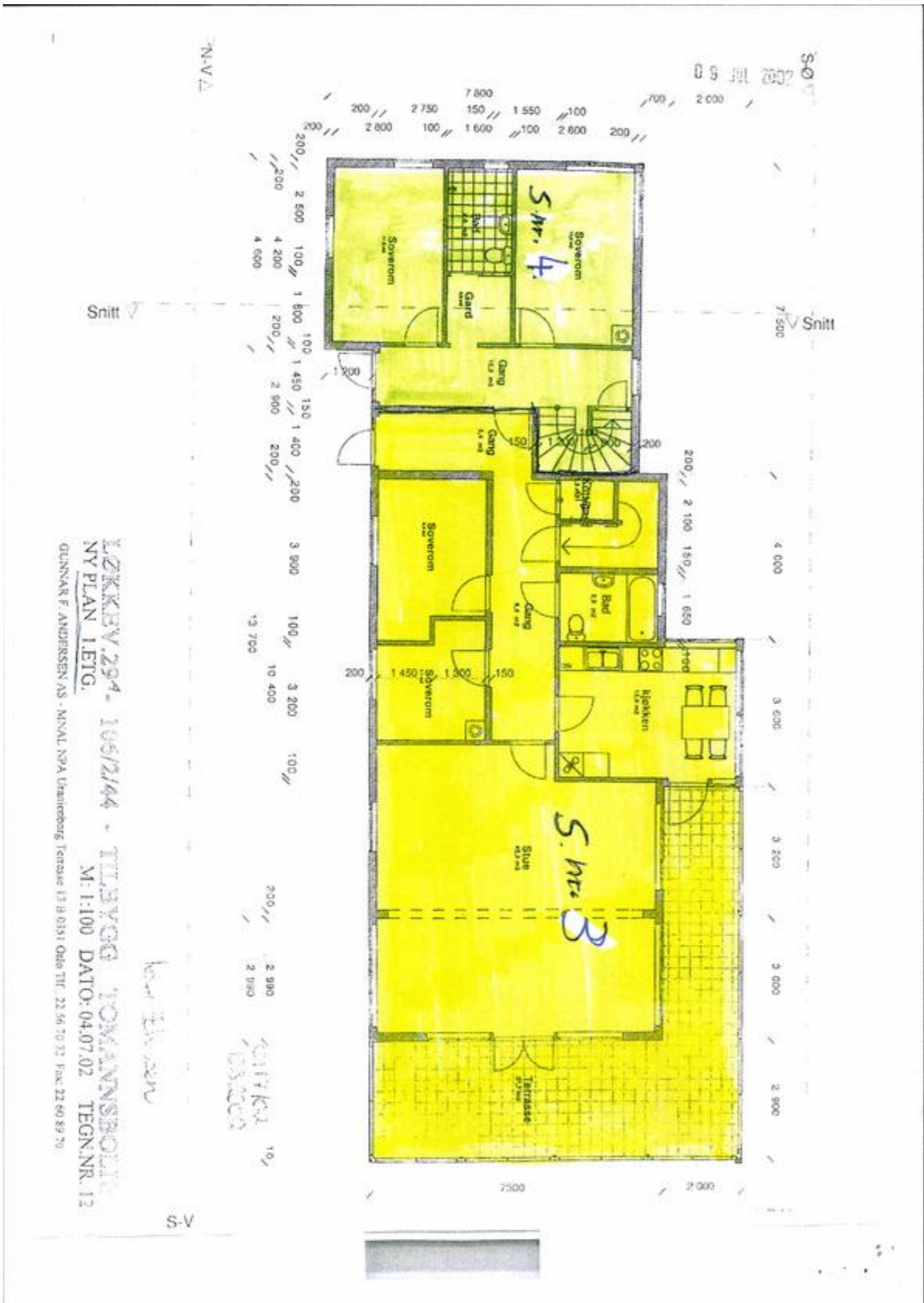
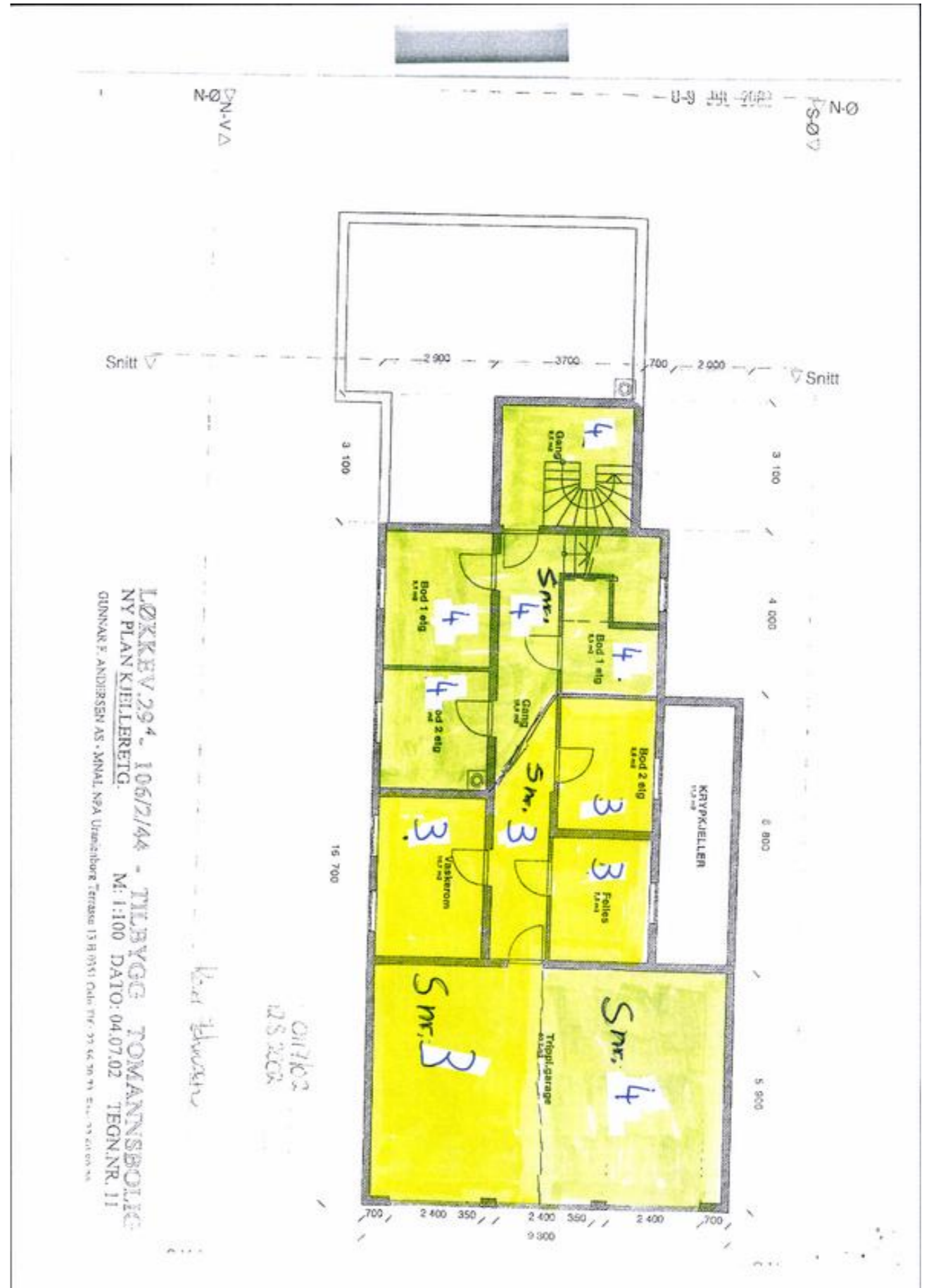
09 JUL 2002



Tegning: 117/102  
 Dato: 12.8.2002  
 RÅDNINGSTILTAK I 1. ETASJE  
 AVD. UTMÅLINGSSJEFACE  
 Kari Thuesen

LØKKEV.29 - 106/2/44 - TILBYGG TOMANNSBOLIG  
 FASADE NORD-VEST  
 M: 1:100 DATO: 04.07.02 TEGN.NR. 15  
 GUNNAR F. ANDERSEN AS - MNAL NPA Uransleng Terrasse 13 B 0351 Oslo Tlf: 22 56 70 72 Fax: 22 60 89 70









### Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Andre sikringszoner
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Sentrumsformål - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  Veg - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn



## Grunkart

Eiendom: 106/774/0/3  
 Adresse: Løkkevegen 29A  
 Dato: 02.03.2026  
 Målestokk: 1:1000

  
 UTM-32

 Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	 Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	 Eiendomsgr. omvistet	 Hjelpeinje vannkant
 Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	 Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	 Hjelpeinje veikant	 Hjelpeinje fiktiv
 Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	 Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	 Hjelpeinje punktteste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



## Rælingen kommune

**Adresse:** Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

**Telefon:** 63 83 51 00

Utskriftsdato: 02.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rælingen kommune

<b>Kommunenr.</b>	3224	<b>Gårdsnr.</b>	106	<b>Bruksnr.</b>	774	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	3
<b>Adresse</b>	Løkkevegen 29A, 2006 LØVENSTAD								

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
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	247
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.02.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 904 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

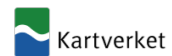
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

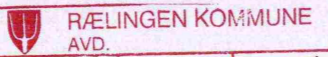

<b>Id</b>	049
<b>Navn</b>	Reguleringsplan for Bassengveien
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan

**Status** Endelig vedtatt arealplan

**Ikrafttredelse** 26.02.1974





<b>Erklæring om rettighet i fast eiendom</b> <sup>1</sup>		 Saksnr. 141828 Dok.nr. 1 Saksb. TOBHAU 30 JUN 2014 Kopi til Ark.kode P 106 Ark.kode S			
Innsenders navn (rekipient): Rælingen kommune		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 807027 Tinglyst: 23.09.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			
Adresse: Postboks 100 Postnummer: 2025 Poststed: Fjerdingby		Løpenr.:			
Fødselsnr./Org.nr.: 952 540 556 Ref.nr.:					
<b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b>					
Navn: Mehmet Catalgol		Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer): 010445			
<b>2. Eiendom (avgivers)<sup>3</sup></b>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0228	Rælingen	106	774		
		106	779		
<b>3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B</b>					
<b>Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)<sup>4</sup></b>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0228	Rælingen kommune	106	774		
		106	779		
<b>Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)</b>					
Navn:		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer):			
Dato: 23/6-2014 Hjemmelshavers underskrift: <i>Sunt Catalgol for Mehmet Catalgol</i>					

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2



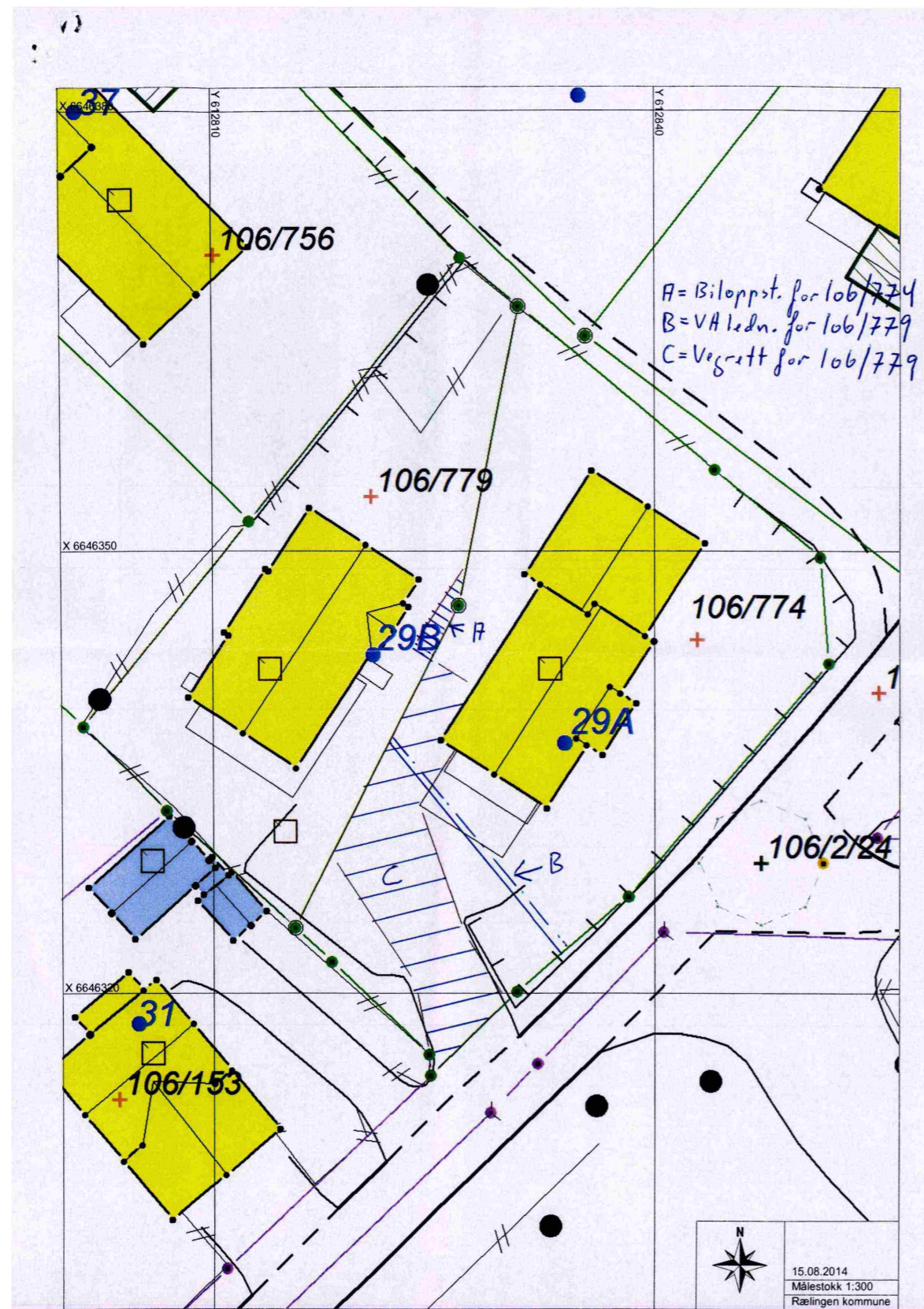
<b>4. Beskrivelse av rettigheten<sup>6</sup></b>	
Eiendom gnr 106, bnr 774 gis rett til å ha liggende og til å vedlikeholde vann- og avløpsledning over eiendom gnr 106, bnr 774. I tillegg gis eiendom gnr 106, bnr 779 rett til bruk av adkomstvei og deler av snuplass som er på eiendom gnr 106, bnr 774. Eiendom Gnr. 106, Bnr. 774 gis rett til å ha Giloppstilling som vist i kart (A) på eiendom Gnr. 106, Bnr. 779. Erklæringen skal tinglyses som hefte på Gnr. 106, Bnr. 774 og Gnr. 106, Bnr. 779.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)<sup>7</sup></b>	
Kostnadene med vedlikehold av felles arealer deles likt mellom eiendommene.	
<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato: Vågå 23/6-2014	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift: <i>Sunt Catalgol for Mehmet Catalgol</i>
Noter:	
1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekipient) etter tinglysing.	
2) Rekipienten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.	
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.	
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.	
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.	
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.	
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.	
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.	

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 2 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2014/807027/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-02 14:18

Side 3 av 3



## AVTALE OM FORSIKRING AV LØKKEVEGEN 29A

### 1 Parter og eiendom

Denne avtalen («Avtalen») inngås mellom eierne av seksjon 3 og 4 tomannsboligen med adresse Løkkevegen 29 A (gnr. 106, bnr. 774).

Per i dag er hjemmelen til seksjon 3 tinglyst på Mehmet Catalgøl, hvor Aynur Catalgøl var reell eier iht. uskifteattest. Seksjon 4 er tinglyst på Mona Mahmood og Bilal Ameer. Partene eier hver sin boenhet i ovennevnte bygning.

### 2 Plikt til å holde bygningen forsikret

Partene forplikter seg til å sørge for at bygningen til enhver tid er dekket av gyldig husforsikring (byggningsforsikring) som omfatter hele bygningen.

Forsikringen skal minimum være en fullverdiforsikring og dekke alminnelige skader som brann, vannskade, naturskade og andre vanlige bygningsskader.

Eksisterende forsikring kan ikke sies opp eller bringes til opphør uten at ny forsikring med tilsvarende dekning er tegnet og trer i kraft uten avbrudd.

### 3 Administrasjon av forsikringen

Seksjon 3 skal være ansvarlig for å:

- Tegne og opprettholde forsikring i samsvar med denne Avtale,
- Administrere forsikringsforholdet overfor forsikringselskapet,
- Motta og videreformidle all relevant dokumentasjon og informasjon til eierne av seksjon 4 uten ugrunnet opphold.

Seksjon 3 opptrer i denne forbindelse på vegne av begge parter, men uten å påta seg økonomisk ansvar utover egen andel.

### 4 Kostnadsfordeling

Samtlige kostnader knyttet til byggningsforsikringen, herunder premie og eventuelle gebyrer, skal fordeles med 50 % på hver av seksjonene.

Eierne av seksjon 4 skal betale sin andel innen 14 dager fra skriftlig betalingskrav med vedlagt dokumentasjon.

Manglende betaling anses som mislighold og gir krav på forsinkelsesrenter i henhold til forsinkelsesrenteloven.

### 5 Bytte av forsikringselskap

Eierne i hver av seksjonene har rett til å kreve at forsikringen byttes man dokumenterer at tilsvarende forsikringsdekning kan oppnås til lavere samlet premie.

S1qfSus2-g-BksfH\_i2bg

Med tilsvarende dekning menes minst samme forsikringstype og vesentlig like eller bedre forsikringsvilkår.

Dersom vilkårene er oppfylt, kan bytte gjennomføres med umiddelbar virkning, forutsatt at:

- a) Ny forsikring er endelig tegnet før eksisterende forsikring bringes til opphør, og
- b) Eierne i den andre seksjonen er varslet skriftlig.

Ingen av partene kan motsette seg bytte som oppfyller disse vilkår.

Eierne av seksjonene kan også bli enige om å bytte til en annen forsikring.

## 6 Skade, egenandel og regress

Ved skade på bygningen gjelder følgende:

1. Dersom skaden gjelder felles konstruksjoner eller årsaksforholdet ikke kan knyttes til én bestemt boenhet, skal egenandel fordeles med 50 % på hver part.
2. Dersom skaden helt eller overveiende skyldes forhold innen én boenhet, herunder uaktsomhet fra eier, husstandsmedlemmer, leietakere eller gjester, skal den ansvarlige part bære egenandelen fullt ut.
3. Dersom forsikringsselskapet fremmer regresskrav som følge av ansvarsbetingende forhold, skal dette bæres av den ansvarlige part alene.

Partene plikter å varsle hverandre uten ugrunnet opphold ved skade og samarbeide lojalt om skadebegrensning og skadeoppgjør.

## 7 Mislighold

Vesentlig mislighold av denne Avtale, herunder manglende betaling eller unnlatelse av å opprettholde forsikring, gir den annen part rett til å iverksette nødvendige tiltak for å sikre forsikring og kreve dekket sine kostnader.

Dette innebærer også at dersom ikke eierne i seksjon 3 sørger for å tegne forsikring i henhold til denne Avtalens punkt 3, har seksjon 4 rett til å tegne forsikring og kreve dekket sine kostnader fra eierne i seksjon 3.

## 8 Endringer og revisjon

Avtalen kan kun endres ved skriftlig og signert tilleggsavtale mellom partene (eventuelt helt ny avtale).

## 9 Varighet

Avtalen gjelder så lenge eiendommen består av to boenheter med separate eiere, med mindre annet skriftlig avtales.

## 10 Tvister

Tvister knyttet til Avtalen søkes løst i minnelighet. Dersom dette ikke fører frem, bringes saken inn for de ordinære domstoler med verneting der eiendommen ligger.

 S1qfSus2-g-BksfH\_i2bg

## 11 Eierskifte – plikt til å tre inn i avtalen

- 1) Ved overdragelse av en boenhet plikter den selgende part å gjøre kjøper uttrykkelig kjent med denne Avtalen.
- 2) Ny eier trer automatisk inn i overdragende parts rettigheter og forpliktelser etter denne Avtalen fra og med overtakelsestidspunktet.

\*\*\*

Denne avtalen er signert digitalt, og hver av seksjonene beholder hver sin digitale kopi.

For seksjon 3:

\_\_\_\_\_  
Aynur og Mehmet Catalgøls dødsbo,  
v/bostyrer Monica Melgård

For seksjon 4:

\_\_\_\_\_  
Mona Mahmood og Bilal Ameer

 S1qfSus2-g-BksfH\_i2bg



# Document history

## Document summary

<b>COMPLETED BY ALL:</b> 20.04.2026 09:13	<b>DOCUMENT NAME:</b> Avtale forsikring Løkkevegen 29A-1274145.pdf 3 pages
<b>SENT BY OWNER:</b> Anne Straume · 14.04.2026 10:04	<b>SHA-512:</b> f72320da145ebefa055e6668811cd51bb7e5a82ba8fe1b aa852540982935e6f4ef414f382131a09f973422cc9fb8f 93fe86cd327cc8c17e6bcfe8ad522c1e4fa
<b>DOCUMENT ID:</b> BksfH_i2bg	
<b>ENVELOPE ID:</b> S1qfSus2-g-BksfH_i2bg	

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Monica Melgård mm@halvorsenco.no	Signed Authenticated	14.04.2026 10:18 14.04.2026 10:17	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 78/12/21) IP: 195.159.158.242
Mona Mahmood mona2@live.no	Signed Authenticated	14.04.2026 22:15 14.04.2026 13:37	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 91/12/02) IP: 46.15.122.49
Bilal Ameer bilal.mustian@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2026 09:13 17.04.2026 15:54	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 90/08/19) IP: 77.16.44.112

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PADES sealed

## Attachments

NAME ( DOCUMENT SIZE )	SHA-512
1. Avtale forsikring Løkkevegen 29A-1274145.pdf-pAdES-H1ehMH_j3-x.pdf (93890 bytes)	bb8cba138218f8c2177444caba5af373a bb198f2424c933c60ac8488ae21def531 693a84c8084f7d85beb0c4a54aae5fd56 a908f6ddd29e26a48dd516de61794
2. Avtale forsikring Løkkevegen 29A-1274145.pdf-pAdES-Hyhfb_inZg.pdf (93849 bytes)	864f5506a02c2bb6ee0fe1c87b53925ba 2e5d55119539e86d698609650839b874 9ec8403e7b571eebf8bec15a2c22c084f 4cc1df2e8e6b46f56a37d9f536b138
3. Avtale forsikring Løkkevegen 29A-1274145.pdf-pAdES-S1hzH_jn-g.pdf (93844 bytes)	a96b86a2657754b955c51f265071e71e5 6fa6ba265cf37ce68ae915520b77b0d27 c78c862512029f7698061076220ef36a8 64ea52704cb9fd14d92019b758384

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PADES sealed

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

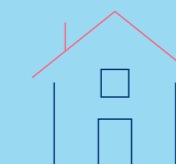
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 monterte 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er monterte.
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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Løkkeveien 29A, 2006 LØVENSTAD. Gnr. 106, bnr. 774, snr. 3, oppdragsnr.: 1510260029  
Megler: Petter André Aure, mobil: 45007097, e-post: paa@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# 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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



**Petter André Aure**  
Eiendomsmegler MNEF  
450 07 097  
paa@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Lillestrøm**  
Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no