

Tilstandsrapport



Enebolig



Lerkeveien 17, 2016 FROGNER



LILLESTRØM kommune



gnr. 273, bnr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 12.02.2025

Rapportdato: 25.02.2025

Oppdragsnr.: 15467-2768

Referansenummer: EA6706

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby

Vår ref:



TAKSTPARTNER

TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Opprinnelig frittliggende enebolig oppført i 1981. Den ble tilnærmet totalt oppusset i 2024 med blant annet etterisolering av yttervegger, ny utvendig og innvendig kledning, ny innvendig planløsning med nye overflater og innredninger og opgradering av drenering. Opprinnelig takteking med underpapp beholdt, samt noen opprinnelige vinduer i kjeller.

Idag innredet med to boenheter, egen innredet leilighet i kjeller med egen inngang. Det er dør mellom boenhetene.

Kjellerleilighete disponerer hele kjeller bortsett fra vaskerom/tekniskrom og trappegang.

Boligen framstår i dag som en innholdsrik og meget pent oppusset bolig med gjennomgående god standard.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

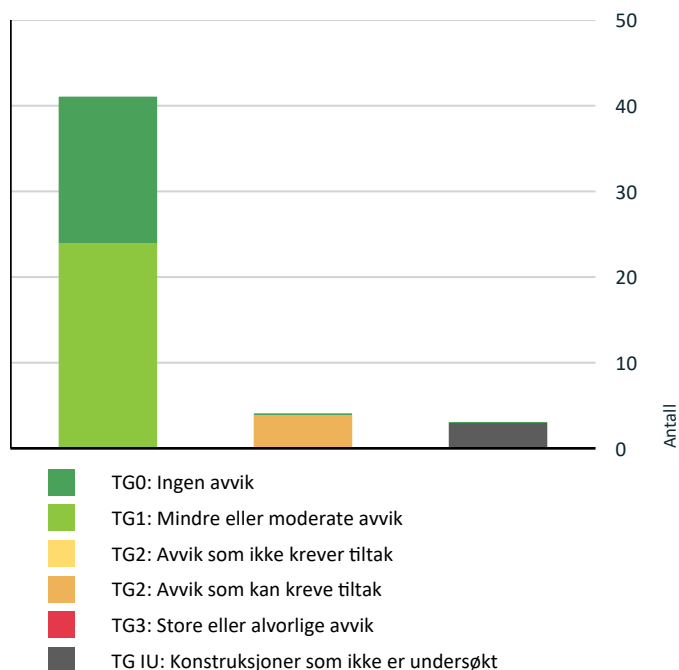
Iht godkjente tegninger datert 18/1-2024

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

 Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1981

Kommentar

Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

I følge eier ble tak med taktekking undersøkt av fagfolk da boligen ble pusset opp, og det ble kommentert at utskiftning ikke var nødvendig foreløpig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normal tid før omlegging av aluminiumsplater er 40 - 60 år.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Bindingsverk i bærende konstruksjoner og yttervegger med liggende trepanel.

Yttervegger utlektet, etterisolert og påført ny liggende kledning i 2024.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

I følge eier ble takkonstruksjon/loft undersøkt av fagfolk da boligen ble pusset opp, og det ble kommentert at det ikke var noe avvik.



Vinduer

Kjeller har hvite PVC vinduer med 2-lags glass.

Vinduer med sort malte trerammer og 2-lags isolerglass i 1. etasje.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vinduer - 2

Noen vinduer i kjeller med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeår.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen er nå ca. 45 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2024

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst nordvestvendt terrasse på 14m² fra stue, i tillegg en treplattung bak huset på 22m².

Utvendige trapper

Trapp til inngangsdør 1. etasje oppført i impregneret trevirke med rekkverk og håndløper på en side.

Trapp til inngang kjeller i impregneret trevirke og grunnmur og på hver side, ingen håndløper montert.

INN VENDIG

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater

Oppholdsrom med laminat på gulvene, bortsett fra entre 1. etasje med fliser, malte platekleddes vegger og tak. Noe bruk av spilepanel på enkelte vegger.

Årstall: 2024

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon

Boliger som ligger mindre enn tre etasjer over bakkenivå og anbefales radonmålinger.
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.
I henhold til NGU sitt kart over Radon aktsomhet har dette området moderat til lav aktsomhetsgrad.

! TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i Lecaelementer eller lignende.
Ingen ildsteder montert.

Årstall: 1981

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Det ble kontrollert med fuktindikator på murvegg på vaskerom uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier. I tillegg kan nevnes at boligen ble drenert på nytt i 2024. Dette gjør at hulltaking ikke er nødvendig.

! TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper montert kun på en side.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:

Håndløper bør monteres begge sider.

! TG 1 Innvendige dører

Hvite innerdører med hvitmalt karm i kjeller og sorte dører med sortmalte karm i 1. etasje.

Årstall: 2024

! TG 1 Garderobe

Garderobeskap montert på soverom 1. etasje og i entre. I tillegg skap uten dører i walk in closet.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom ble etablert nytt i 2024 med flislagte overflater, nytt sanitærutstyr og vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger.

KJELLER > BAD/VASKEROM

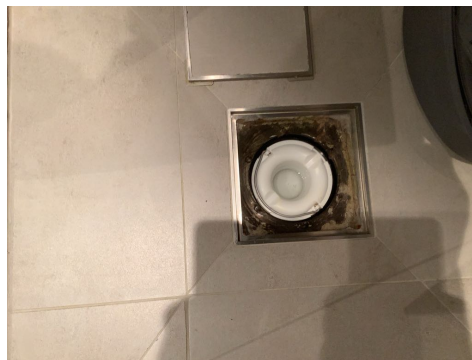
! TG 0 Overflater Gulv

Storformat fliser på hovedgulv og nedsenket dusjsone med fall mot sluk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og toppmembran med dokumentert utførelse



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinneordning. Klosett med vegghegt klosettskål og innebygget sistene.
Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da baderom er kun ett år gammelt og det er ingen symptomer på avvik ved kontroll med fuktindikator. Hulltaking er ikke foretatt da baderom er tilnærmet nytt og har dokumentasjon på utførelse.

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom ble flyttet og etablert på nytt i 2024 med flislagte overflater, nytt sanitærutstyr og gulvvarme i gulv.

Årstall: 2024

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Storformat fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2024



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinneordning. Klosett med vegghegt klosettskål og innebygget sistene.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da baderom er tilnærmet nytt og har dokumentasjon på utførelse.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom modernisert/oppgradert i 2024 med flislagt gulv, vegger med malt mur og plater og malte plater i tak.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater og malt mur på vegger og malte plater i tak.

KJELLER > VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

60/30 fliser på hovedgulv med fall mot sluk.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og toppmembran med dokumentert utførelse



KJELLER > VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Servant med skapinnredning.
Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utført kontroll med fuktindikator uten å registrere fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, microovn, stekeovn, induksjon koketopp, vinskap og kjøl-/fryseskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

Årstall: 2024

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Integrert kullfilterventilator i koketopp.
Forøvrig naturlig ventilasjon vis vinduer.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med hvite glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt rustfri oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

Årstall: 2024

KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter samt ventil i yttervegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 0 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, malte plater på vegger og i tak. Servant. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget systerne. Water-guard montert i kasse under systerne, luke i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). To fordelingsskap med separate stoppekraner for begge bad. Hoved stoppekran på vaskerom. Det meste nytt i 2024.

Årstall: 2024



Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon med elektrisk styrte vifter fra badetrom. Friskluftstilførsel fra ventiler i vegg/vinduer

! TG 0 Varmtvannstank

Egen 100 ltr. varmtvannsbereder koplet sammen med gulvvarme anlegg

Årstall: 2024

! TG 0 Belysning

Utstrakt bruk av downlights montert i himlinger.

! TG 1 Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i flere rom, inklusivt bad i kjeller. Badetrom i 1. etasje med elektriske varmekabler.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler. Pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen antatt fundamentert på fast sprengsteinsfylling.

Årstall: 1981

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble lagt ny drenering i 2024.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur er av lettklinkerblokker og monterte lyspunkter mellom biloppstillingsplass og gressplen..

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2024

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Enkel garasje oppført med bindingsverk i 2024 på eldre støpt plate. Vegger utvendig kledd med stående panel og tak tekket med plater. Elektrisk styrt leddport.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

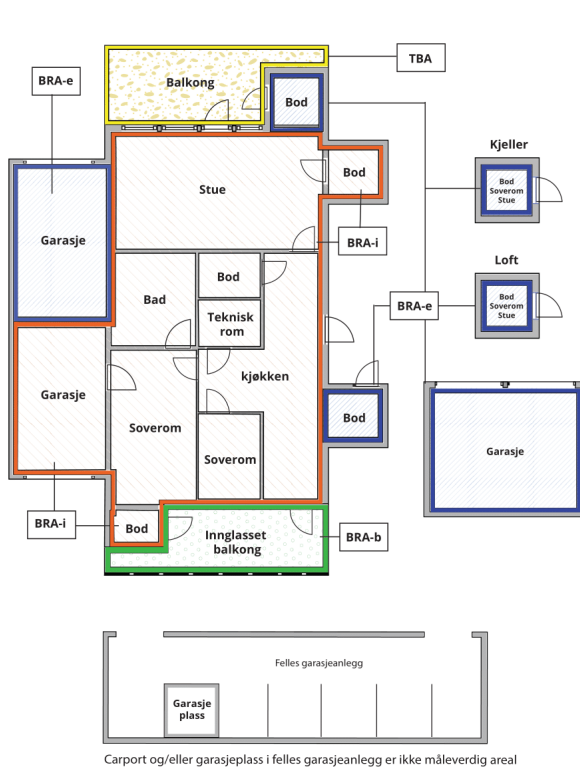
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	97			97	26
Kjeller	89			89	
SUM	186				26
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Toalettrom, Hall, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Walk-in closet, Stue, Kjøkken		
Kjeller	Trapperom, Gang, Entré, Bad/vaskerom, Bod, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Stue/kjøkken		

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
1. etasje er målt til 96,6m² og avrundet til 97m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Iht godkjente tegninger datert 18/1-2024

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen ble tilnærmet totalt ombygget i 2024 med nye bad, nye kjøkkeninnreninger, nyinnredning av rom, etterisolering, ny utvendig og innvendig kledning med mer.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny fra 2024 bortsett fra støpt plate.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	185	1
Garasje	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Blerta Celepija	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	273	123		0	529.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lerkeveien 17

Hjemmelshaver

Blerta Celepija og Giorgaki Mertiri

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nyoppusset frittliggende enebolig beliggende nær Frogner sentrum med gangavstand til idrettsanlegg, skoler og barnehager. Kort vei til togstasjon som ligger i Frogner sentrum samt bussholdeplass. I tillegg kort vei til skiløyper, alpinanlegg, samt flotte turområder i Romeriksåsen.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt opparbeidet med gressplener, noe seinlagte arealer og gruset gangareal.

Parkering

Parkering for en bil i enkel garasje samt plass for to biler på egen plass foran garasje.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke oppgitt				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Bruksendring	20.12.2024	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i enebolig	Gjennomgått		Nei
Eier		Diverse opplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.12.2024	Ferdigattest for bruksendring.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

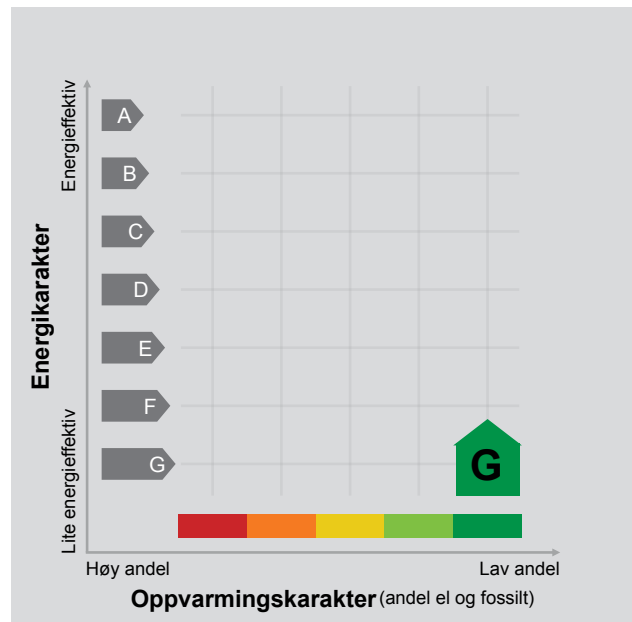
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EA6706>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	273
Bruksnummer	123
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150261767
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-85428
Dato	27.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 20 226 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 226 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tiltak utendørs

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	201
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slutte seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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



Lillestrøm kommune

Byggesak ytre

AI ARKITEKTER AS
Haugerudsenteret 5
0673 OSLO

Vår ref.:
BYGG-24/00231-12
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
20.12.2024

273/123, Lerkeveien 17, ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i enebolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	273 / 123 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	AI ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	Giorgaki Mertiri
Tiltaket gjelder:	Bruksendring fra tilleggsdel og hoveddel
BRA eksisterende:	72,8 m ²
Antall nye boenheter:	0

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for bruksendring.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for tiltakene mottatt 20.11.2024.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 24.09.2024. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for jf. plan- og bygningsloven § 23-3 andre ledd.

Klagerett

Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

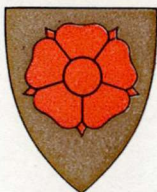
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 bokstav b).

Med hilsen

Armin Shivania
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Giorgaki Mertiri



Sørums kommune

TEKNISK ETAT

1920 Sørumsand
Tlf. 72 74 80

Herr Tore Andersen,
Lerkevn. 17,
2044 FROGNER.

Deres ref.

Vår ref. 1031/82 73/123
GH/KL

Dato, 9. juli 1982

Sak 254/82.

Byggeplassens adr.: ..Lerkevn..17..... g.nr. .73. b.nr. .123
Arbeidets art : ..Nybygg..... Byggets art: ..garasje.....
Grunnflate : ..16,5 m2..... Leieareal :

Vedtak:

Byggesøknaden med innsendte tegninger approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og byggetillatelse kan gis når:

- bygningsgebyret og påkoplingsavgiften for avløpet er betalt.

-

Som ansvarshavende godkjennes: Tore Andersen, Frogner.....

.....

Instruks for ansvarshavende skal følges.

Anmerkninger:

Kristian Berger
bygn.sjef

Gerd Hemmingby
Gerd Hemmingby
avd.ing.

BYGGETILLATELSE

Eier :.....Tore Andersen, Frogner.....
Anmelder :.....".....".....".....
Ansvarshavende:.....".....".....".....

Med dette gis tillatelse til å påbegynne byggearbeidet på
eiendommen:..Lerkeva..17..... gnr.....73..... bnr...123.....
i samsvar med den approberte byggemelding.

Den ansvarshavende skal selv eller ved godkjent stedfortreder
alltid være tilstede under arbeidets utførelse.

Ifølge bygningsloven skal det varsles for kontroll. Varslingen
må gis minst 2 dager forut.

Kontrollert den: Av:

- 1 Når plassering av garasjen ønskes foretatt10.08.82 GJ
2 Ferdigkontroll

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er påbe-
gynt innen et år etter tillatelsen utstedes. Det samme gjelder
hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 12 mndr.
Denne byggetillatelse skal være tilstede på byggeplassen.

Sørumsand, den. 20. juli 1982.

Sorum Kommune

for Bygningssjefen

Mart Furueth

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Lerkevegen, Frogner		73/123		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Enebolig	17/ 2-80	16/3-81	69/81
Byggherre		Adresse		Tif.
Toril Teie/ Tore Andersen		Lerkevegen, 2044 Frogner		
Anmelder		Adresse		Tif.
Tore Andersen		" " "		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Bjarne Berntsen		1990 Sørumsand		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Plate foran peisen mangler.
2. Lufting over tak fra wc og bad mangler.
3. Det skal være forskriftsmessig lufting i dørene inn på bad og wc.
4. Det skal være rekkverk på begge sider i kjellertrapp.
5. Ny utvendig trapp må settes opp.
6. Utvendig terrasse må bygges/fylles opp.
7. Det må settes opp rekkverk rundt utvendig kjellernedgang.

Arbeidet må være utført innen: 1. juli 1982.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Sørumsand	Sørumsand
21.12.81	21.12.81
	Kristian Berger
	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggesjef ☐ Byggesjef

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 25.02.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	273	Bruksnr.	123	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Lerkeveien 17								

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 24.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	273	Bruksnr.	123	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lerkeveien 17, 2016 FROGNER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
1094360095	1694	31.12.2024	Stipulert forbruk	108

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Tegnforklaring:

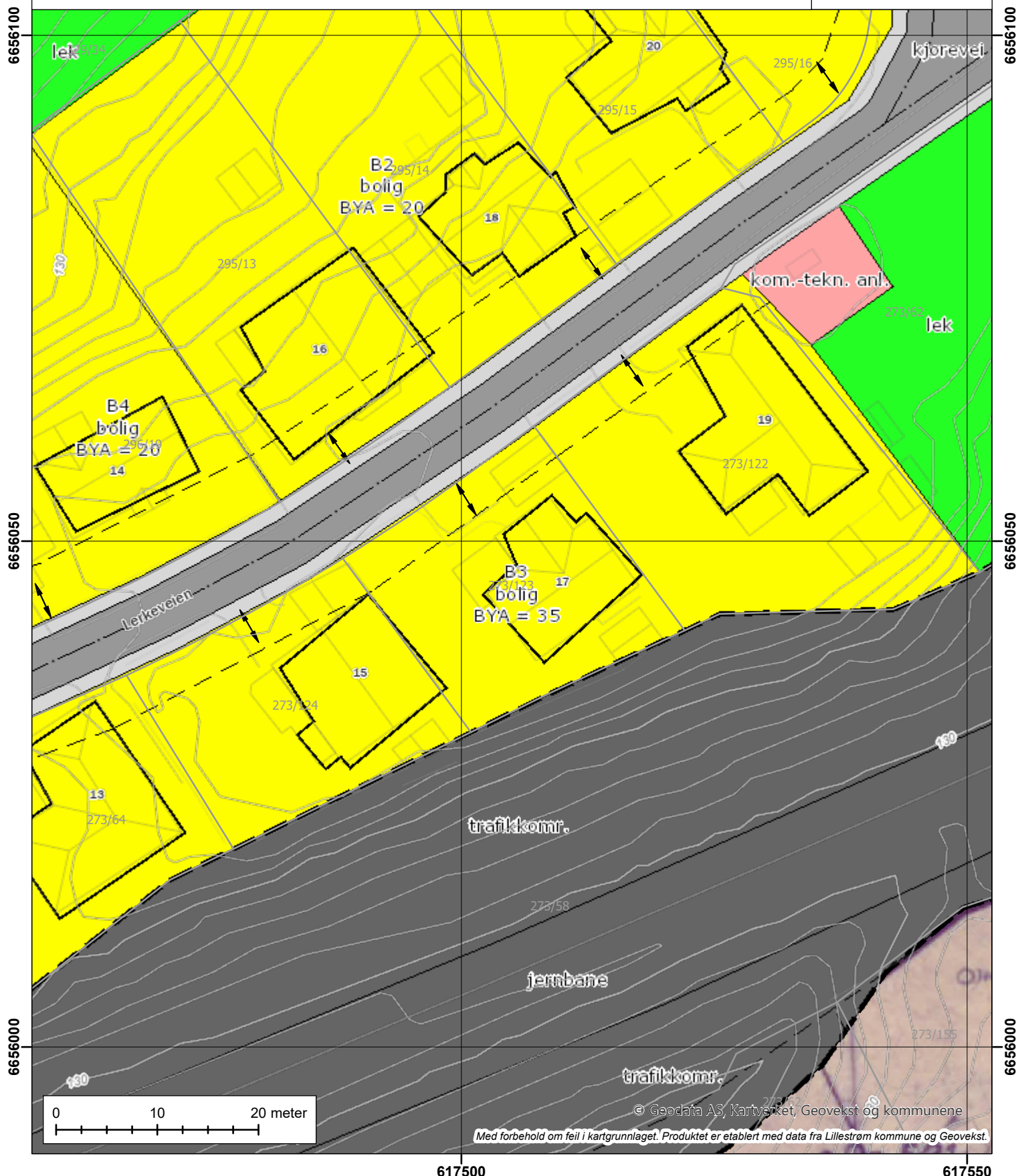
- | | |
|--|---|
|  Områder for boliger m/tilhørende anlegg |  1242 - Avkjørsel |
|  Kjørevei |  1211 - Byggegrense |
|  Annen veggrunn |  1214 - Bebyggelse som inngår i planen |
|  Jernbane |  1221 - Regulert senterlinje |
|  Annet trafikkområde |  Formålsgrænse |
|  Anlegg for lek |  Gjeldende plan |
|  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet | |



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.02.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 273, Bruksnr 123	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	1606 Melvoll
Veiadresse:	Lerkeveien 17, gatenr 18059	Valgkrets:	12 Frogner
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	2061303 Frogner
		Tettsted:	597 Frogner

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt 61	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	16.12.1980	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	529,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/273/123	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/273/123	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.12.1980	Avgiver	3205/273/62	-529,6
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/273/123	529,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lerkeveien 17	Bolig	188,0	Kjøkken	7	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	107,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	188,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	188,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150261759			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			90,0		90,0		99,0		99,0
H01	1		98,0		98,0		107,0		107,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	150261767			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

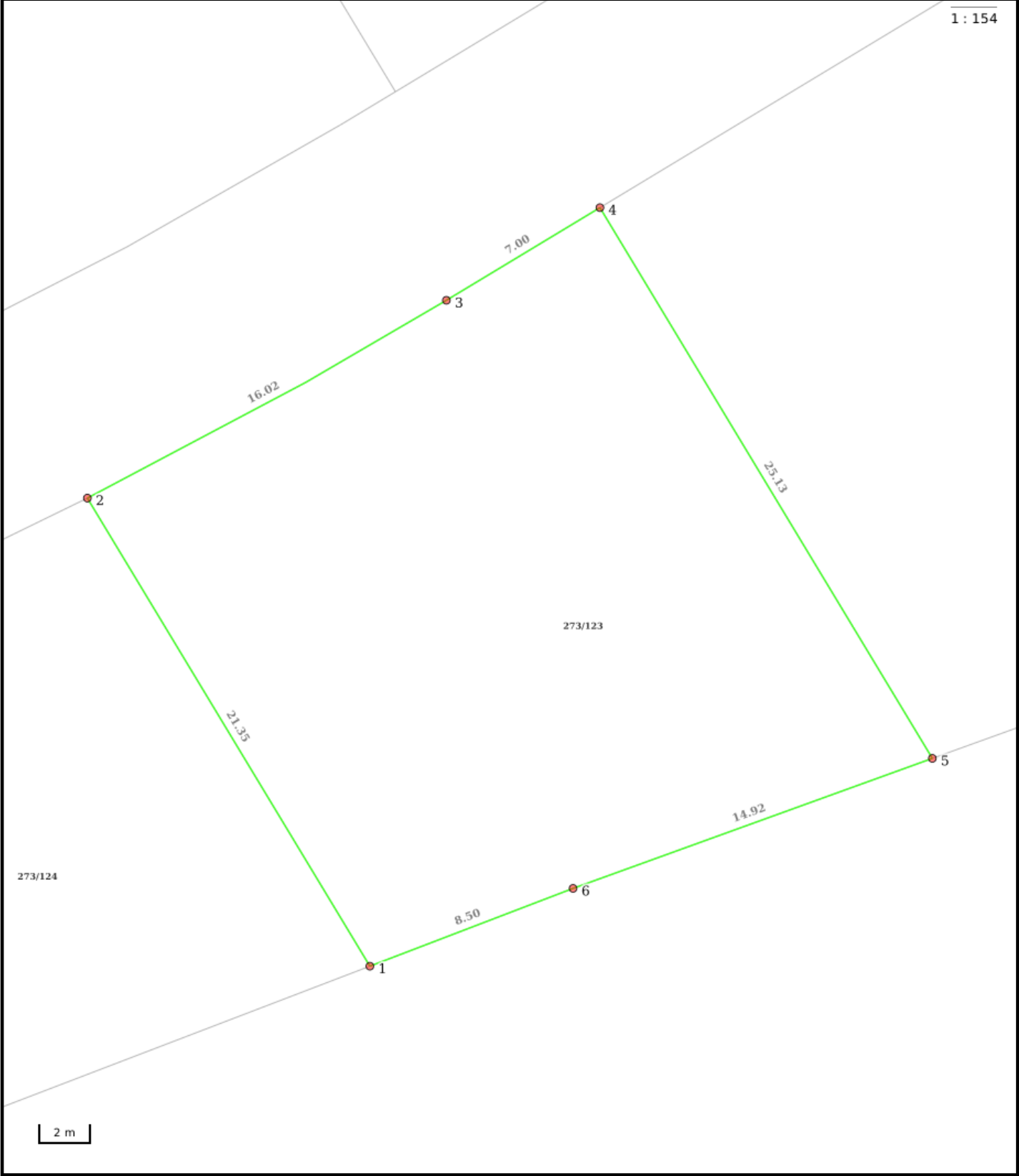
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 529,50m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 031,10	617 500,92	21,35m	Terrengmålt	5	-203,95	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 048,30	617 488,27	16,02m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 057,27	617 501,54	7,00m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 061,42	617 507,18	25,13m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 656 041,17	617 522,06	14,92m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 034,84	617 508,55	8,50m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Eiendomsskatt

Produsert: 25.02.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	273	Bruksnr.	123	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Lerkeveien 17								

Beskrivelse**Årsbeløp [kr.]****Eiendomsskatt 2024****1790.00****FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED
EIENDOMSFORESPØRSLER.**

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	273	Bruksnr.	123	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lerkeveien 17, 2016 FROGNER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 459,90 kr
Feiing	559,20 kr
Renovasjon	4 776,00 kr
Vann	5 262,92 kr
Sum	18 058,02 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Mat/restavfall 140 liter	1 stk	4 920,00 kr	1/1	0 %	4 920,00 kr	820,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	1 stk	556,00 kr	1/1	0 %	556,00 kr	92,66 kr
Fast gebyr vann bolig	1 stk	1 281,00 kr	1/1	0 %	1 281,00 kr	213,50 kr
Fast gebyr avløp bolig	1 stk	1 573,00 kr	1/1	0 %	1 573,00 kr	262,18 kr
A-konto vanngesbyr	101 m3	39,59 kr	1/1	0 %	3 998,34 kr	666,40 kr
A-konto avløpsgebyr	101 m3	57,10 kr	1/1	0 %	5 767,10 kr	961,18 kr
Målt forbruk vann	108 m3	34,42 kr	1/1	0 %	3 717,90 kr	3 717,90 kr
Målt forbruk avløp	108 m3	49,66 kr	1/1	0 %	5 363,55 kr	5 363,55 kr
-Fradrag innbetalt vann	-101 m3	34,42 kr	1/1	0 %	-3 476,93 kr	-3 476,93 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
-Fradrag innbetalt avløp	-101 m3	49,66 kr	1/1	0 %	-5 015,91 kr	-5 015,90 kr
				Sum	18 684,05 kr	3 604,54 kr

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: <https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler>.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 25.02.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	273	Bruksnr.	123	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Lerkeveien 17								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.



Lillestrøm
kommune

Ledningskart 273/123/0/0

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Kum
- Sandfangskum
- Vannledninger kommunal

- Spillvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger kommunal



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.02.2025



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



Lillestrøm
kommune

Adkomst til eiendom 273/123/0/0

Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

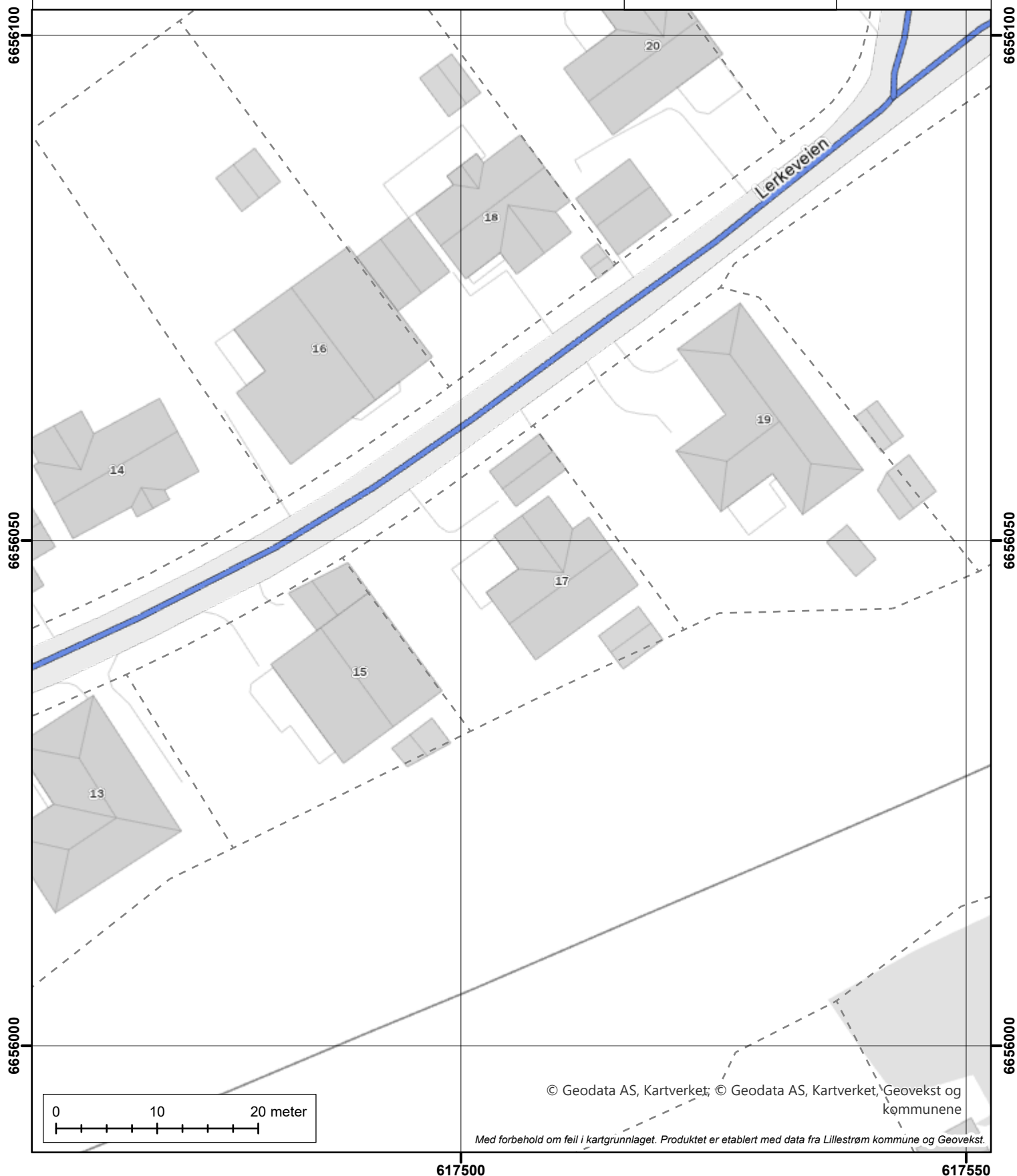


Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.02.2025

Kartet viser eiere av veger.

Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune). Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.





Lillestrøm
kommune

Kommuneplan

273/123/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformålOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Kollektivnett, nåv.
- Frrområde, nåv.

LNRF, tiltak for stedb.
næring, nåv.

KpHensynssoneOmrade

Kp Faresone

KpSamferdsellinje

1125 - Adkomstvei N

1130 - Gang- sykkelvei
N

1151 - Jernbane N

Arealformålsgrense

Kommuneplanområde



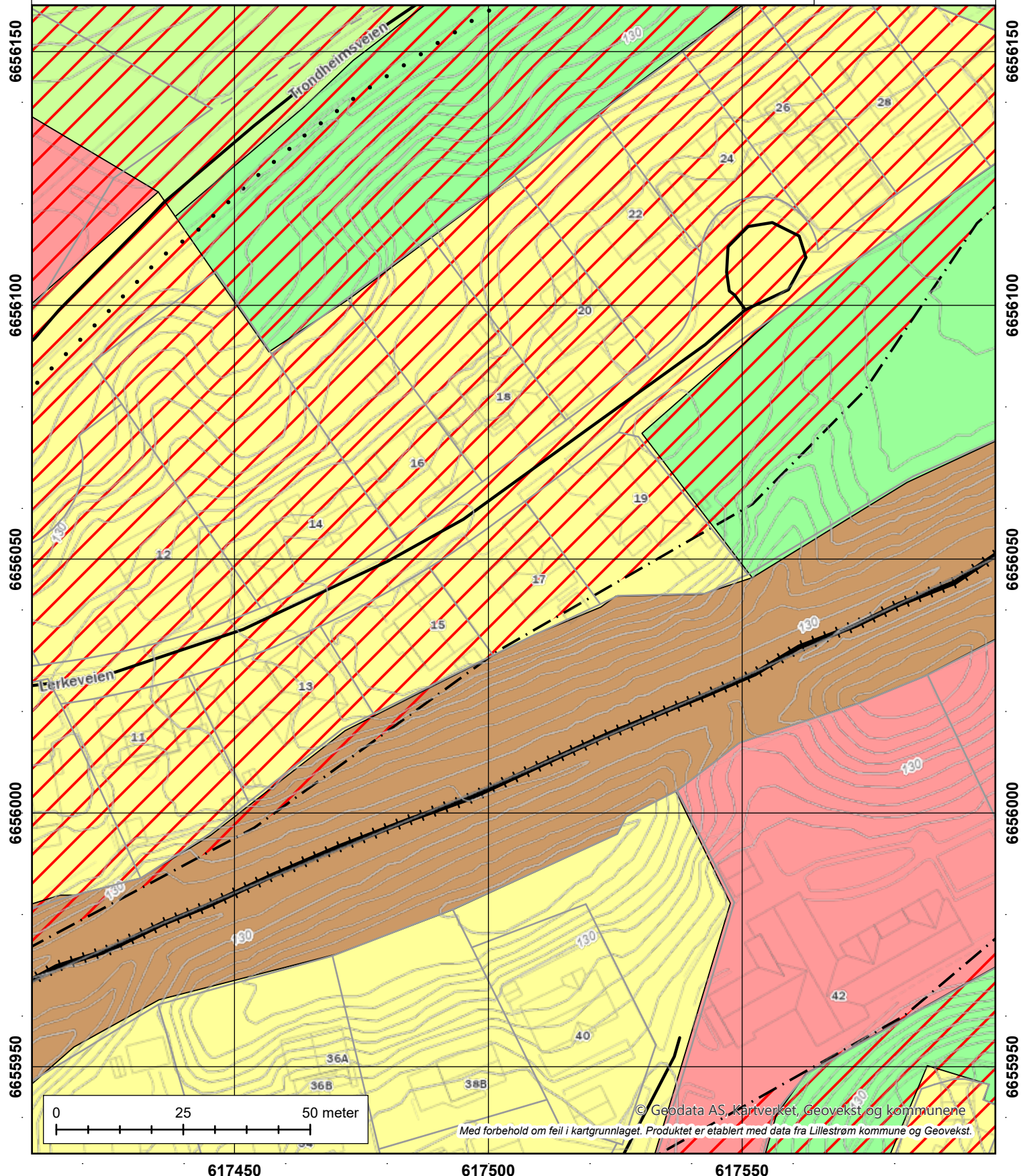
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000

Papirstørrelse: A4

Produsert: 25.02.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.



REGULERINGSPLAN

FROGNER SENTRUM MELLOM LEIRA OG JERNBANEN

Arkiv nr. P 99 og 99D	
Egengodkjent dato	Plan 99 31.08.1995 Plan 99D 29.08.2001

ARKIVERTE KART:

- A - ORIGINAL TRANSPARENT MED EVT. ENDRINGER
- B - VEDTATT PLAN – ORIGINALDOKUMENT
- D - VEDTATT PLAN - ERSTATTER OMRÅDE S1

ENDRINGER:

	Sak nr.	Vedtatt dato	Merknader
Statoil Frogner: GBNR 73/8 og 96/6	KST sak - 43/01	29.08.02	K 2000 sak nr 00/01491.
Mindre vesentlig reguleringsendring: Område O1, skoler er gitt en BYA på 25 %, endringen er ført inn i § 12.	K2000 sak: 04/05357, lnr. 016614/04	21.11.2004	Adm. vedtak, Inger K. Tveranger

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
FROGNER SENTRUM MELLOM LEIRA OG JERNBANEN.**

PLAN NR. 99 OG 99D

Område S1 erstattet av Plan 99d	29.08.2001
Dato for siste revisjon av planen:	16.02.1993
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	21.11.2004
Dato for kommunestyrets vedtak:	31.08.1995

Formålet med planen er å sammenfatte flere reguleringsplaner og reguleringsendringer i området, samt å nyregulere enkelte arealer i h.h.t. kommuneplanens arealdel.

PLANOMRÅDE: Det regulerte området fremgår av plankartet.

REGULERINGSFORMÅL ETTER § 25:

1. **BOLIGER, ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE: FELT B2, B3, B4, B5**
I feltene kan det oppføres frittliggende bolighus evt. med sekundærleilighet samt tomannsboliger. I felt B2 og B3 kan avstand fra bygning til nabogrense være under 4 m.
2. **BOLIGER, KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE: FELT B1, B6, B7**
I feltene kan oppføres 2/4-mannsboliger, rekkehus, kjedehus, samt gruppebebyggelse dvs. frittliggende boliger med innbyrdes avstand under 8 m. Avstand fra bygning til nabogrense kan være under 4 m. Bygninger innen det enkelte felt skal være tilnærmedesvis ensartet utformet.
3. **OFFENTLIG BYGNING: FELT 01, 02, 03.**
 - a) **Felt 01** skal nyttes til skoler med tilhørende idrettsanlegg og parkeringsareal.
 - b) **Felt 02** skal nyttes til barnehage med tilhørende parkeringsareal.
 - c) **Felt 03** skal nyttes til aldersinstitusjon med servicesenter for eldre, eldreboliger og parkeringsareal.
4. **BYGGEOMRÅDE- FELT S1 ERSTATTES AV OMRÅDE PLAN 99 D, område A1**
Jfr. endring 29.08.2001
 - boliger - lavblokk
 - forretninger
 - bensinstasjon
5. **BLANDET FORMÅL SERVICE/BOLIGER : FELT S/B 1 OG S/B 2.**
Feltene skal nyttes til bygninger for servicetilbud (forretninger, kontorer, post, bank, serveringssted og andre sosiale og kulturelle tilbud) med tilhørende parkeringsareal. Bygningsrådet kan tillate etablering av håndverk og lettere industriell virksomhet som har behov for publikumsnærhet. Det kan innredes til boligformål over 1. etasje.
6. **OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER:**
Omfatter kjøreveier, gang- og sykkelveier/fortau med tilhørende anlegg.
7. **FRIOMRÅDER: FELT F1, F2 OG F3.**
 - a) **Felt F1** skal nyttes til idrettsanlegg med tilhørende parkering og bygninger. Bygningene kan bl.a. inneholde: garderober, kafeteria, klubbhus og grendehus. Vegetasjon langs elvebredden skal bevares, og tilgjengelighet langs elven skal sikres.
 - b) **Felt F2 og F3** skal nyttes til lek/park. I felt F3 skal skogen bevares.
8. **FAREOMRÅDE: HØYSPENTLINJE:**
Omfatter trafomast og høyspentlinje med sikringssone.
9. **SPESIALOMRÅDER:**
 - a) **Frisiktsoner:** Her skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers midtlinje, jfr. bestemmelsene i veilovgivningen.

- b) **Bevaring:** Felt SP1 omfatter gamle Frogner barneskole. Bygningen skal bevares slik den er i dag eller tilbakeføres til et tidligere utseende. Alle fasadeendringer samt endringer som berører rominndeling og gammel materialbruk/overflatebehandling, må skje i samråd med fylkeskonservator.

10. FELLESOMRÅDE: FELLES AVKJØRSEL OG FELLES PARKERINGSPLASS

- a) **Felles avkjørsel** skal tilhøre eiendommene i felt S/B 1 som vist i bebyggelsesplanen for feltet, samt eiendommen 73/35 (felt S/B 2).
- b) **Felles parkeringsplass** skal tilhøre eiendommene i felt S / B 1 som vist i bebyggelsesplanen.

ANDRE BESTEMMELSER ETTER § 26:

Før område S1 (ersatt av plan 99D) gjelder egne bestemmelser.

11. BEBYGGELSESPLAN

Bebyggelsesplanen for felt S/B 1 og felles parkeringsplass, vedtatt 13.4.88, skal fortsatt gjelde der den ikke er i konflikt med reguleringsplanen.

12. UTNYTTINGSGRAD

Maksimal tillatt utnyttingsgrad for eiendommene i de ulike felt:

Utnyttingsgrad:	TU =45 %	BYA =20%	BYA = 35%
-----------------	----------	----------	-----------

Felt:	B1, B6, B7, S/B2, 03	B2, B4, B5	B3
-------	----------------------	------------	----

Felt	O1, Skoler: BYA 25 %.
------	-----------------------

TU: Tillatt tomteutnyttelse (TU) er forholdet mellom bruksareal (BRA) og netto tomteareal. Jfr. byggeforskriftens kap. 22. I bruksarealet regnes ikke kjeller, og underetasje regnes med 50 %. Forøvrig beregnes BRA i følge NS 3940, og inkluderer evt. målbart loft, boder og garasje.

BYA: Tillatt bebygd areal(BYA) beregnes i h.h.t. byggeforskriftens kap.22 og NS 3940, og angir hvor stor del av tomte som kan dekket av bygning, inkludert uthus og garasje.

13. BILOPPSTILLING

På egen eiendom eller felles areal avsatt for flere eiendommer skal det være garasje/biloppstillingsplass for 2 biler pr. leilighet større enn 65m2 bruksareal, og 1 plass pr. mindre leilighet. For servicebebyggelse skal det avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser tilpasset virksomhetens karakter.

14. GARASJE

Garasje med port mot offentlig veg skal ha minst 5 m avstand fra regulert tomtegrense mot veg. Avstanden kan være ned til 2 m dersom garasjeport ikke vender mot vegen.

15. UTBYGGINGSPLAN

Før det gis tillatelse til fradeling av tomt eller oppføring av bygninger/anlegg i felt F1, 03, B1 og B7 skal det for feltet, evt. deler av feltet, foreligge en utbyggingsplan vedtatt av bygningsrådet. Før endelig vedtak fattes, skal naboer varsles i samsvar med plan- og bygningslovens § 94 nr.3. Slik plan og byggesøknad kan evt. fremmes samtidig. Utbyggingsplanen skal vise: -evt. tomtedeling, - avkjørsel fra offentlig veg, - biloppstilling/garasje, -plassering av bygninger/anlegg, -opplysninger om bygningers høyde m.v.

16. STØYSKJERM

Byggeforskriftens krav om støyskjerming skal følges. Evt nødvendige tiltak mot jernbanestøy skal være gjennomført senest ved innflytting.

17. BESTEMMELSER FOR PLAN 99D (Erstatter område S1)

- a. Kommunen skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygningene får en harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg.
- b. Tillatt utnyttelse i byggeområdene beregnes som tillatt bebygd areal BYA (= bebygget areal i % av netto tomteareal pr felt eller enkelttomt).
- c. Støy skal ivaretas iht. Miljøverndepartementets retningslinjer T-8/79. Støyforholdene skal dokumenteres ifm. byggemeldinger. Eventuelle støyskjermingstiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen og være ferdigstilt når bebyggelsen tas i bruk.
- d. Gjerder, støttemurer og lignende over 1 m høyde og skal godkjennes av kommunen.
- e. Detaljplaner for tekniske anlegg (veg, vann, avløp) skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang.
- f. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, - når særskilte grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og byggeforskriftenes bestemmelser.
- g. Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.
- h. Det skal utføres geotekniske undersøkelser og evt. tiltak som sikrer mot utglidninger.
- i. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som vist i planen.
- j. Største tillatte bebygde areal er BYA = 40 %.
- k. Det kan oppføres boliger med forretning/bensinstasjon i 1. etg. med totalt 4 etg. med gesimshøyde inntil 12.5 m. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote 134. Boligene kan ha flatt tak. Bygningsmyndighetene i kommunen kan tillate mindre vesentlige oppbygninger, for eksempel ventilasjonsrom, over kote 134. Øverste etg. skal være inntrukket mot vest med min. 2.0 m. Gavl mot nord skal trekkes inn med samme avstand som de øvrige.
- l. Ved byggemelding skal planen bl.a. vise etasjetall, høyder, takform, inngangslekeplasser, felles lekeareal, plassering av avfallsstativer, samt 1.5 biloppstillingsplasser pr. leilighet hvorav 1.0 plass i garasje. For leiligheter med 2 rom eller færre kan det tillates 1 biloppstillingsplass.
- m. Bygningenes utseende skal være i tråd med illustrasjonsplaner, datert 31.05.2001. Det må i byggemeldingen redegjøres for materialbruk og fargebruk i bygningen. Fasaden mot gaten må fremstå med bestandige materialer som er med og gi Frogner sentrum et helhetlig preg.
- n. Det skal avsettes tilstrekkelig areal innenfor A1 iht. kommunale areal- og funksjonskrav til lekearealer. Min. 150 m² skal avsettes i bakgård på østsiden av bygget som nærlekeplass.
- o. Ved byggemelding skal det medfølge utendørsplan som viser detaljutforming og opparbeidelse av alle ubebygde arealer i målestokk 1:200. Utearealene skal opparbeides samtidig med opparbeidelsen av vegen og annen infrastruktur i området. Plantefeltet avdeles med kantsstein
- p. Mellom Trondheimsvegen/ Frognervegen og bensinstasjonen skal det avsettes et 3 m bredt beplantningsbelte. I dette området skal det beplantes med buskvekster og trær for å lage en skjerm mot veien. Mot Frognervegen ved boliginngangen skal området opparbeides parkmessig, og det skal tydelig avdeles mellom kjørende og gående trafikk.
- q. Utbygger må avklare renovasjonsløsning med ROAF. Det anbefales et sett 2.5 m³ container for restavfall og papir eller 4x660 liters beholdere for restavfall og tilsvarende for papir.

REGULERINGSPLAN**REGULERINGSPLAN FOR FROGER STASJON**

Plannummer	141
Kontor 2000-nummer	97/00868
Egengodkjent dato	13.12.2000

ARKIVERTE KART:

VEDTATT PLAN - ORIGINALDOKUMENT

ENDRINGER:

	Sak nr.	Vedtatt dato	Merknader

**Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for
FROGNER STASJON**

Planen er datert 11.01.2000, revidert sist 28.11.2000

Bestemmelsene er datert 11.01.2000, revidert sist 28.11.2000

Plan med bestemmelser er egengodkjent av Sørum kommunestyre 13.12.2000

Hans Marius Johnsen
ordfører

§ 1 GENERELT - REGULERINGSFORMÅL

- 1.1 Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.
- 1.2 Planområdet reguleres til:
Offentlig trafikkområde – jernbane (sporområde, stasjonsområde, annet jernbaneområde)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 T 8/79 legges til grunn hvor det eventuelt må støyskjermes i forbindelse med jernbaneutbyggingen.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1 Jernbaneområdene skal opparbeides som vist i overensstemmelse med detalj- og byggeplaner godkjent av kommunens bygningsmyndigheter og Jernbaneverket.

3.2 I detaljplanen skal følgende vektlegges mht. tilgjengelighet:

Tilgjengelighet generelt

Det skal sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Alle områder utomhus med allmenn tilgjengelighet skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

Fotgjengerarealer

Gangarealer, arealer foran publikumsinnganger, samt gangforbindelser mellom disse og til offentlige trafikkarealer skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Disse utearealene skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

Alt gangareal skal belegges med belegg som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. (Med unntak av gang- og sykkelveger langs veger skal det brukes materialer av estetisk høyere kvalitet enn asfalt.) Avslutning av gangareal mot annet trafikkareal skal utføres med kantstein. Denne skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Gangarealet skal være fritt for frittstående og flyttbare elementer som reklameskilt, lavhengende skilt, søppelstativ, benker, osv.

Trafikkarealer

Trafikkarealene skal utformes for lav kjørehastighet og med vekt på god formgivning og trygg ferdsel for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orientershemmede. Trafikkområdene skal ikke ha større helning enn 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning, maksimalt 1:15 over strekninger med mindre enn 0,6 m stigning. Trafikkarealene skal utføres med fast dekke. Ved nyplanting skal det benyttes vekster med lite pollenutslipp.

Ubebygde arealer

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Alt ubebygd areal som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer, gangarealer og parkeringsplasser, skal opparbeides parkmessig. Avgrensning mellom gangarealer og kjørearealer og mot beplantet areal skal være utført med kantstein.

Parkeringsplasser

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres, skiltes og være tilrettelagt for funksjonshemmede. Hver av disse parkeringsplassene skal ha minimum bredde 3,8 m og minimum lengde 5 m. De skal plasseres lett tilgjengelige i forhold til hovedinngang(er) og slik at en ikke må krysse kjørevei.



Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0111 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3689435/25853131
Bestilling: C3 2025-03-03 (4) 48

Dato
03.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3042	9	5.5.1981	PRIORITETSBESTEMMELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	273	66	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKFØRT

05.11.1981 03042

SØRENSKRIVEREN,

E R K L Å R I N G

I skjøter fra Sørumsand kommune til kjøpere av tomter i
 Frogner boligfelt er det inntatt følgende forbehold:

"Likeledes har Sørumsand kommune forkjøpsrett til bebygd tomt
 "med bolig for tomtkjøpere med mindre enn 5 års total botid
 "i kommunen. Forkjøpsretten opphører når 5 års botid er
 "oppnådd totalt.

Dette gjelder følgende eiendommer:

Fra og med gnr.	73	bnr.	66	til og med gnr.	73	bnr.	120
" " " "	73	"	122	" " " "	73	"	125
" " " "	73	"	127	" " " "	73	"	129
" " " "	73	"	131	" " " "	73	"	135
" " " "	95	"	12	" " " "	95	"	18

Det vikes hermed prioritet fra denne forkjøpsrett på de
 nevnte eiendommer for Husbanken og for andre låneinstitu-
 sjoner når det gjelder lån som opptas til finansiering av
 bygging på eiendommen.

Sørumsand, 4. mai 1981.

Ordføreren i Sørumsand

Einar Rundgren
 Einar Rundgren
 ordfører

Til vitterlighet:

Linne Krossen

Linne Krossen

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0111 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3689434/25853126
Bestilling: C3 2025-03-03 (4) 47

Dato
03.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
122	9	7.1.1981	ERKLÆRING/AVTALE FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	273	123	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKFØRT

07 JAN 81 00122

SØRENSKRIVEREN
NES

S K J Ø T E

Sørum kommune skjøter og overdrar herved til ~~XXXXXXXXXX~~
..... personnr. ~~XXXXXXXXXX~~ eiendommen
..tomt nr.: 61..... gnr. .73.. bnr. 123.. i Sørum for en kjøpe-
sum av kr 51.733.35.. som er avgjort på omforenet måte.

Den enkelte eier av tomt innen byggefeltet er forpliktet til vederlagsfritt å la eiere av andre tomter i feltet, legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over tomten, fram til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger, og for øvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Ved skade på annenmanns eiendom blir skaden å erstatte av skadevolder.

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten, gir kjøperen Sørum kommune rett til å ha ledningene liggende, samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold.

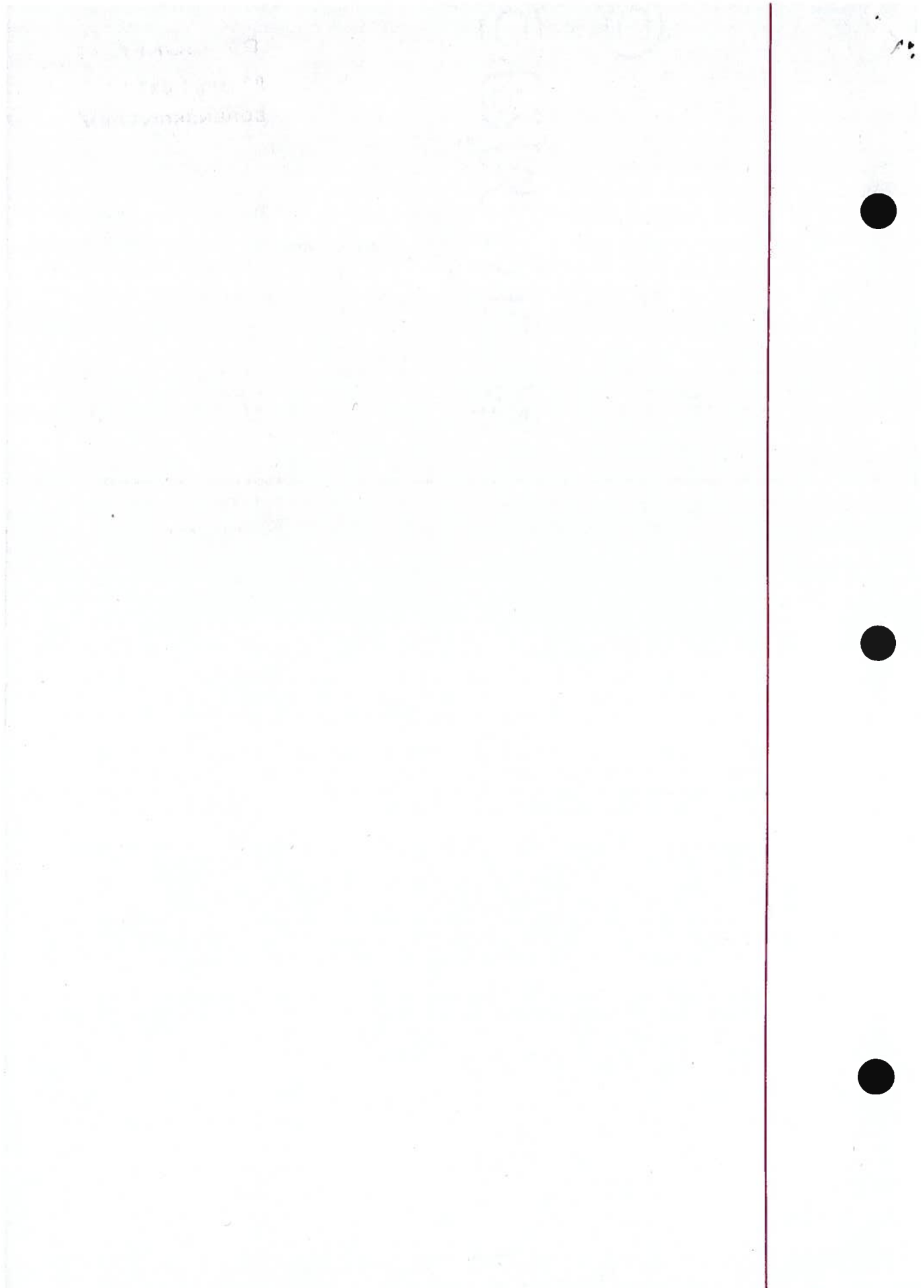
Sørum kommune, Tele- og elektrisitetsverket skal vederlagsfritt kunne føre fram ledninger og kabler over tomten langs dens grenser, dog slik at dette ikke hindrer eierens utnytting eller sjenerer hans bruk av tomten.

Den enkelte huseier må i samråd med installatør føre den til-
målte kabel fram til inntaksboks på innsiden av grunnmur.
Graveomkostninger for denne kabelføring må bestrides av huseier.

Enhver som foretar graving i området må på forhånd forelegge dette for Elverket, som kan påvise kabelens beliggenhet for å unngå skade på disse. Eventuell skade på Elverkets kabler og øvrig utstyr må erstattes av den som forvolder skaden.

Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelsen av tomten innen 2 - to - år etter at skjøtet er tinglyst og tomten er stilt til hans disposisjon. Hvis bygging ikke er begynt innen nevnte frist, kan selgeren kreve å få tomten tilbakeført mot å tilbakebetale innbetalt kjøpesum med tillegg av innbetalte omkostninger som kan belastes ny kjøper, samt rente beregnet etter satsene for bankinnskudd på vanlig sparevilkår.

Hvis kjøperen ønsker å overdra eller bortfeste tomten i ubebygget stand, har A/S Sørum Tomteselskap og Sørum kommune gjenkjøpsrett til tomten mot slik oppgjør som nevnt i foregående avsnitt. Eierne plikter å gi skriftlig varsel om at han ønsker å selge/bortfeste.



2.

Da enkelte tomter i feltet krever spesiell oppmerksomhet ved valg av hustype og husplassering, erklærer kjøper å ha undersøkt spesielt om dette gjelder for nærværende tomt. Selger overtar dog intet ansvar for at kjøper forholder seg som beskrevet ovenfor. Videre overtar selger intet ansvar for eventuelle skader på tomtens trær og gressbunn som måtte skje under opparbeidelsen av vegger og ledningsgrøfter.

Rettighetshaverne må gi skriftlig melding innen 1 - en - måned etter at eieren av tomten har meddelt skriftlig at han ønsker å overdra eller bortfeste sin tomt ubebygget om de ønsker å gjøre bruk av sin rett. I motsatt fall kan retten ikke gjøres gjeldende i forbindelse med denne disposisjon, men gjenkjøpsretten blir fortsatt heftende på eiendommen så lenge den er ubebygd.

Likeledes har Sørums kommune forkjøpsrett til bebygd tomt med bolig, for tomtekjøpere med mindre enn 5 års total botid i kommunen. Forkjøpsretten opphører når 5 års botid er oppnådd totalt.

Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Kjøper av tomt kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomteiere på samme byggefelt.

Sørums kommunestyre, den 31.12.88

Ordføreren i Sørums kommunestyre

.....
Sørums kommune

Det bekreftes herved at Sørums kommune ved
har undertegnet i vårt nærvær og er over 20 år.

.....
Alder: 59

Adresse: 1980 Sørums sand

.....
Alder: 31

Adresse: 1990 Sørums

