



Lerkeveien 17

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Lerkeveien 17 -
Presentert av Emera eiendomsmegling.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	ANTALL SOVEROM
Kr 10 500 000,-	5
OMKOSTNINGER	ETASJE
282 090,-	1
TOTALPRIS	BYGGEÅR
10 782 090,-	1981
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
186/201 kvm	G - Grønn
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Enebolig	529.5 m² (eiet)
EIEFORM	
Eiet	

Din megler



Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

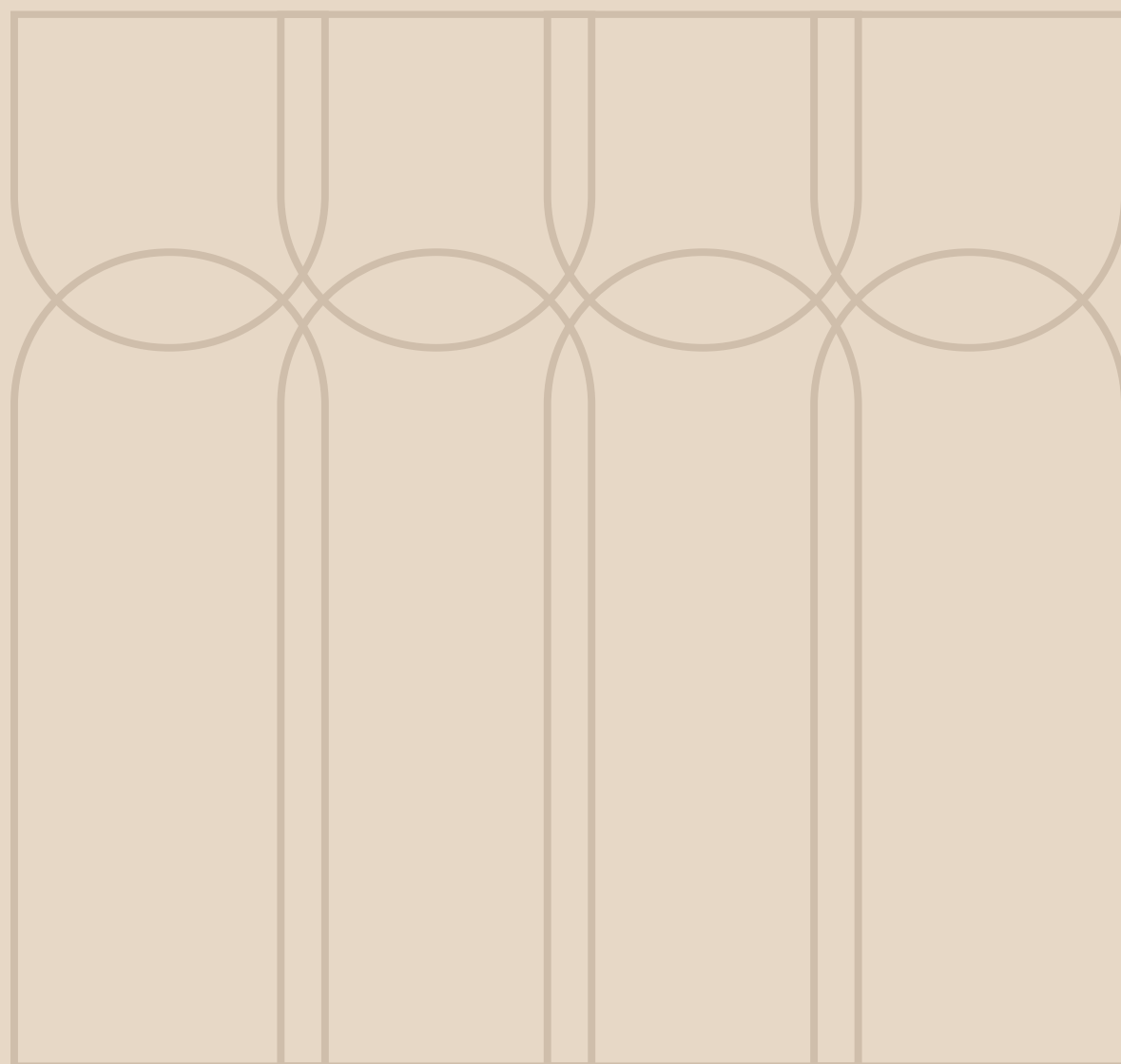
+47 473 97 811

Nyrenovert og innholdsrik enebolig - Hybelleilighet med 240.000,- skattefri inntekt pr. år - Garasje - Gode uteområder

Velkommen til Lerkeveien 17. Dette er en familievennlig og meget attraktiv enebolig på 186 m² over to plan. Med boligen følger ny garasje og en rekke med utvendige biloppstillingsplasser. Innholdsrik planløsning med bl.a. stor stue/kjøkkenløsning, bad, wc, vaskerom og 3 sov. Hybelleilighet i kjeller med egen inngang og 2 soverom. Boligen har en meget høy standard og er vesentlig oppgradert i perioden 2024. Dette innebærer bl.a. ny kledning, etterisolering, tak, vinduer, kjøkken, to badrom/vaskerom og alle overflater. Utgang til solrik og vestvendt terrasse med videre adkomst til barnevennlig hage. Svært sentral beliggenhet nær Frogner barne- og ungdomsskole.

- Innholdsrik planløsning og hybelleilighet med skattefri inntekt på 240.000,- pr. år.
- Barnevennlig uteområde
- Vannbåren varme

1. ETASJE.



Takstmann Jan Berby MNTF

Lerkeveien 17



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.



Rommet har en varm og innbydende stemning.

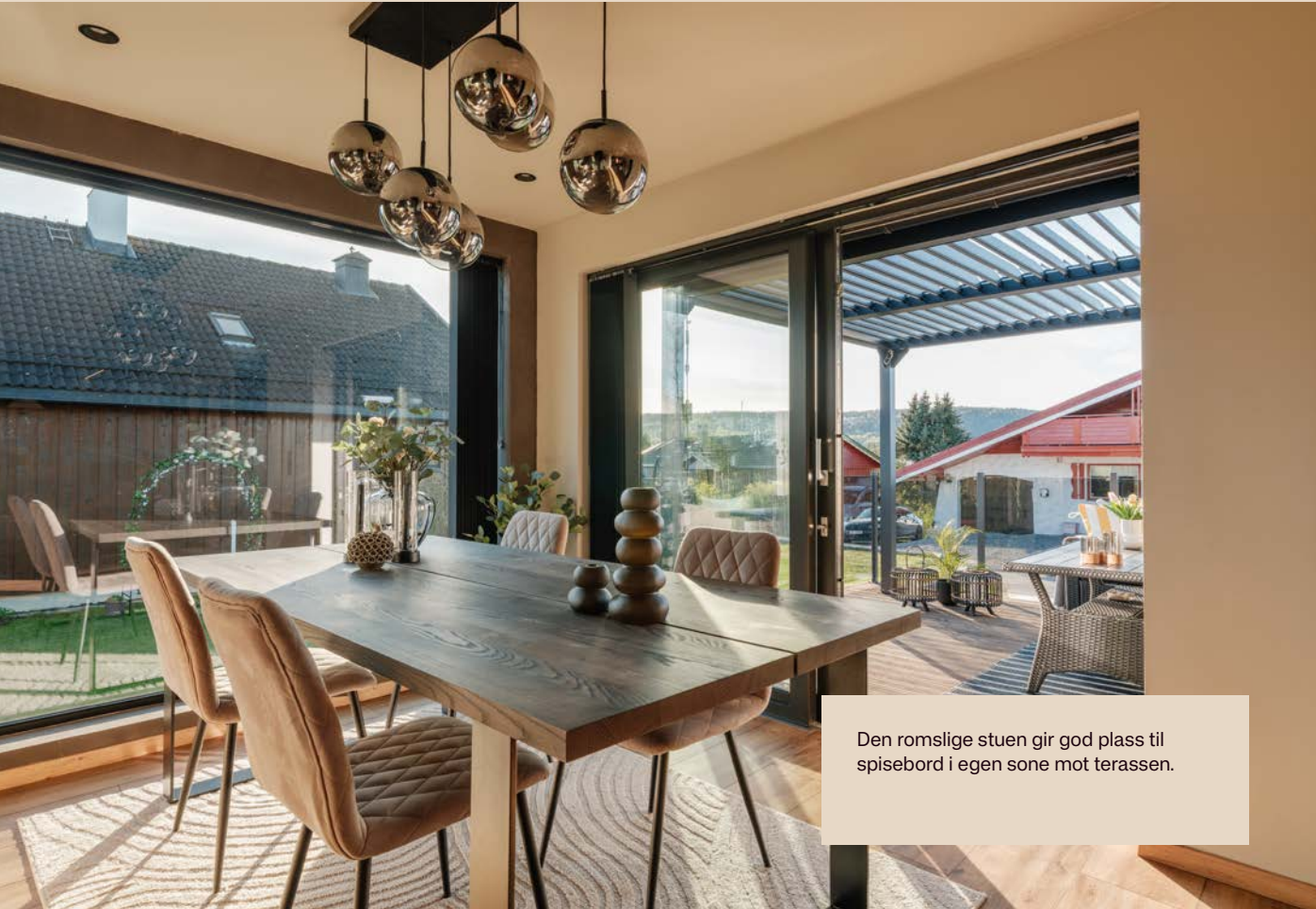




Stuen har et elegant preg og utgjør en lekker kontrast mot den ellers lyse og luftige estetikken.



Kjøkkenet er godt utstyrt med kjøkken innredning fra 2024, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer.



Den romslige stuen gir god plass til spisebord i egen sone mot terrassen.



Smarte løsninger sikrer både funksjonalitet og oppbevaringsplass.

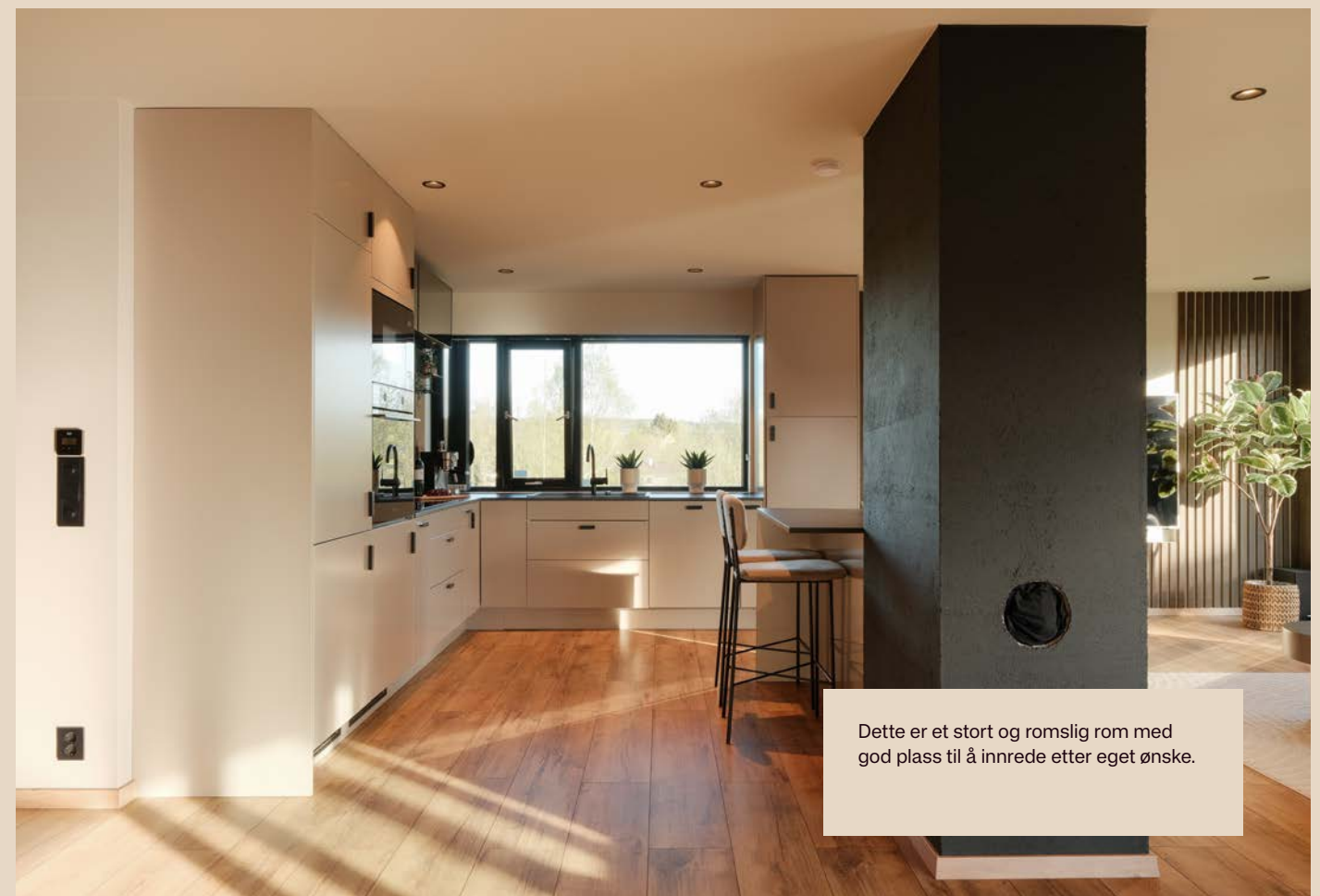




Med romslig areal kan terrassen innredes etter eget ønske.



Den åpne løsningen mot kjøkkenet gjør det enkelt å kombinere matlaging og sosiale måltider.



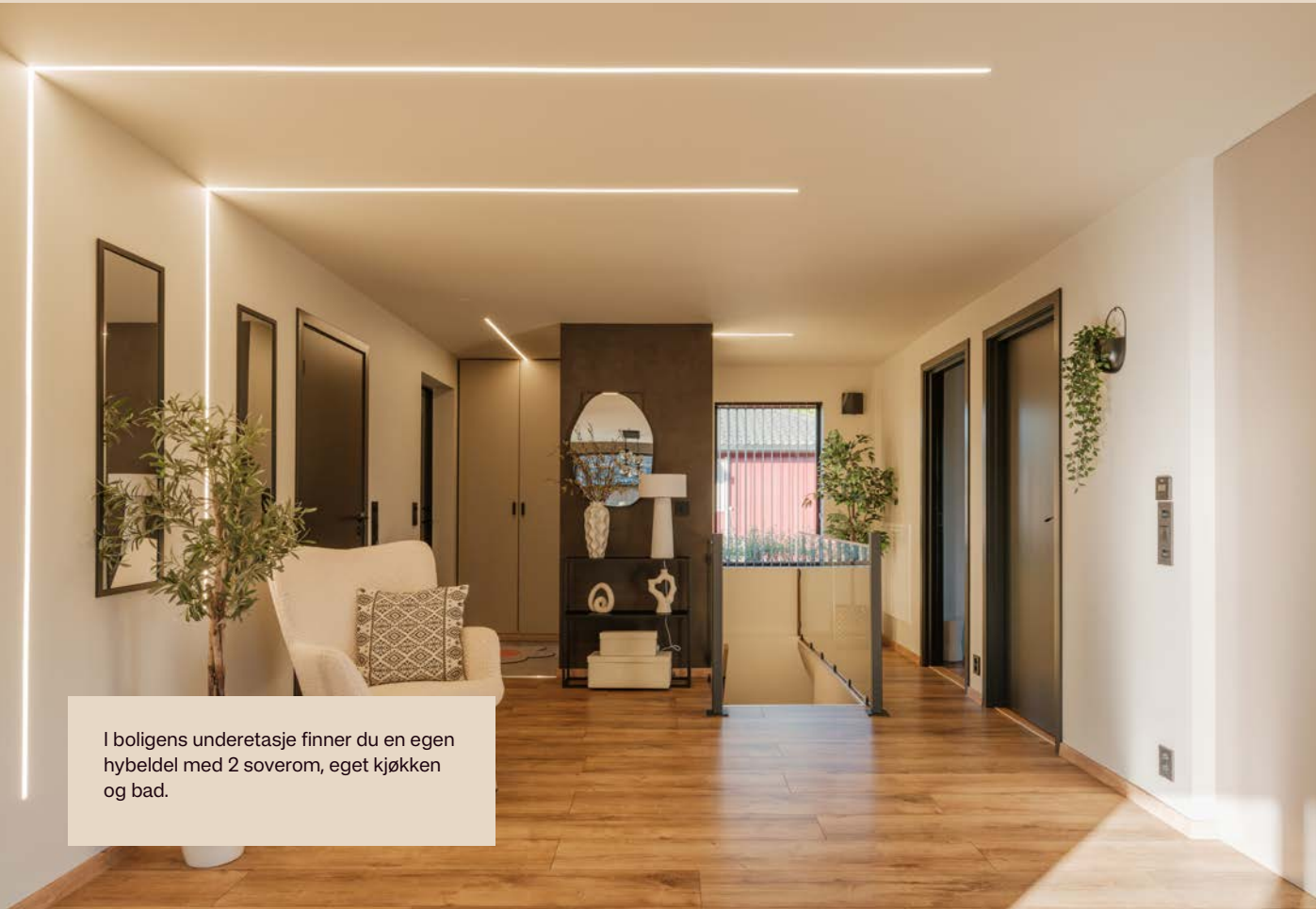
Dette er et stort og romslig rom med god plass til å innrede etter eget ønske.



Her har du god plass til et stort
spisebord hvor du kan invitere venner
og familie.



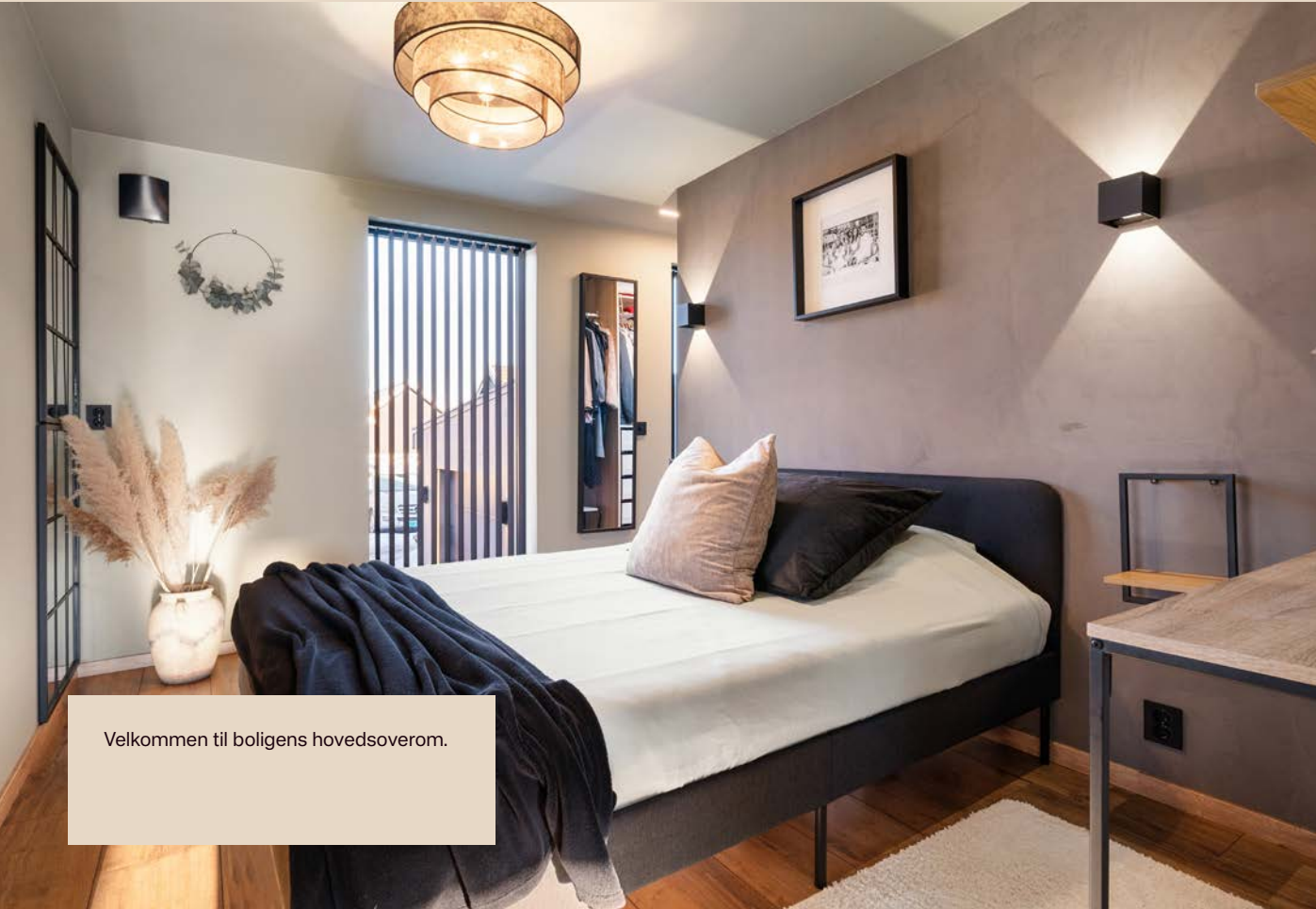
Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen.



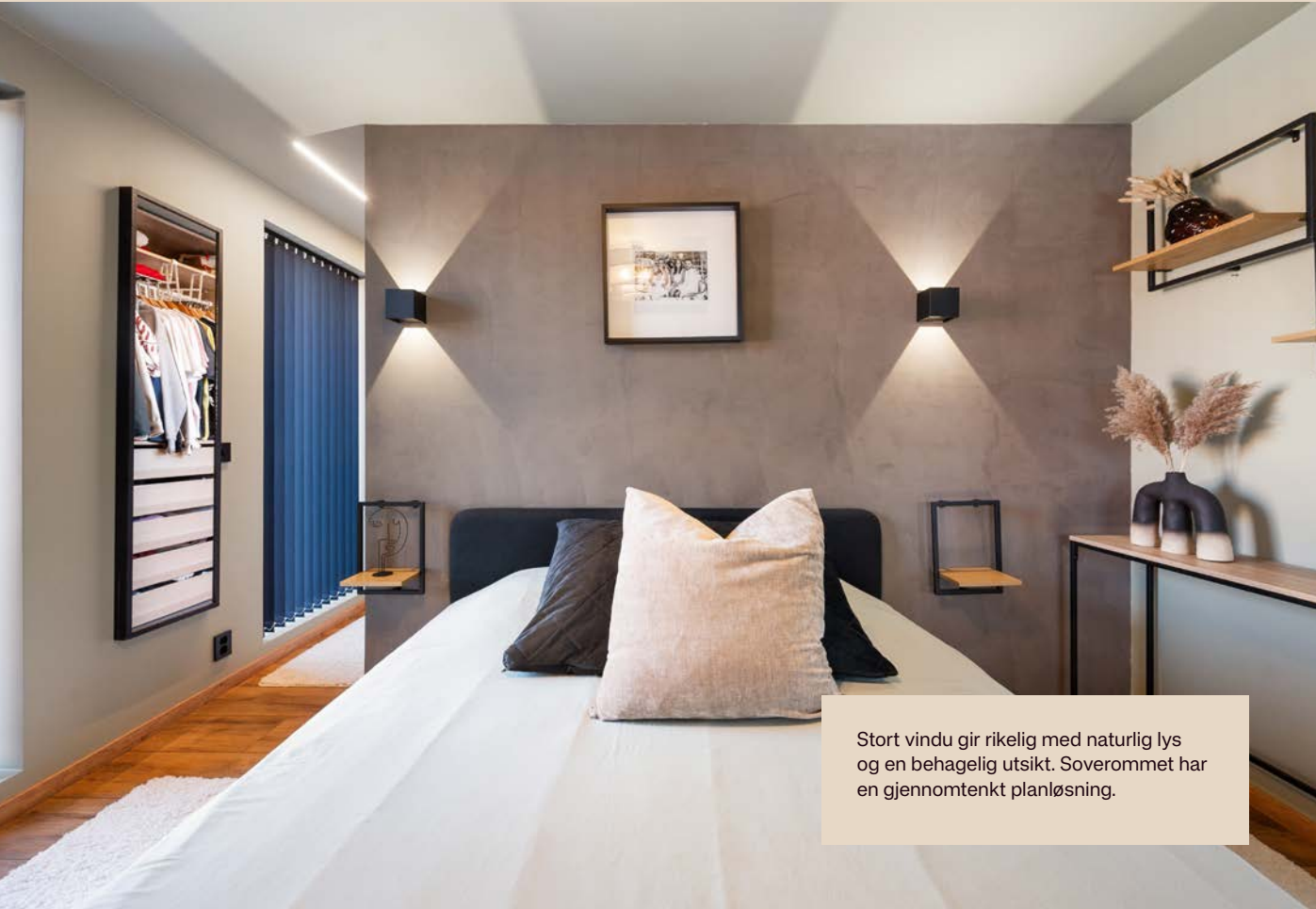
I boligens underetasje finner du en egen hybeldel med 2 soverom, eget kjøkken og bad.



Stuen er romslig og delt inn i funksjonelle soner, med en naturlig overgang mellom sofakrok.



Velkommen til boligens hovedsoverom.



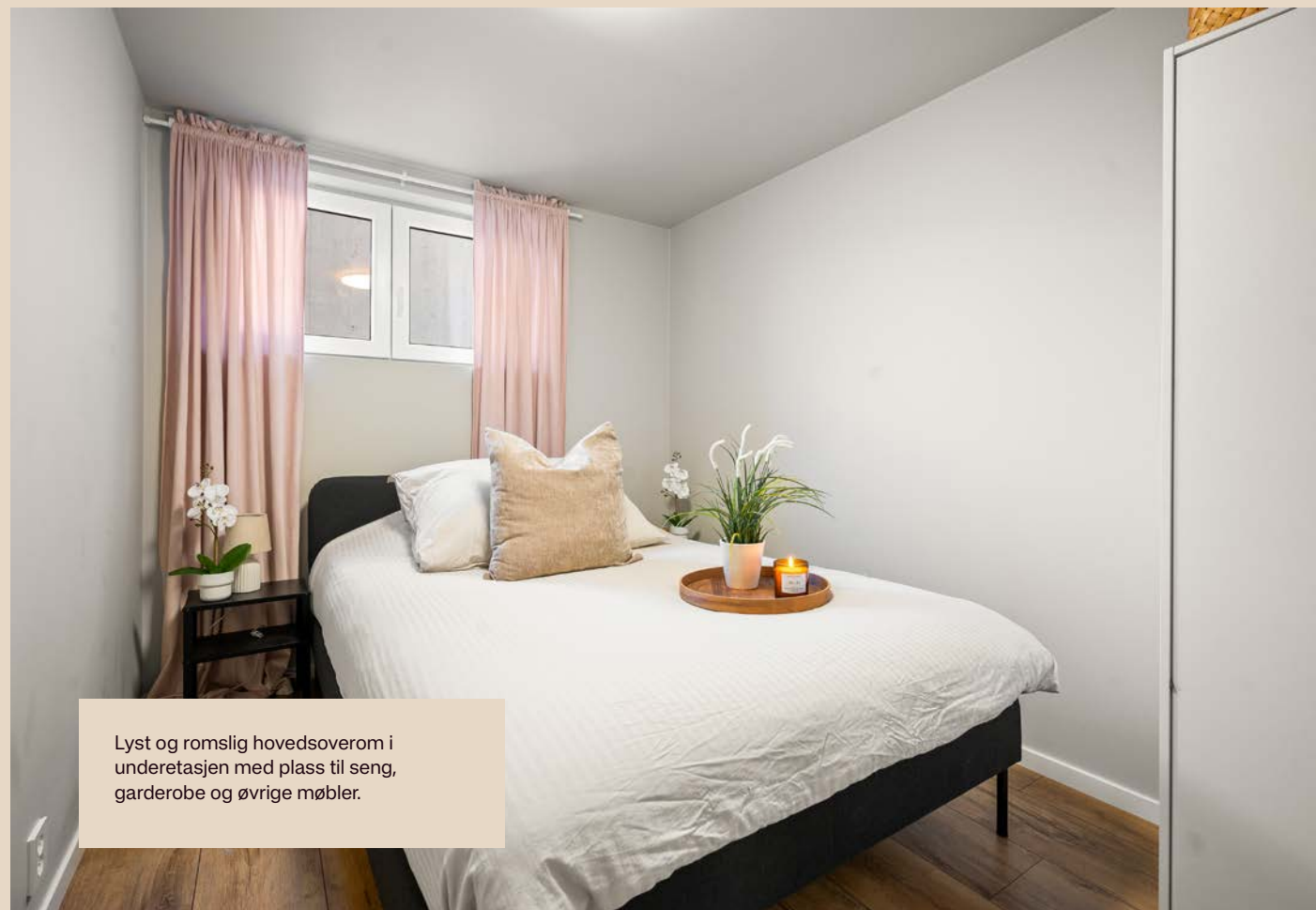
Stort vindu gir rikelig med naturlig lys og en behagelig utsikt. Soverommet har en gjennomtenkt planløsning.



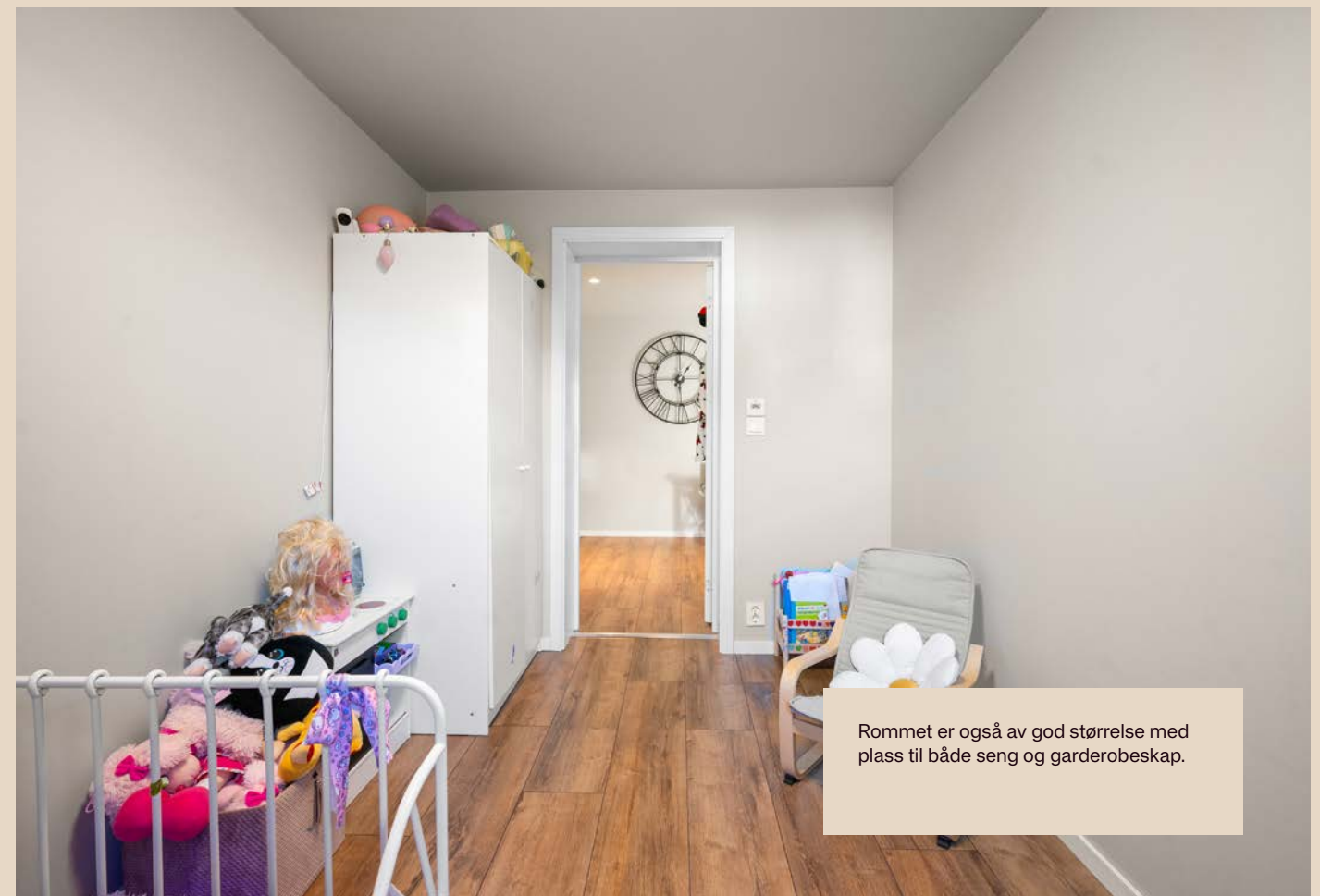
Med sitt romslige areal og rolige fargevalg, er dette et soverom som innbyr til avslapning og komfort. Direkte



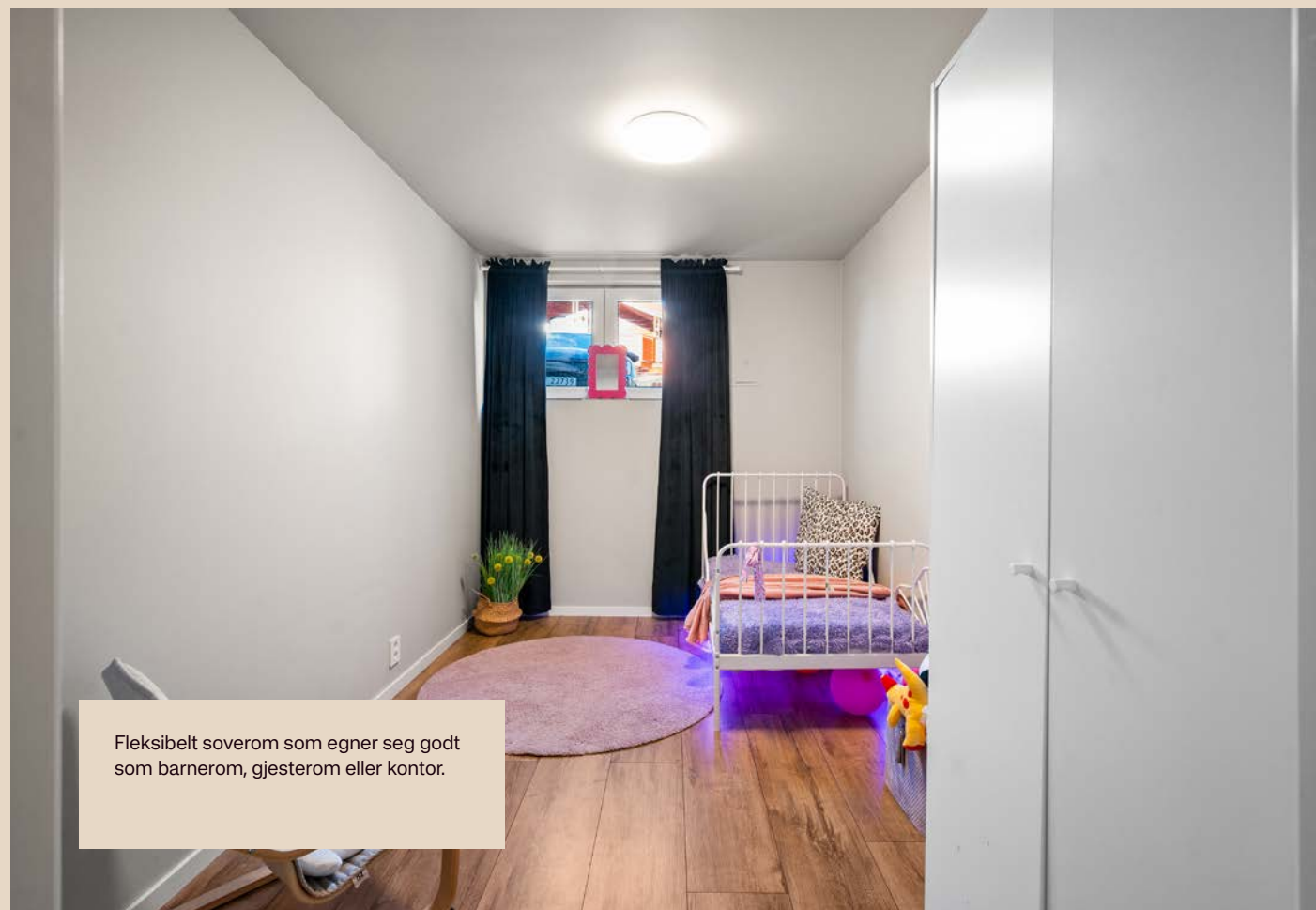
Praktisk og flott innredning i medfølgende garderobe.



Lyst og romslig hovedsoverom i underetasjen med plass til seng, garderobe og øvrige møbler.



Rommet er også av god størrelse med plass til både seng og garderobeskap.



Fleksibelt soverom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Lekker og moderne badrom fra 2024 med stilren utførelse, flislagte overflater og vannbåren gulvvarme. Nedsenket



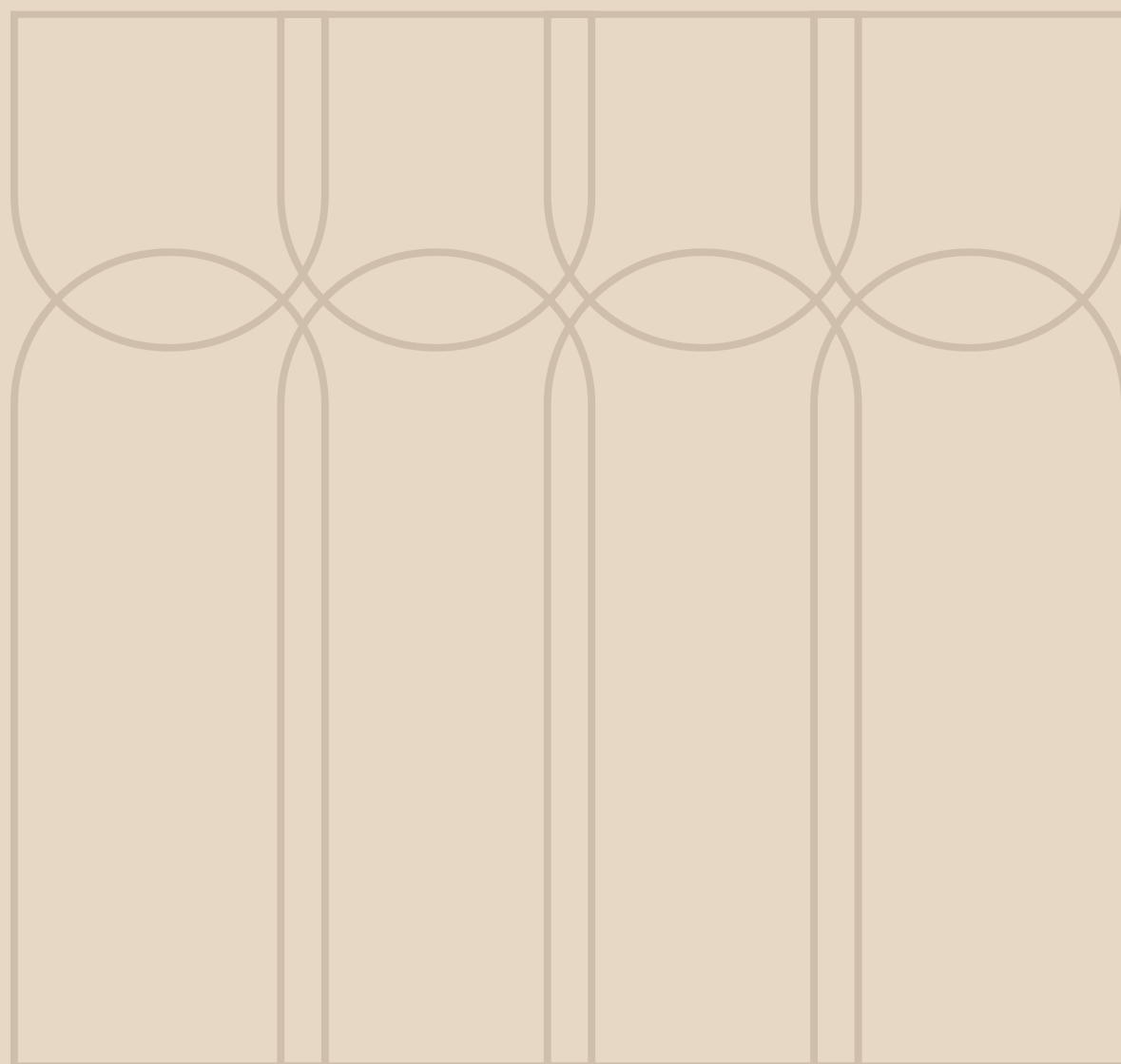
I hovedetasjen finner du tre romslige soverom, alle med gode lysforhold og praktiske løsninger.





Soverom III.

UNDERETASJEN.



Takstmann Jan Berby MNTF

Lerkeveien 17



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.



Velkommen ned i underetasjen.



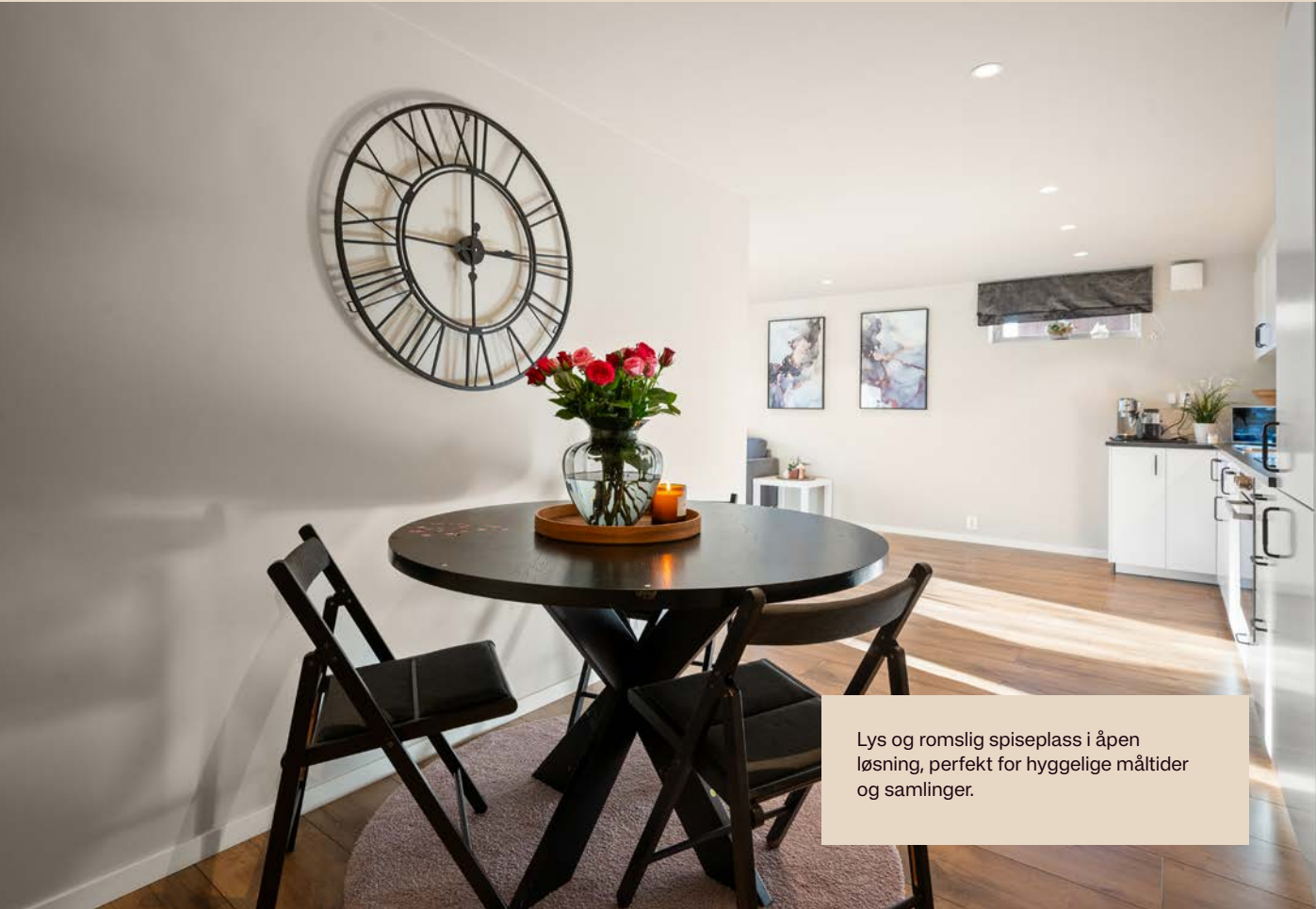
Lys og romslig stue i kjelleretasjen med åpen løsning mot kjøkkenet. God plass til både sofagruppe og spisebord.

A modern living room with light-colored walls and a wooden floor. A large dark brown sectional sofa is positioned on the right, adorned with several beige and brown cushions. In front of the sofa is a round, dark metal coffee table with a glass top, holding a yellow vase with white flowers, a green Buddha statue, and a glass bottle. To the left, a white TV stand holds a large black television, flanked by two white side tables with potted plants. A large window with dark curtains is on the right wall, and a smaller window is on the left wall. The room is well-lit with recessed ceiling lights.

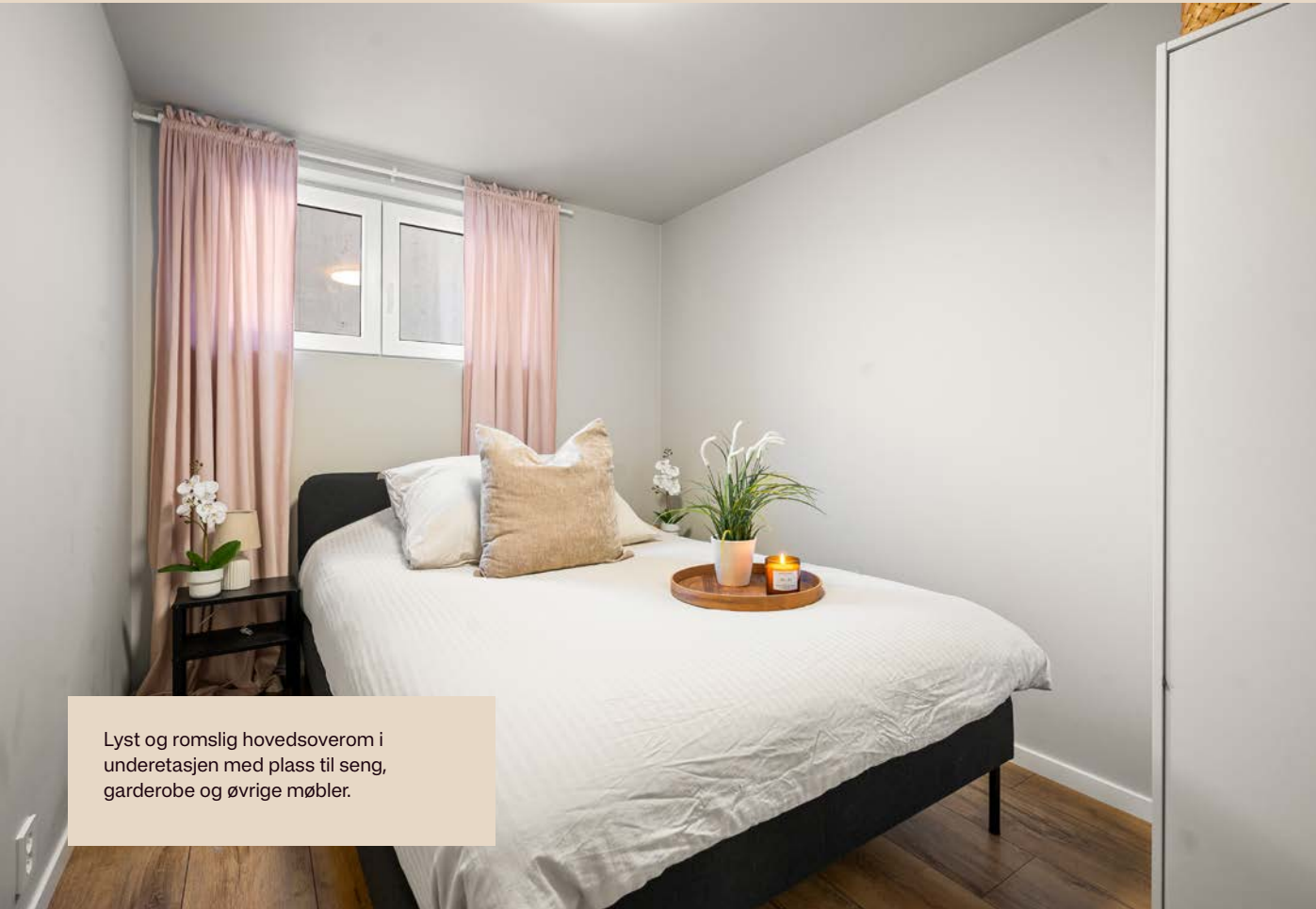
Moderne og funksjonell stue med fleksible møbleringsmuligheter. Åpen planløsning gir et luftig preg.



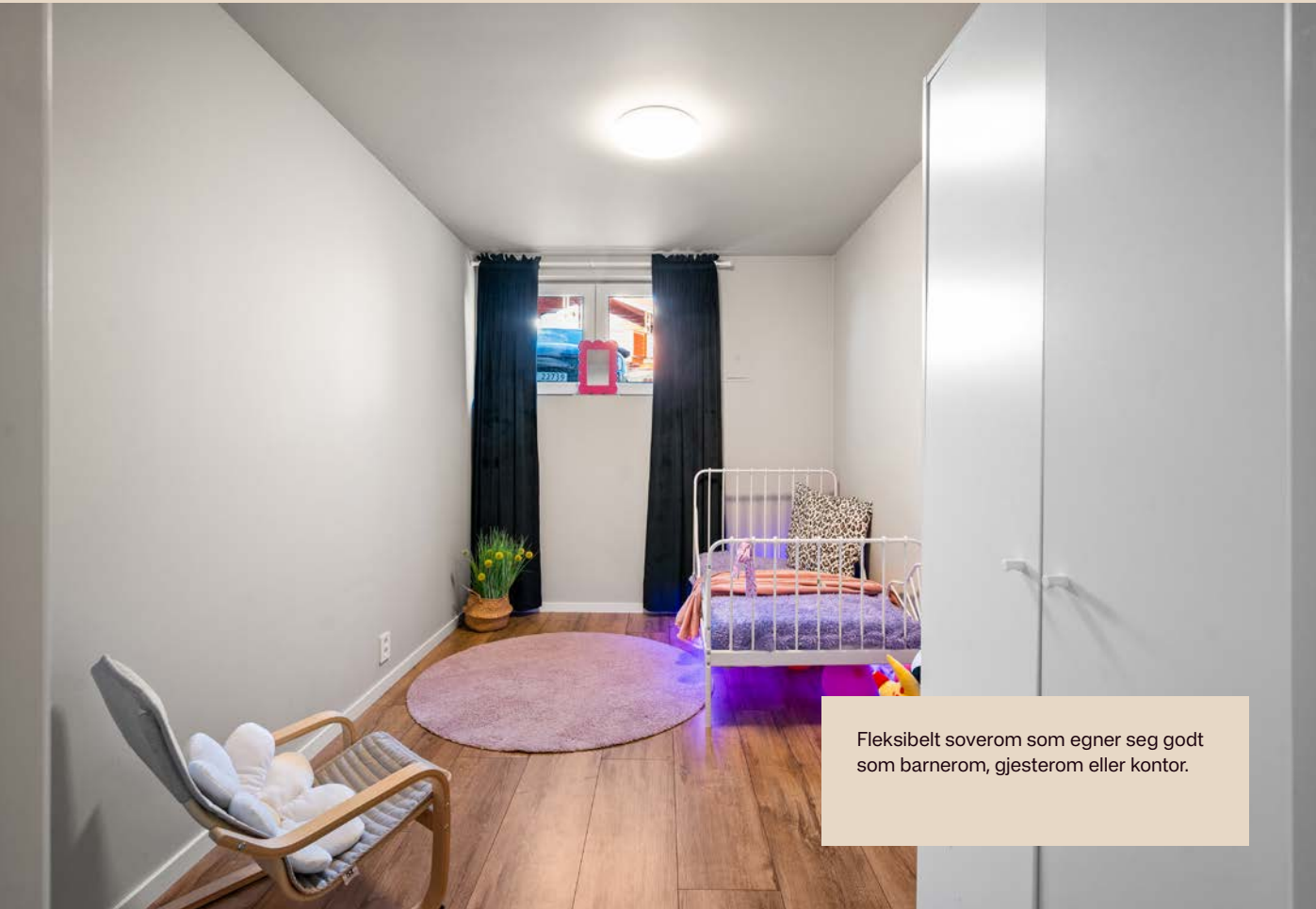
Stilrent og funksjonelt kjøkken med hvite fronter og god skap- og benkeplass.



Lys og romslig spiseplass i åpen løsning, perfekt for hyggelige måltider og samlinger.



Lyst og romslig hovedsoverom i underetasjen med plass til seng, garderobe og øvrige møbler.



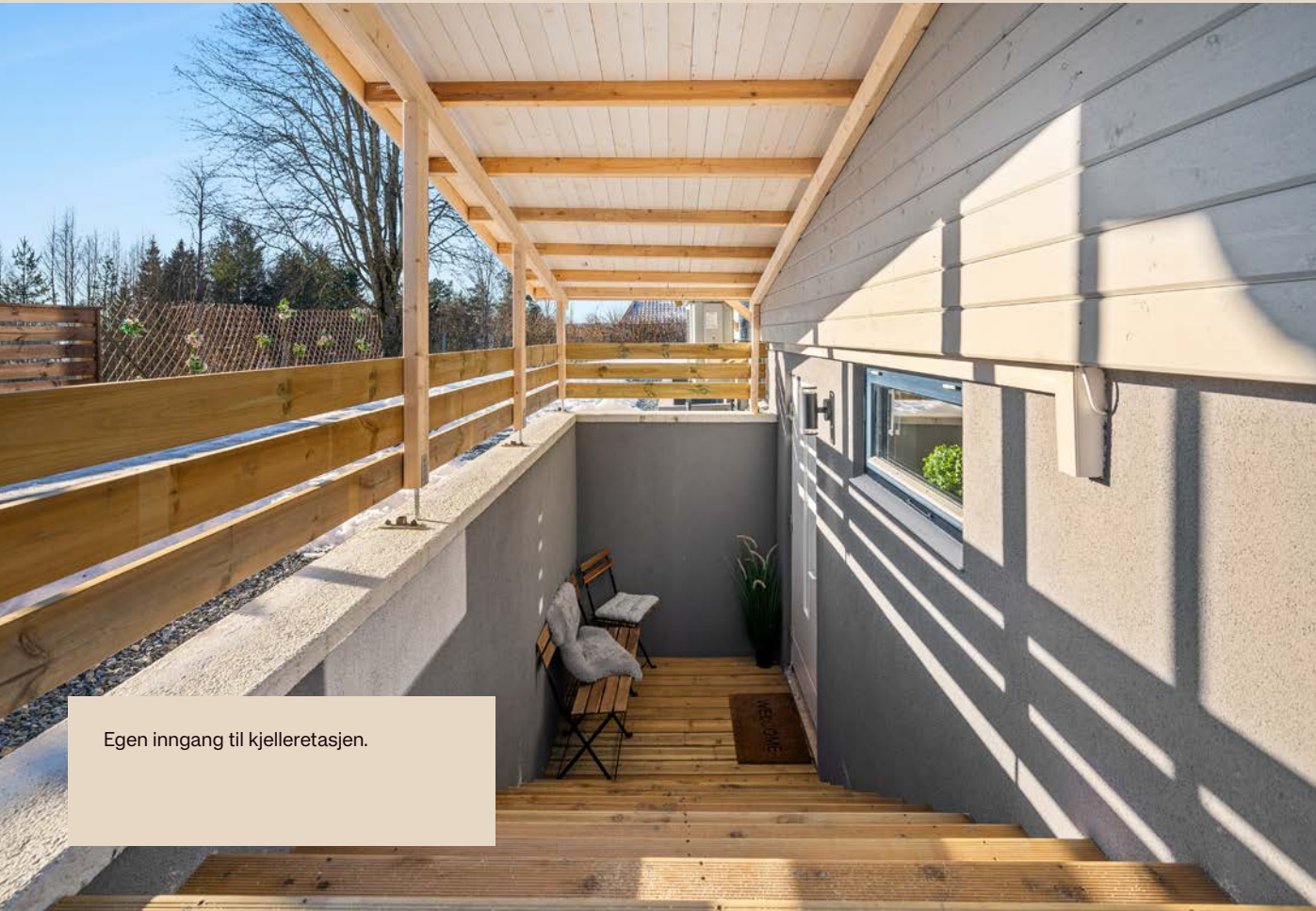
Fleksibelt soverom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



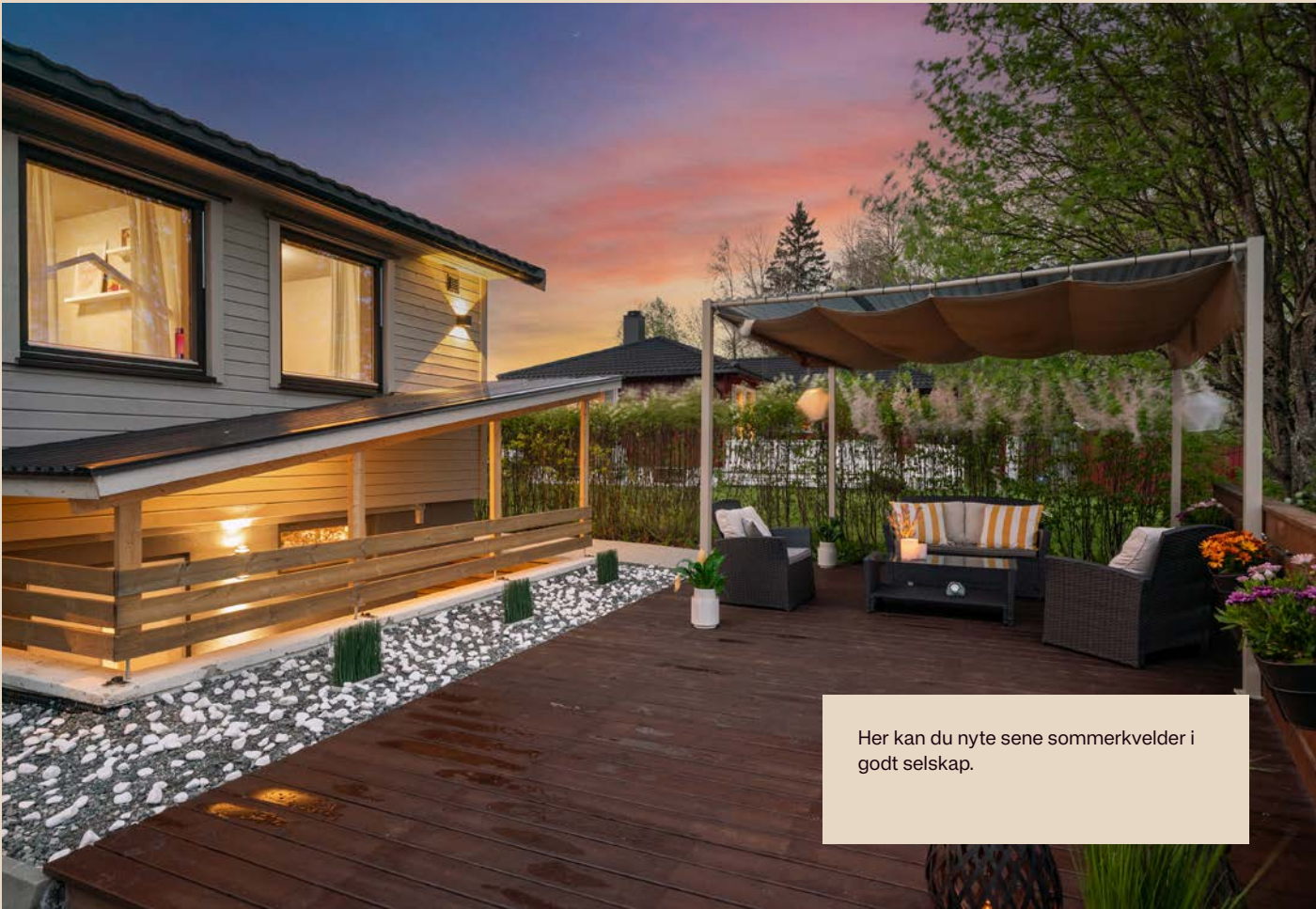
Lekkert og moderne badrom fra 2024 med stilren utførelse, flislagte overflater og vannbåren gulvvarme.



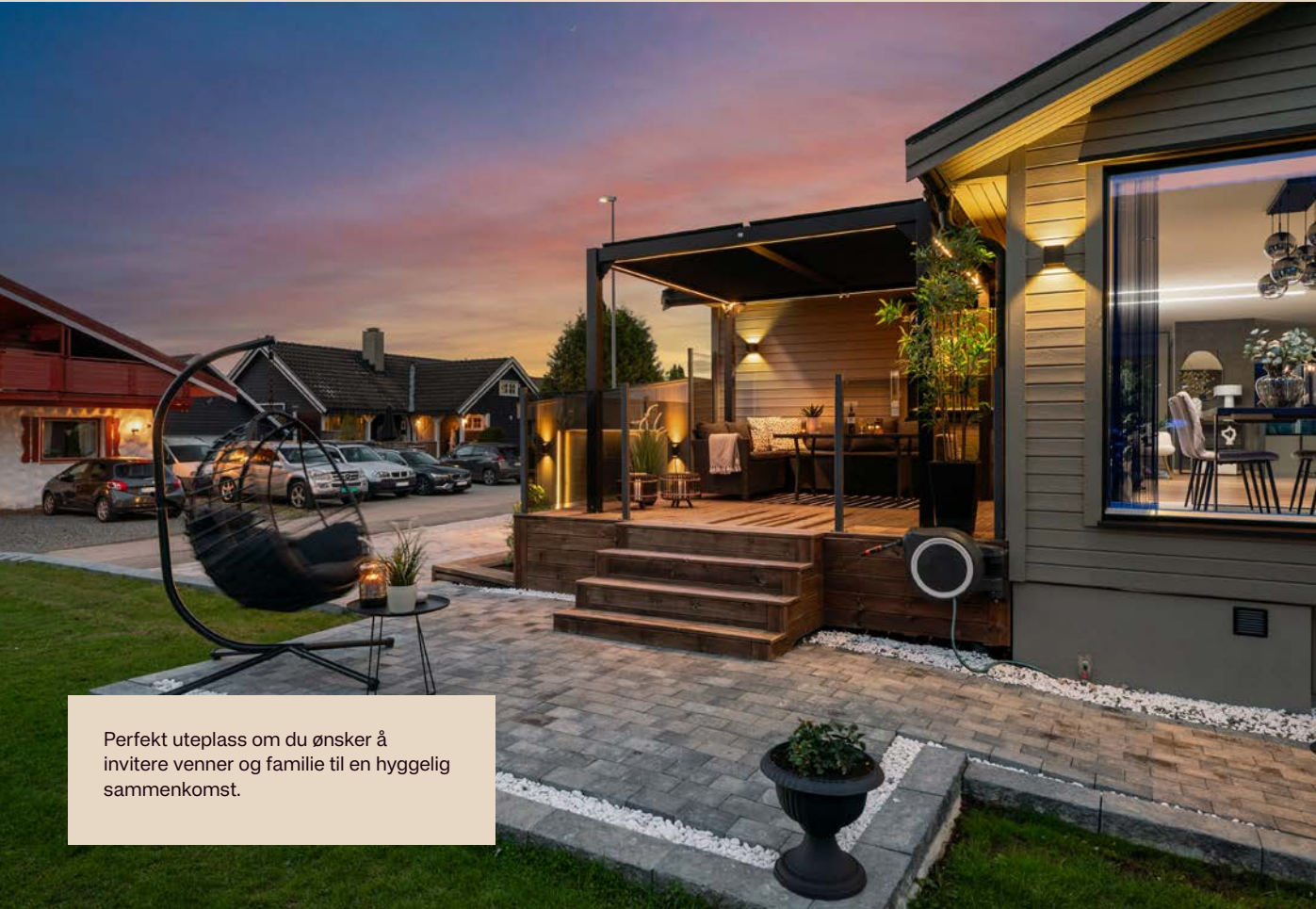
Moderne vaskerom/ bod og funksjonelt vaskerom fra 2024 med flislagt gulv, opplegg for vaskemaskin.



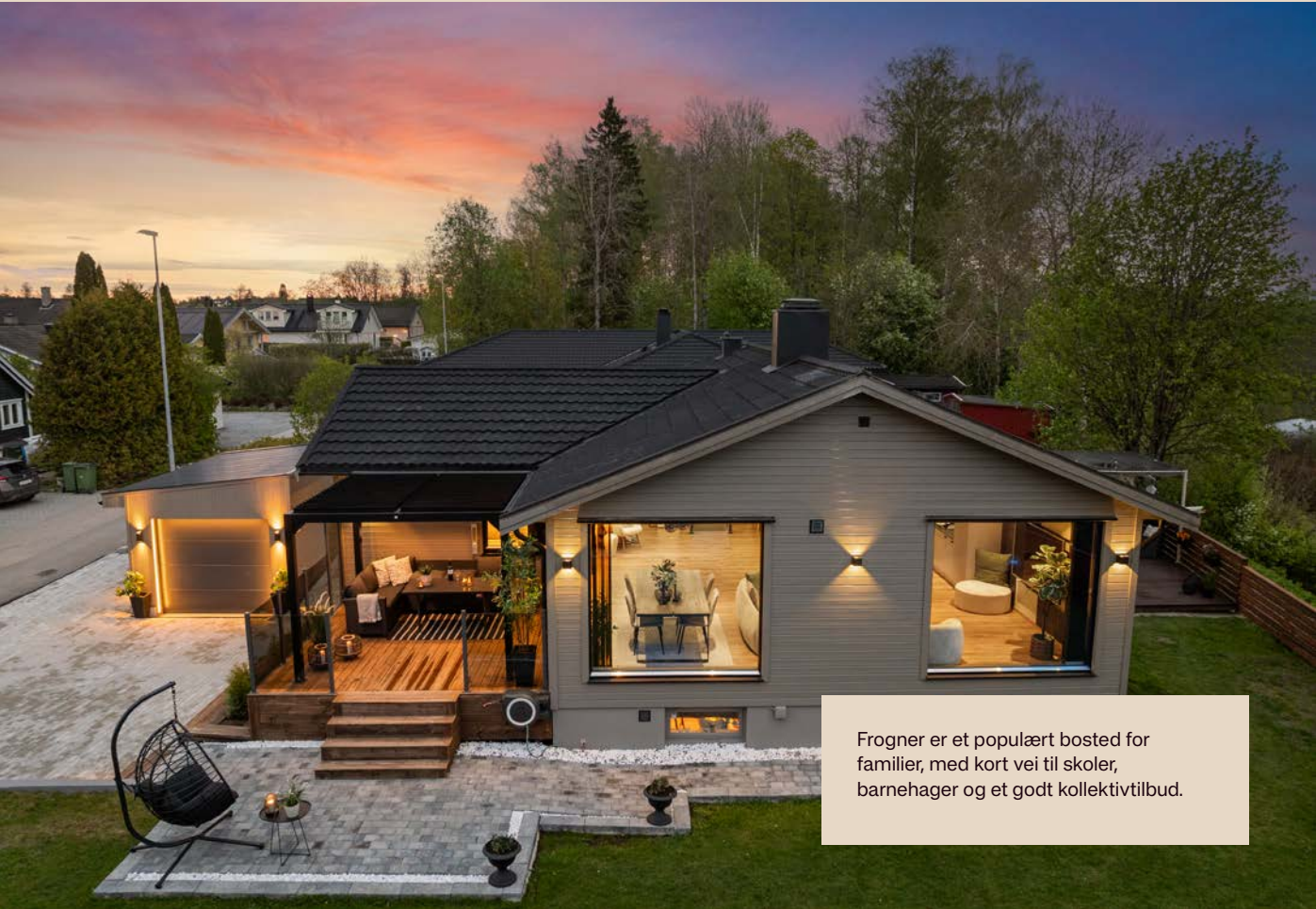
Egen inngang til kjelleretasjen.



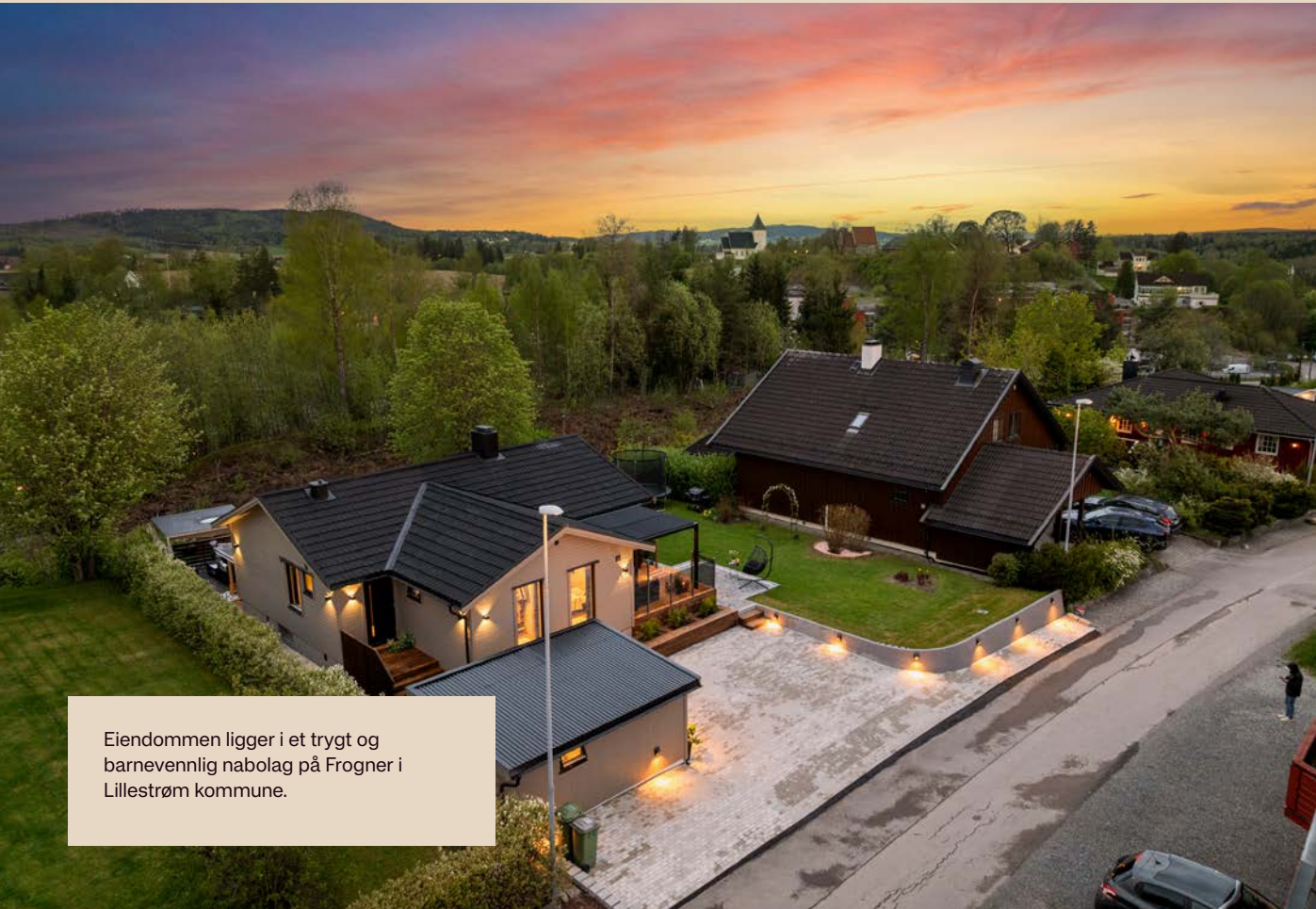
Her kan du nyte sene sommerkvelder i godt selskap.



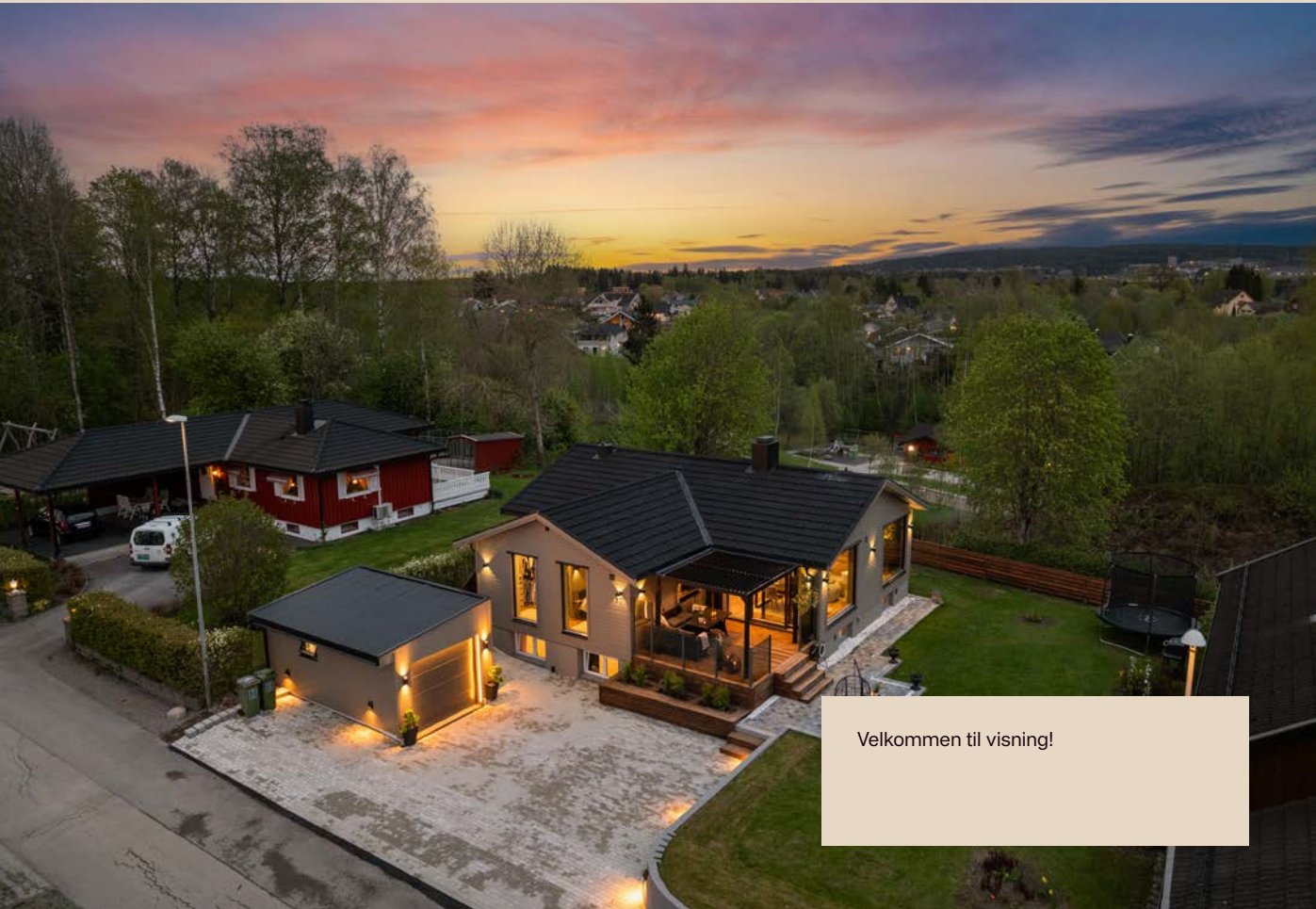
Perfekt uteplass om du ønsker å invitere venner og familie til en hyggelig sammenkomst.



Frogner er et populært bosted for familier, med kort vei til skoler, barnehager og et godt kollektivtilbud.



Eiendommen ligger i et trygt og barnevennlig nabolag på Frogner i Lillestrøm kommune.



Velkommen til visning!

LERKEVEIEN 17

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 10 500 000

Omkostninger kjøpers beløp

10 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

262 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

263 590,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

282 090,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

10 763 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

10 782 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 10 782 090

Eiendomsskatt

Kr 1 790,- (2024)

Det er eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet

fra eiendomsskattelistene.

Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale gebyrer fakturert på

eiendommen 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

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tallene over 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.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Selgers TV og internett pr i dag:

Leverandør: Telia

Årlig kostnad: 9.600 kr

Kjøper tegner eget abonnement og leverandør.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 057 954(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 4 231 815(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et trygt og barnevennlig nabolag på Frogner i Lillestrøm kommune.

Her får du det beste av både landlige omgivelser og sentrale fasiliteter. Frogner er et populært bosted for familier, med kort vei til skoler, barnehager og et godt kollektivtilbud. Togstasjonen ligger kun 350 meter unna og gir hyppige avganger til både Oslo og Gardermoen, mens nærmeste bussholdeplass er bare 300 meter unna.

I nærområdet finner du Kiwi Frogner for daglige innkjøp, samt et variert servicetilbud med apotek, tannlege, treningssenter og flere spisesteder. Circle K ligger rett i nærheten for enkle ærend, og du kan unne deg en avslappende time hos Thai-massasje i sentrum.

For de aktive finnes et topp moderne idrettsanlegg ved Frogner IL, med flerbrukshall, kunstgressbane, klatrevegg og treningsrom. I tillegg ligger det en skaterampe og svømmehall i sentrum. Ønsker du golf, kan du spille på Hauger golfbane eller ved Lillestrøm by. De naturskjønne tuområdene på Vilbergfjellet og i Romeriksåsen innbyr til både turer, sykkelruter og skiturer om vinteren. For sommerlige badeturer er Tretjern og Kuskerudnebben friluftsbad flotte alternativer. Nabolaget er kjent for sitt gode bomiljø og hyggelige naboskap, noe som gjør dette til et perfekt sted for både familier og andre som ønsker et trivelig og praktisk sted å bo. Med kort vei til skole, barnehager og kollektivtilbud er dette en bolig med en beliggenhet som gir deg det beste av alt!

Se vedlagte nabolagsprofil for ytterligere fasiliteter og avstander

Parkering

Parkering i egen garasje, målt til 15 m², samt plass til ytterligere parkering på gårds plass/oppkjørsel.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 529.5 m²

Eiet tomt målt til 529,5 m². Eiendommen har en relativt flat tomt opparbeidet med gressplener, noe seinlagte arealer og gruset gangaereal. Boligen har solrike uteplasser fordelt på nordvestvendt terrasse på 14m² med adkomst fra stue, samt en treplattung bak huset på 22m².

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 16.03.1981. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest vedrørende bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i enebolig, datert 20.12.2024. Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av garasjen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 16.03.1981.

Innhold

Boligen går over 2 plan og består av følgende:

1. etg (97 m² BRA-i): Entré, toalettrom, hall, bad, 3

soverom, walk-in closet, stue og kjøkken

Kjelleretg (89 m² BRA-i): Trapperom, gang, entré, bad/

vaskerom, bod, 2 Soverom, vaskerom og stue/kjøkken.

Areal

BRA - i: 186 m²

BRA - e: 15 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 201 m²

TBA: 26 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheden.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheden og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for

eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Huset

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 89 m² Trapperom, Gang, Entré, Bad/vaskerom,

Bod, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Stue/kjøkken

1. etasje

BRA-i: 97 m² Entré, Toalettrom, Hall, Bad, Soverom,

Soverom 2, Soverom 3, Walk-in closet, Stue, Kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² Garasje

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

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.

Standard

Attraktiv og moderne enebolig over 2 plan, med to boenheter, med egen innredet leilighet i kjeller med egen inngang. Boligen er moderne og pent oppusset, med gjennomgående høy standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen har gjennomgått omfattende oppgradering i 2024, med blant annet etterisolering av

yttervegger, ny utvendig og innvendig kledning, ny innvendig planløsning med nye overflater og innredninger og oppgradering av drenering. Boligens gulvflater er lagt i lekker laminat. Flislagte gulvflater på våtrom og i entré. Glatte veggflater malt i moderne og stilrene farger, samt noe bruk av spilepanel, gir boligen et helhetlig elegant og stilfullt uttrykk. Glatte malte himlingsflater utstyrt med utstrakt bruk av downlights i flere av boligens rom. Malt tretrapp mellom etasjene. Hvite innerdører med hvitmalte karmen i kjeller og sorte dører med sortmalte karmen i 1. etasje. Garderobeskap montert på soverom 1. etasje og i entre. I tillegg skap uten dører i walk in closet.

Første etasje:

Entré:

Boligen har en lys og innbydende gang som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Gangen er utstyrt med garderobeskap med glatte folierte fronter. Skapene er måltilpassede, med plass til oppheng og oppbevaring av sko og yttertøy.

Stue:

Boligen har en stor og romslig stue. Med veggflater malt i delikate, lyse farger, og gulvflater i lekker laminat, utstråler dette rommet en tidløs og innbydende atmosfære, perfekt for avslapning og hygge. Moderne, svarte detaljer på stikkontakter, lysbrytere downlights, kontrastvegg, mm. gir stuen et elegant preg og utgjør en lekker kontrast mot den ellers lyse og luftige estetikken. Hver detalj er nøye gjennomtenkt for å skape en harmonisk helhet. Store vindusflater tilfører stuen rikelig med naturlig lys, en særdeles god romfølelse, samt hyggelig utsyn mot boligens utendørsarealer. Stuen oppleves særdeles romslig og har rikelig med plass for innredning i diverse soner, med god plass til både sofainnredning, stort spisebord og annet stuemøblement. Fra stuen er det utgang til flotte utendørsarealer med nord vestvendt terrasse på 14 m². Med utgang fra stuen utgjør terrassen en flott forlengelse av boarealet på godværsdager. Her er det god plass til

forskjellig utemøblement, perfekt til å invitere venner og familie over på utendørs måltider og sosiale sammenkomster.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en elegant og funksjonell innredning med glatte skapfronter som gir et stilrent uttrykk. De slitesterke laminatbenkeplatene gir et eksklusivt preg og er enkle å vedlikeholde. Nedfelt oppvaskkum i sort utførelse med et moderne, ett-greps armatur understreker kjøkkenets praktiske og estetiske løsninger. Av hvitevarer finner du integrert oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjon koketopp. En stilfullt integrert kullfilterventilator i koketoppen sørger for god luftkvalitet, mens et innebygd vinskap gir en eksklusiv touch. Det romslige kjøl-/fryseskapet er også integrert, noe som gir en helhetlig og sømløs design. For økt sikkerhet er kjøkkenet utstyrt med både Water-guard og komfyrvakt. Smarte oppbevaringsløsninger og et gjennomtenkt design gjør dette kjøkkenet både praktisk og innbydende, perfekt for både hverdagsbruk og sosiale sammenkomster.

Soverom:

Hovedsoverommet er romslig og smakfullt innredet med en lun atmosfære. Fra soverommet er det direkte tilgang til en praktisk walk-in garderobe med tilpasset innredning, som gir rikelig med oppbevaringsplass. Store vindusflater slipper inn naturlig lys, og rommet har en moderne og stilren utførelse. Boligen har to ytterligere soverom som er lyse og innbydende. Begge rommene har godt med naturlig lys fra vinduene og er fleksible i bruk, enten som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Toalettrom:

Toalettrommet har et elegant og funksjonelt design med flislagt gulv og malte plater på vegger og i tak. Den vegghengte klosettskålen med innebygget susterne gir et stilrent uttrykk og bidrar til enklere renhold. Servanten er montert i en praktisk baderomsinnredning med oppbevaringsplass. For ekstra sikkerhet er det

montert Water-guard i kassen under sisternen, med tilkomst via en luke i veggen.

Bad:

Baderommet er nytt fra 2024 og fremstår som moderne og stilrent, med flislagte overflater og nytt sanitærutstyr. Rommet har gulvvarme for optimal komfort, samt flislagte vegger og malte plater i himlingen. Store fliser på hovedgulvet gir en eksklusiv følelse, og den nedsenkede dusjgruben med slukrenne langs veggen sørger for en elegant og praktisk løsning. Dusjonen har gulvmontert dusj med dusjdører i herdet glass, og banemembranen er utført med dokumentert fagmessig kvalitet. Servanten er montert i en stilfull skuffeinnredning som gir god oppbevaringsplass. Det vegghengte klosettet med innebygget susterne gir et minimalistisk uttrykk og letter renholdet. Baderommet er også utstyrt med en elektrisk styrt vifte for effektiv ventilasjon, noe som bidrar til et behagelig innklima. Her får du et moderne og funksjonelt bad med gjennomtenkte løsninger og materialer av høy kvalitet.

Kjelleretasje:

Vaskerom:

Vaskerommet ble modernisert i 2024 og fremstår som et praktisk og velutstyrt rom med flislagt gulv og vegger med malt mur og plater. Gulvet har store 60x30 cm fliser med fall mot sluk, og rommet er utstyrt med plastsluk og toppmembran med dokumentert utførelse. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt en servant med skapinnredning som gir ekstra oppbevaringsplass. Naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg sikrer et godt innklima.

Innredet leilighet i kjeller:

Stue/kjøkken:

Innredet leilighet i kjeller har egen inngang og adkomst fra hoveddelen av boligen, noe som gir både fleksibilitet og privatliv. Stue og kjøkken er praktisk kombinert i en åpen løsning som skaper en luftig og lys atmosfære. Rommets utforming gir en praktisk løsning, med god

plass til innredning i forskjellige soner. Her har du god plass til både stor sofa, spisebord og annet stuemøblement. Kjøkkenet har en stilren innredning med hvite, glatte skapfronter og laminat benkeplater som gir et tidløst og elegant uttrykk. Den nedfelte rustfrie oppvaskkummen med et-greps armatur gir et moderne preg og god funksjonalitet. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og et romslig kjøl-/fryseskap. For sikkerhet og komfort er det installert Water-guard og komfyrvakt. Kjøkkenventilatoren har kullfilter, og det er i tillegg ventil i yttervegg for naturlig ventilasjon.

Soverom:

Boligen har to soverom i underetasjen, begge med en lys og nøytral fargepalett som gir et innbydende preg. Rommene har god plass til seng, garderobeløsning og øvrige møbler etter behov. Soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor, og har moderne overflater. Naturlig lys slipper inn gjennom vinduer, og rommene oppleves som lune og funksjonelle.

Bad/vaskerom:

I underetasjen finner du et lekkert og moderne baderom fra 2024. Baderommet har en stilren utførelse med flislagte overflater og moderne sanitærutstyr. Gulvet er belagt med storformat fliser og har vannbåren gulvvarme for ekstra komfort. Den nedsenkede dusjonen har fall mot sluk, plastsluk og toppmembran med dokumentert utførelse. Dusjen er plassert direkte på gulvet og har dusjdører i herdet glass. Servanten er montert i en praktisk skuffeinnredning som gir god oppbevaringsplass. Klosettet har en vegghengt klosettskål med innebygget susterne, noe som gir et rent og minimalistisk uttrykk. Baderommet har også opplegg for vaskemaskin og en elektrisk styrt vifte for effektiv ventilasjon. Dette er et moderne og funksjonelt bad med tidløse materialvalg og gjennomtenkte løsninger.

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Ja, kun av faglært - Totalt renovering - Rørleggerøst AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? - Alt

Er arbeidet byggemeldt? - Alt

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? - Nei

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? - Det har ikke vært noen problem ,men drenering har utført

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Ja, kun av faglært - Total renovering - Abicon Elektro

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/ eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Alt

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/ garasje/tak/fasade? - Ja, kun av faglært - Total renovering - Axa Byggsnekker

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? - Eiendommen har hybel med utleiedel nå 20.000

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? - Ja det er med godkjent fra kommuna

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? - Bruksendring har utført

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Alt

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

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten: 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 gjenomgående god standard.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Taktekking - 1981 Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/ Loft

Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

I følge eier ble tak med takteking 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.

Vinduer - 2 - 1981 Noen vinduer i kjeller med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik: • Det er avvik: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Bygningsdelen er nå ca. 45

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.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):
 KJELLER > BAD/VASKEROM
 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
 Tilliggende konstruksjoner våtrom
 Hulltaking er ikke foretatt da baderom er tilnærmet nytt og har dokumentasjon på utførelse.

KJELLER > VASKEROM
 Tilliggende konstruksjoner våtrom
 Utført kontroll med fuktindikator uten å registrere fukt.

Øvrig informasjon

Adresse

Lerkeveien 17, 2016 FROGNER

Gnr. 273, bnr. 123, ideell andel 1/1
 i Lillestrøm kommune.

Selger

Blerta Celepija og Giorgaki Mertiri

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

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

Selger har opplyst om et årlig strømforbruk på ca. 20.226 kWh og en årlig strømkostnad på ca. kr. 20.000,-. Strømforbruk og kostand avhenger av antall personer i husholdningen, bruken av eiendommen og avtaletype / leverandør.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Boligen ligger i et område regulert etter reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Frogner sentrum mellom Leira og Jernbanen plan nr. 99 og 99D, vedtatt 31.08.1995. Boligen ligger i felt B3 regulert til boliger, åpen småhusbebyggelse. 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. Utnyttingsgrad: BYA = 35%. For mer informasjon, se vedlagt reguleringskart og reguleringsbestemmelser.

Tinglyste heftelser

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

3205/273/123:
 07.01.1981 - Dokumentnr: 122 - Forkjøpsrett
 SØRUM KOMMUNE HAR FORKJØPSRETT TIL
 BEBYGGET TOMT FOR
 TOMTEKJØPERE MED MINDRE ENN 5 ÅRS TOTAL BOTID
 I KOMMUNEN

 Prioritetsbestemmelse
 PRIORITET VEKET
 MED FORKJØPSRETTE FOR LÅN I HUSBANK OG
 ANDRE LÅNE-
 INSTITUSJONER

07.01.1981 - Dokumentnr: 122 - Rettigheter iflg. skjøte
 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
 m.v. for
 kommunen, Tele- og elverket

07.01.1981 - Dokumentnr: 122 - Erklæring/avtale
 FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

04.03.2025 - Dokumentnr: 247081 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
 Rettighetshaver: Panorama Eiendomsmegling AS
 Org.nr: 990 329 923

Elektronisk innsendt

16.12.1980 - Dokumentnr: 8815 - Registrering av grunn
 Denne matrikkelenhet opprettet fra:
 Knr:3205 Gnr:273 Bnr:62

01.01.2020 - Dokumentnr: 1316306 - Omnummerering
 ved kommuneendring
 Tidligere: Knr:0226 Gnr:73 Bnr:123

01.01.2024 - Dokumentnr: 250979 - Omnummerering ved
 kommuneendring
 Tidligere: Knr:3030 Gnr:273 Bnr:123

Se vedlagte servitutter for mer informasjon.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen har en hybel som er en integrert del av hovedboligen, med intern adkomst og egen adkomst. Arealet er godkjent for varig opphold og kan benyttes til utleieformål. Boligen har en hybel som er en integrert del av hovedboligen, med intern adkomst og egen adkomst.

Arealet er godkjent for varig opphold og kan benyttes til utleieformål.

Hybelen er utleid fra 01.06.2025 til 01.06.2027 for 20 000,- mnd. Gjensidig oppsigelsestid er 3 måneder. Leieforholdet følger med salget. Ta kontakt med megler for spørsmål.

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet

boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke

som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

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

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige

bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme

rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Oppdragsanvarlig

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
Tlf: 473 97 811

Rikke Johnsen Egeland
Eiendomsmeglerfullmektig
rikke.egeland@emera.no
Tlf: 481 96 699

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

17.08.2025

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LERKEVEIEN 17

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.

02250089

Selger 1 navn

Giorgaki Mertiri

Selger 2 navn

Blerta Celepija

Gateadresse

Lerkeveien 17

Poststed

FROGNER

Postnr

2016

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år1

Antall måneder7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

ForsikringsselskapStorebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GM, BC

1

Document reference: 02250089

- 2Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseTotalt renovering

Arbeid utført avRørleggerøst AS
- 2.1Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseAlt
- 2.2Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseAlt
- 3Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 4Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

SvarNei
- 5Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseDet har ikke vært noen problem ,men drenering har utført
- 6Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja
- 7Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

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

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

☒ Nei ☐ Ja
- 10Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 11Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseTotal renovering

Arbeid utført avAbicon Elektro
- 11.1Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja
- 12Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseAlt
- 13Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja
- 14Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: GM, BC

2

Document reference: 02250089

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Total renovering

Arbeid utført av

Axa Byggsnekker

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Eiendommen har hybel med utleiedel nå 20.000

17.1

Er ovenfornævnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ja det er med godkjent fra kommuna

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Bruksendring har utført

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Alt

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250089

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02250089

Initialer selger: GM, BC

4

65

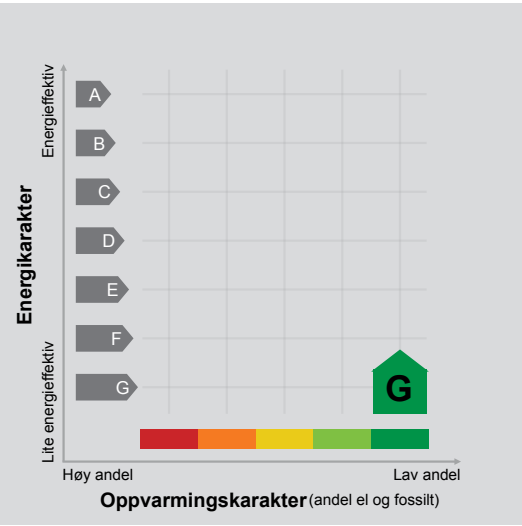
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Giorgaki Mertiri	1a2d7b73669335e8e493b f430046196cf35905d0	14.08.2025 11:08:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Blerta Celepija	e4c155c5c3abb73db5090 59450d45292cc08f29a	14.08.2025 10:57:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250089

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

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 Sm³ 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Gode energivaner

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

- 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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
 - Tiltak utendørs

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

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

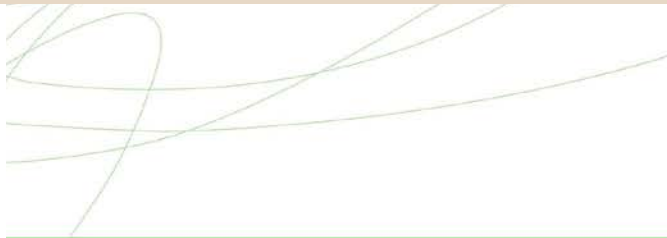
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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.

På www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen finner du mer informasjon om 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 dørbblad 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 løsbåst 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 vegg.

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 innetemperaturen

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

Tiltak 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 merker 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 / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser 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 slukke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere 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 innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utluffing. 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.

Nabolagsprofil

Lerkeveien 17 - Nabolaget Frogner - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Frogner stasjon	4 min	
Linje 365, 425	0.4 km	
Frogner stasjon	6 min	
Linje R13	0.5 km	
Skedsmokorset	9 min	
Totalt 8 ulike linjer	5.5 km	
Lillestrøm stasjon	15 min	
Buss, flytog, tog	10.5 km	
Oslo Gardermoen	17 min	

Skoler

Frogner skole (1-10 kl.)	5 min	
975 elever, 44 klasser	0.5 km	
Lillestrøm videregående skole	13 min	
800 elever, 34 klasser	9.8 km	
Skedsmo videregående skole	14 min	
1000 elever	10.6 km	

Ladepunkt for el-bil

Melvold Svømmehall - Lillestrøm Ko...	7 min	
Frogner Barnehage - Lillestrøm Kom...	7 min	

«Stille og rolig med masse aktiviteter og et supert idrettsanlegg! Alle naboene er hyggelige og hjelpsomme»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

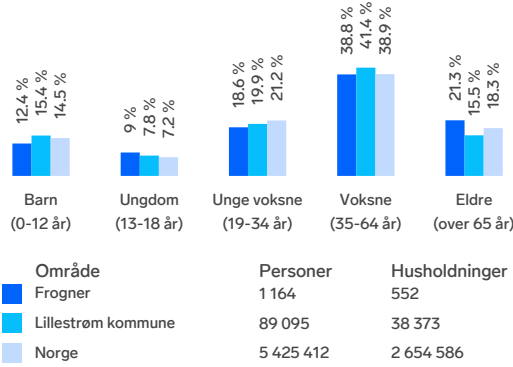
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Brusletta barnehage (0-5 år)	7 min	
66 barn	0.6 km	
Frogner barnehage (1-5 år)	7 min	
49 barn	0.6 km	
Frogner aktivitetsbarnehage (0-5 år)	11 min	
32 barn	1 km	

Dagligvare

Kiwi Frogner Lillestrøm	4 min	
Kiwi Fjellbo PostNord	4 min	
	2.5 km	

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



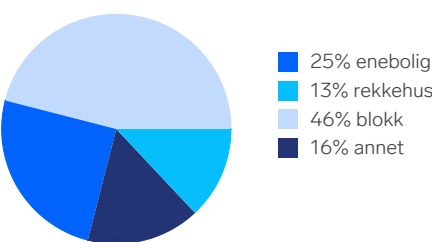
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

Frogner idrettspark	7 min	
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.6 km	
Frognerhallen - Trippel flerbrukshall	7 min	
Aktivitetshall	0.6 km	
Avancia Sport Center Skedsmokorset	7 min	
Fresh Fitness Skedsmokorset	8 min	

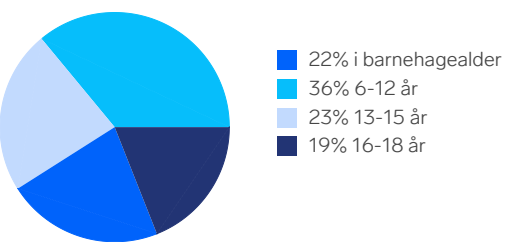
Boligmasse



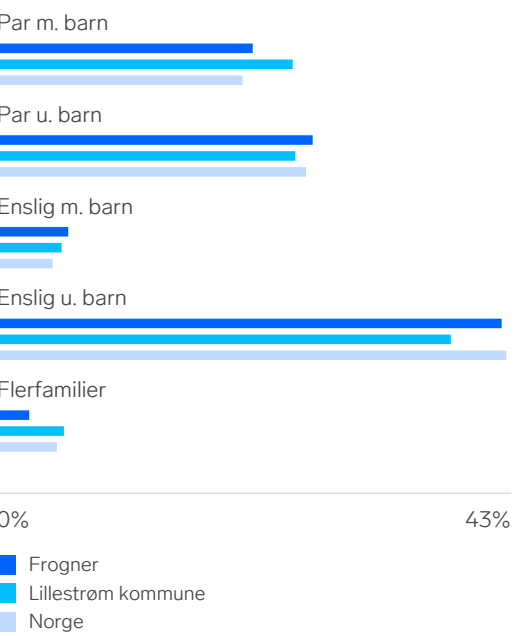
Varer/Tjenester

Skedsmo senter	10 min	
Frogner apotek Sørums	4 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



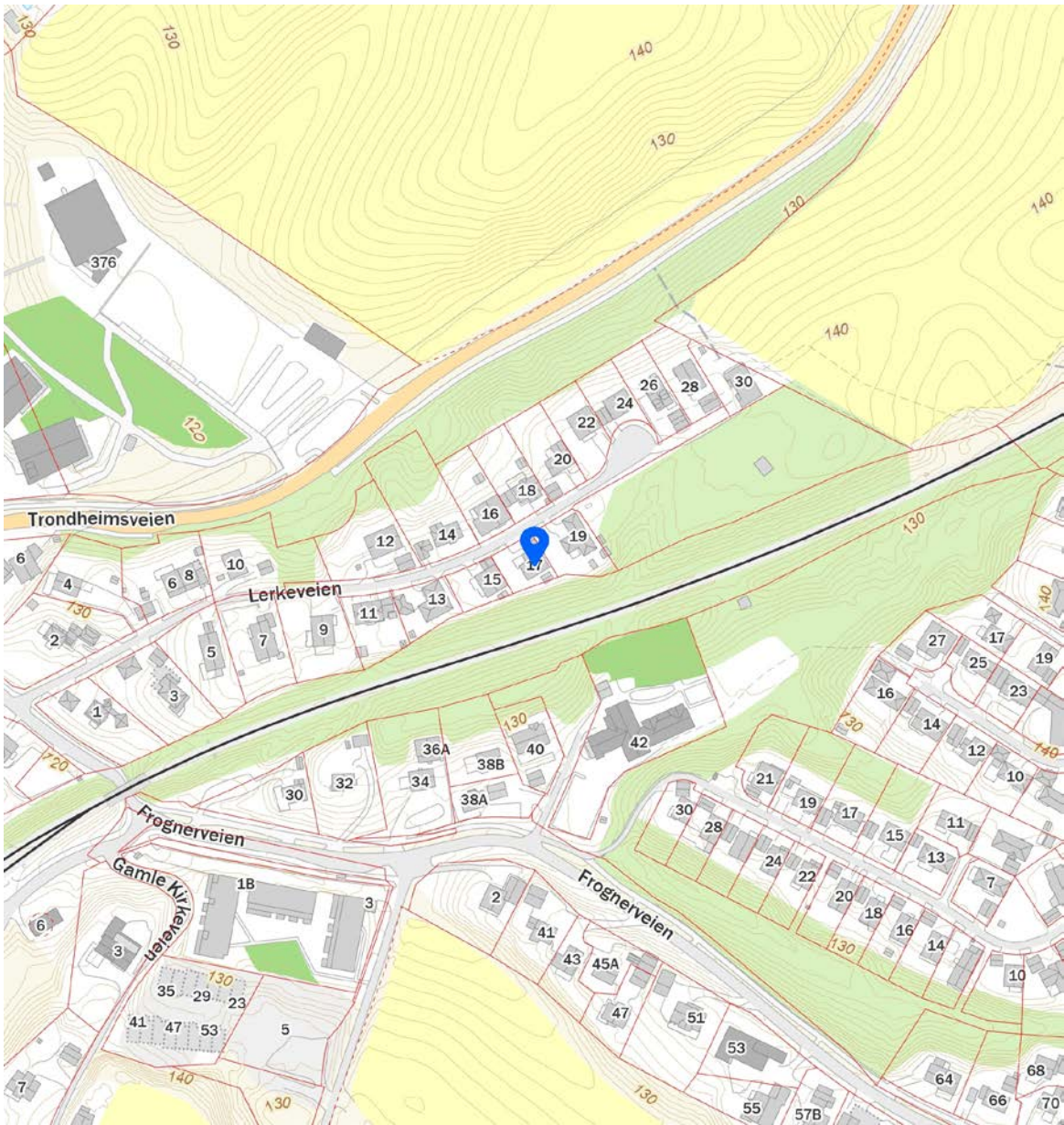
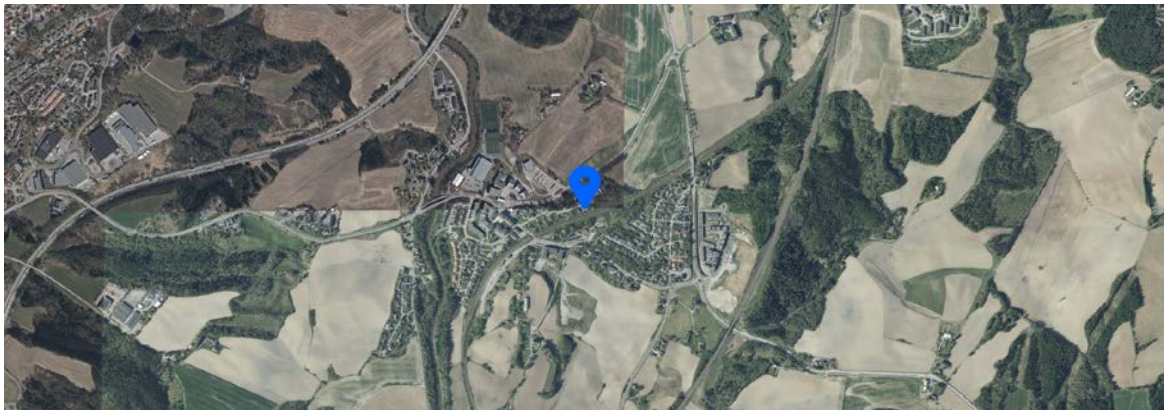
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:



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 tyngre 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



Oppdragsnr.: 15467-2768

Befaringsdato: 12.02.2025

Side: 2 av 20

Lerkeveien 17, 2016 FROGNER
Gnr 273 - Bnr 123
3205 LILLESTRØM

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO



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 byggeregler

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 • tilleggsbygg 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.

Oppdragsnr.: 15467-2768

Befaringsdato: 12.02.2025

Side: 3 av 20

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

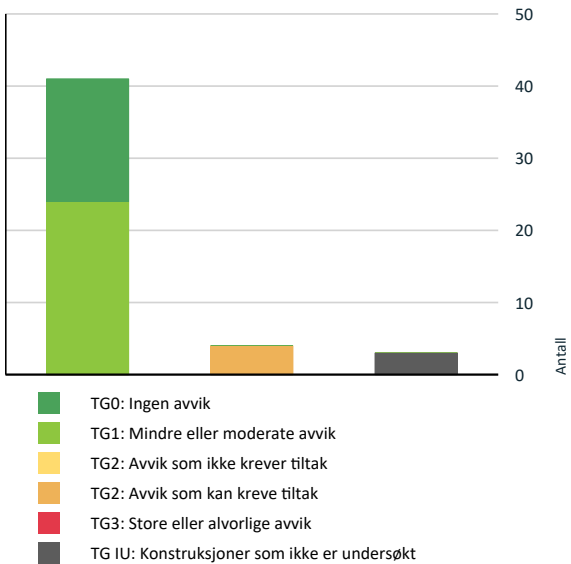
Iht godkjente tegninger datert 18/1-2024

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

ENEBOLIG

Byggeår 1981	Kommentar Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.
------------------------	---

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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 takteking 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.

! TG 0 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

! TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverk i bærende konstruksjoner og yttervegger med liggende trepanel. Yttervegger utlektet, etterisolert og påført ny liggende kledning i 2024.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

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 va r noe avvik.



! TG 0 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

! TG 2 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.

! TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2024

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

! TG 1 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.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

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

Årstall: 2024

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.

Pipe og ildsted

Pipe oppført i Lecaelementer eller lignende.
Ingen ildsteder montert.

Årstall: 1981

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.

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.

Innvendige dører

Hvite innerdører med hvitmalte karmen i kjeller og sorte dører med sortmalte karmen i 1. etasje.

Årstall: 2024

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

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og toppmembran med dokumentert utførelse



KJELLER > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD/VASKEROM

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

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Storformat fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2024



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinneordning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget systerne.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

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

Overflater vegger og himling

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

KJELLER > VASKEROM

Overflater Gulv

60/30 fliser på hovedgulv med fall mot sluk.

KJELLER > VASKEROM

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 > TOALETTROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

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

Boligeeen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i flere rom, inklusivt bad i kjeller. Badet 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler. Pulverapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- 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	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
	Standard	
	Vedlikehold	

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

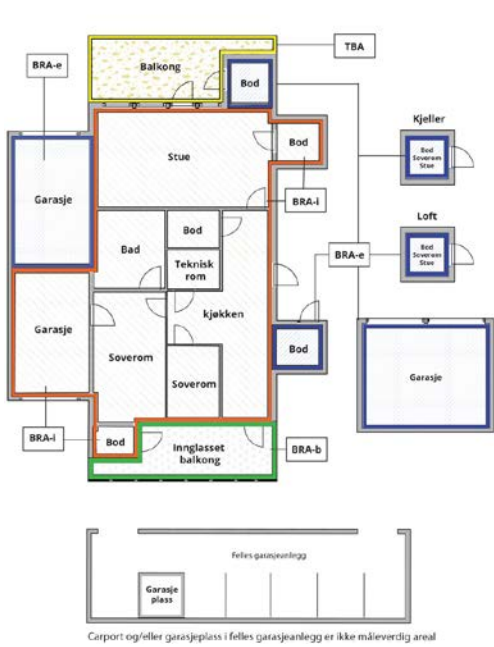
Hva er måleverdig areal?

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?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 bygningssakkyndig 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 m²			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 byggt teknisk 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 m²			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 byggteknisk 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 m²	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 gangaareal.

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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

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.

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

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

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

• Normal 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 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/>

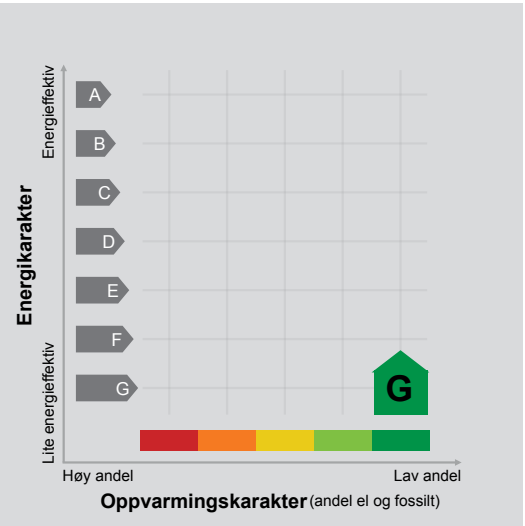
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EA6706>

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	—
Byggningsnummer	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 Sm³ 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Gode energivaner

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

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- 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 innneklima 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.

Bygningskategori:

Småhus

Bygningstype:

Enebolig

Byggeår

1981

Bygningsmateriale:

Tre

BRA:

201

Ant. etg. med oppv. BRA:

2

Detaljert vegger:

Ja

Detaljert vindu:

Ja

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/>.

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.

Plakett for 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 dørbblad 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 løsbåst 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 vegg.

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 innetemperaturen

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

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser 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 slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere 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 innetemperaturen 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 m²
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.

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 2

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

Dokumentnummer: BYGG-24/00231-12

Side 2 av 2



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 påsepliktsskatten for avløst 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: ..Lerkevn..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 foretatt ..10.08.82 GJ..

2 Ferdigkontroll

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er påbegynt 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.

Sørums Kommune

for Bygningssjefen

Mart Furuseth

Trykt på selvkopierende papir

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

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	17/12-80	16/3-81	69/81
Byggherre		Adresse		Tlf.
Toril Teie/ Tore Andersen		Lerkevegen, 2044 Frogner		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Tore Andersen		" " "		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Bjarne Berntsen		1990 Sørums		

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 21.12.81	Sørums Kommune Bygningssjefen Kristian Berger
	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggesøknadmyndighet ☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79



POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

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:
- <https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid>
- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:
- <https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/>

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 273, Bruksnr 123	Kommune:	3205	Lillestrøm	
Adresse:					
Veiadresse:	Lerkeveien 17, gatenr 18059	Grunnkrets:	1606	Melvoll	
	2016 Frogner	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 matrikelutskriften:
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.

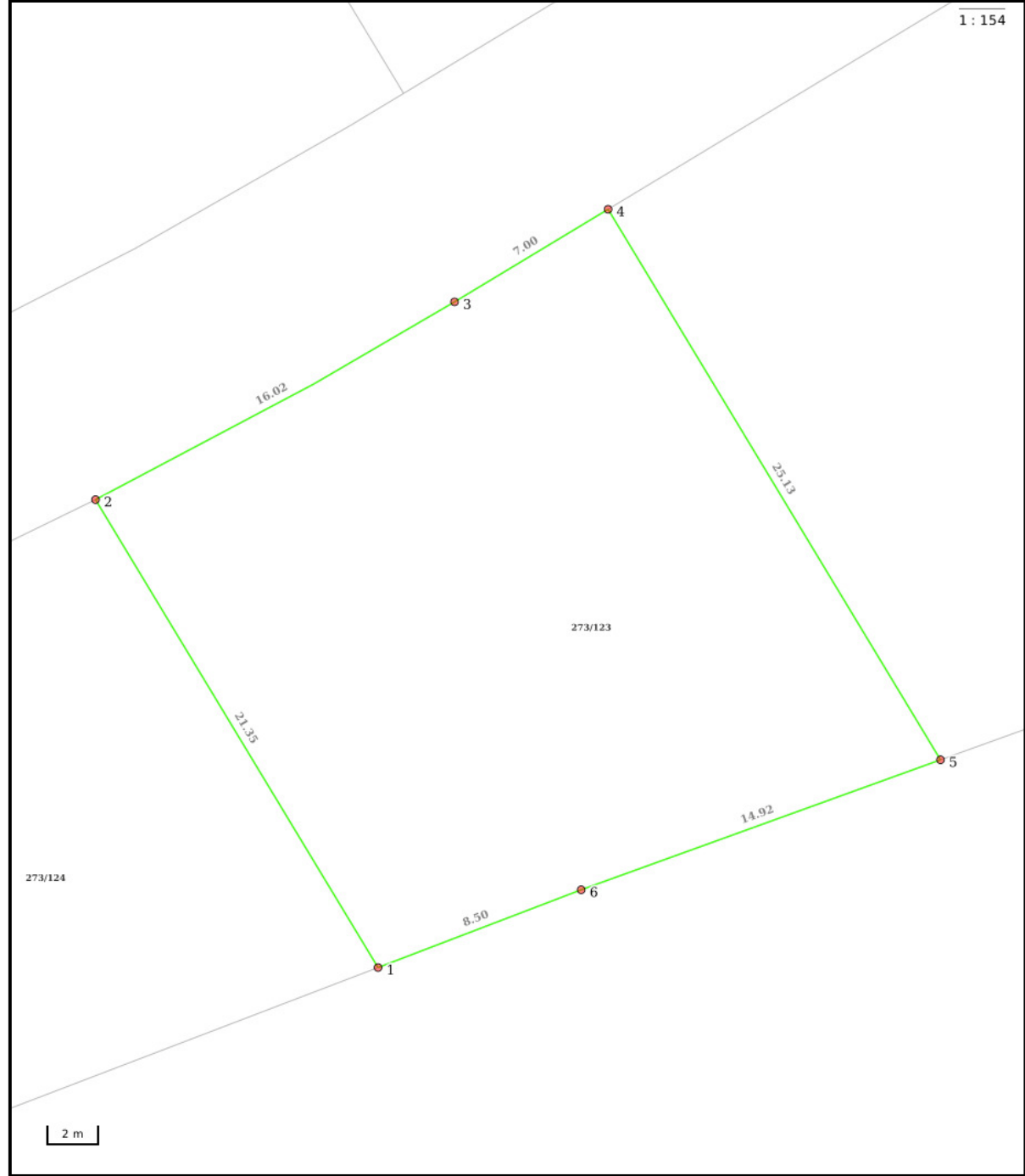
Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

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 Mottaker	3205/273/62 3205/273/123	-529,6 529,6
	Matrikkelført:				

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.									



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	 Punktfeste	Δ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Areal og koordinater

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

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 031,10	617 500,92	21,35m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 048,30	617 488,27	16,02m	Terrengmålt	5	-203,95	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.



POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

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.



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 24.02.2025

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 vanngebyr	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 UMLEVERING 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.



POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

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 UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

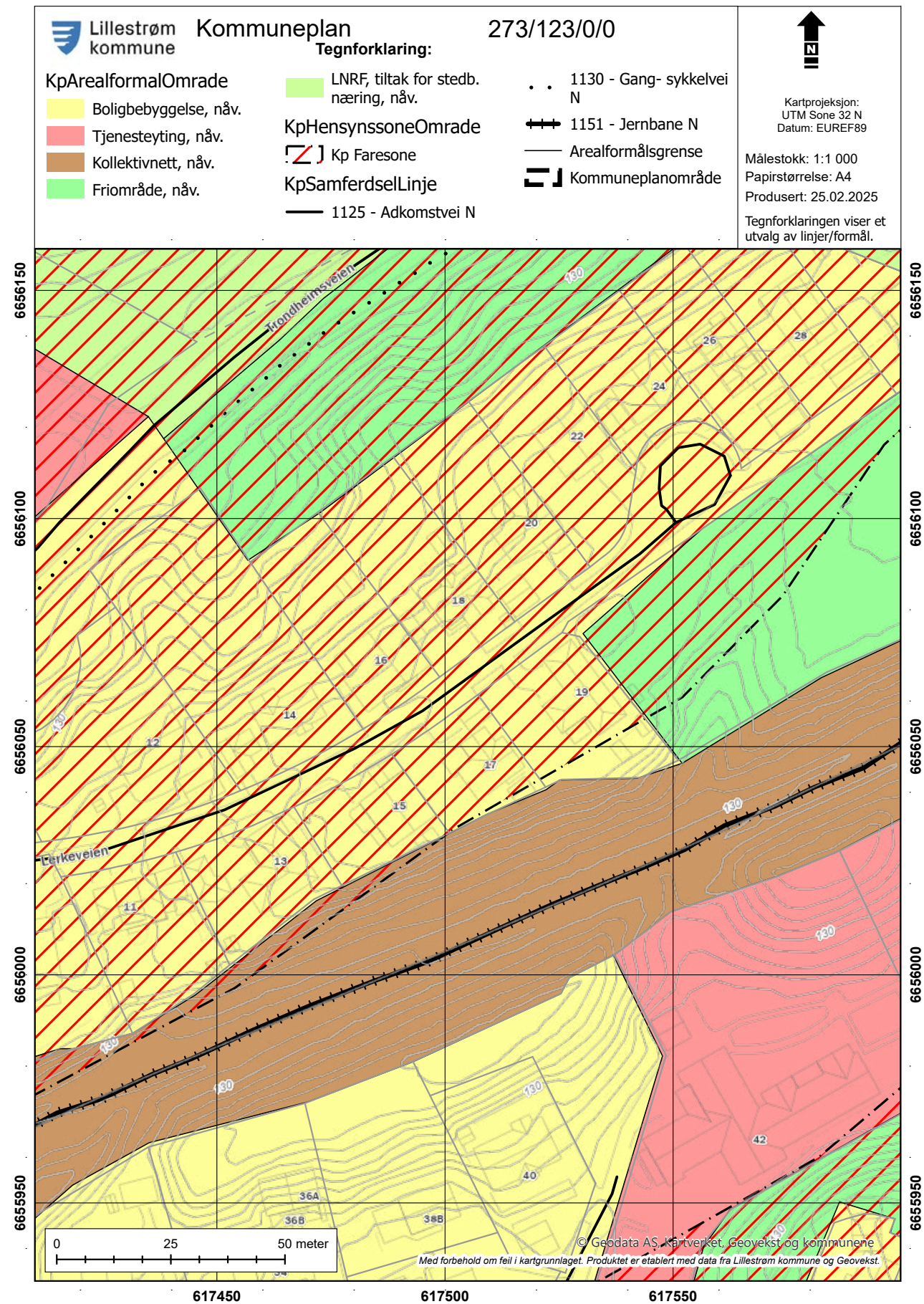
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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





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 – ORIGNALDOKUMENT
D - VEDTATT PLAN - ERSTATTER OMRÅDE S1

ENDRINGER:

[illegible]

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 tilnærmelsesvis 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: garderobes, 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:

SPELALOMRÅDER:

a)

Frisiktsoner: Her skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers midtlinje, jfr. bestemmelsene i veilovgivingen.

- 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:

For område S1 (ersattet 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 dekkes 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, støttmurer 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 Sørums 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, lavthengende 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 orienteringshemmede. 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.



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

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1981/3042/9
Uthentet 2025-03-03 09:47

Side 1 av 1

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT
05.MAI 1981 03042
SØRENSKRIVEREN
A.S.C.

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 tomtekjøpere 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:

Arne Voss
.....
Arne Voss
.....



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



Attestert kopi av dok.nr. 1981/122/9
Uthentet 2025-03-03 11:16

Side 1 av 4

DAGBOKFØRT
07 JAN 81 00122
SØRENSKRIVEREN

S K J Ø T E

Sørum kommune skjøter og overdrar herved til [redacted]
..... personnr. [redacted] 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 stikk-
ledninger for vann, kloakk og overvann over tomten, fram til
hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger, og for
øvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Ved skade på annen-
manns 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 vedlike-
hold.

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 utnyttning 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 ube-
bygget stand, har A/S Sørum Tomteselskap og Sørum kommune gjen-
kjøpsrett til tomten mot slik oppgjør som nevnt i foregående
avsnitt. Eierens 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 veger 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 tomtkjøpere med mindre enn 5 års total botid i kommunen. Forkjøpsretten opphører når 5 års botid er oppnådd totalt.

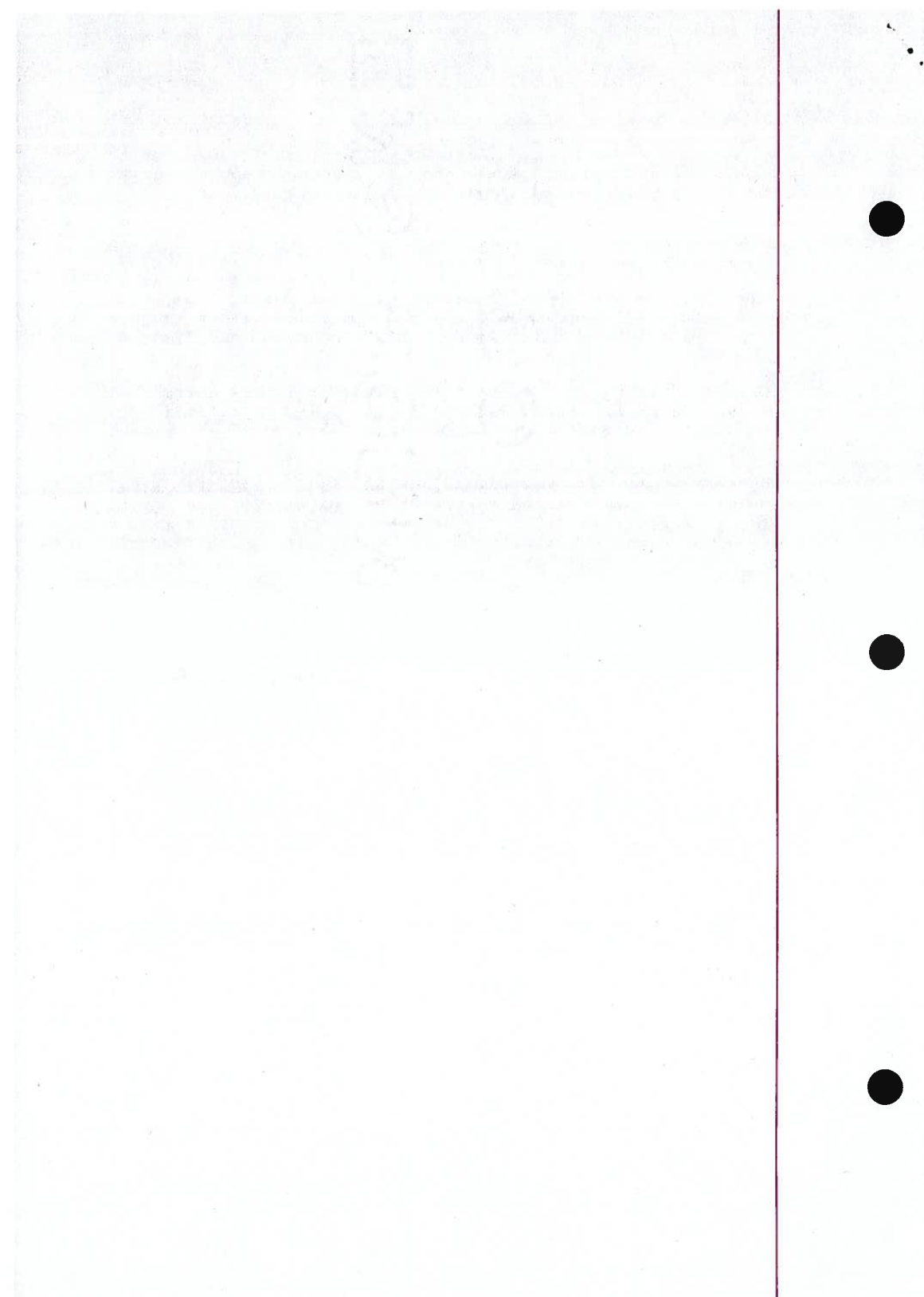
Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Kjøper av tomt kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomteiere på samme byggefelt.

Sørums kommunestyre, den 31.12.89
 Ordfører i Sørums kommunestyre
*Olav Lundgren*.....
 Sørums kommune

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

.....*Mauden Fossum*.....
 Alder: 59
 Adresse: 1980 Sørums sand

.....*Kon. Hestvik*.....
 Alder: 31
 Adresse: 1990 Sørums



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



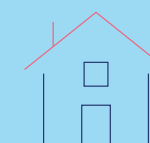
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING