

Rødkløverveien 2

LINDEBERG/FROGNER

notar



Prisantydning Kr. 6 390 000,- Boligtype Frittliggende enebolig BRA-i/BRA Total 133/179 kvm
Megler Kari Killi Tlf 455 04 207

NOTAR.NO

notar



Rødkløverveien 2

Frittliggende enebolig fra 2014 med dobbel garasje - 2 stuer & 2 bad - Flat & solrik tomt - Kort gange til tog- og buss

Adresse	Rødkløverveien 2 2016 FROGNER
Prisantydning	Kr 6 390 000,-
Omkostninger	Kr 178 740,-
Totalpris	Kr 6 568 740,-
BRA-i/BRA Total	133/179 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	2014
Soverom	3

Kari Killi v/ Notar har gleden av å presentere Rødkløverveien 2 - En lys og trivelig enebolig over 2 plan med god planløsning, og fin beliggenhet i et attraktivt og barnevennlig område på Lindeberg/Frogner i en stille og lite trafikkert vei. Hagen er pent opparbeidet og omkranset av tett hekk, som gir et skjernet og lunt uterom med lite innsyn.

Vi fremhever:

- Praktisk familiebolig med god planløsning
- Balansert ventilasjon
- Vannbåren varme fra varmepumpe via radiatorer
- Ildsted i stuen
- Det kan enkelt oppføres et fjerde soverom
- Dobbelgarasje på 46 kvm
- Velutstyrt kjøkken fra 2018
- Privat hage med gressplen og terrasse
- Asfaltert gårds plass, med rikelig av oppstillingsplasser
- Gangavstand til barnehage, skole og Lindeberg togstasjon
- Meget gode kollektivtilbud til Lillestrøm, Oslo og OSL

Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Kari Killi

Eiendomsmegler
455 04 207 / kari.killi@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	17
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	30
Vedlegg	32
Budgivning	96

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Dobbel garasje samt romslig gårdsplass med gode parkeringsmuligheter for flere biler. Ny asfalt på gårdsplassen i 2019.



Terrassen har god plass til både sittegrupper og utemøbler.



Boligen har en lys og romslig entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko.



Lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter og naturlig plass til både sofagruppe og spisebord.







Godt med skap- og benkeplass gir praktiske arbeidsforhold.





Soverom 2 –Lyst og trivelig soverom med gode lysforhold fra vindu. Rommet har praktisk garderobeløsning med god oppbevaringsplass.



Det er plass til seng og eventuelt skrivebord, noe som gjør rommet velegnet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



Lyst og praktisk bad med vindu som gir gode lysforhold og naturlig ventilasjon.



Badet er innredet med baderomsplater på vegger og takplater i himling, samt gulv med belegget og behagelig gulvvarme.



Innredning med slette fronter og heldekkende servant, speil over servant, og dusjhjørne.



I tilknytning til entré og bad finner man et praktisk teknisk rom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet gir gode oppbevaringsmuligheter og plass til tekniske installasjoner.



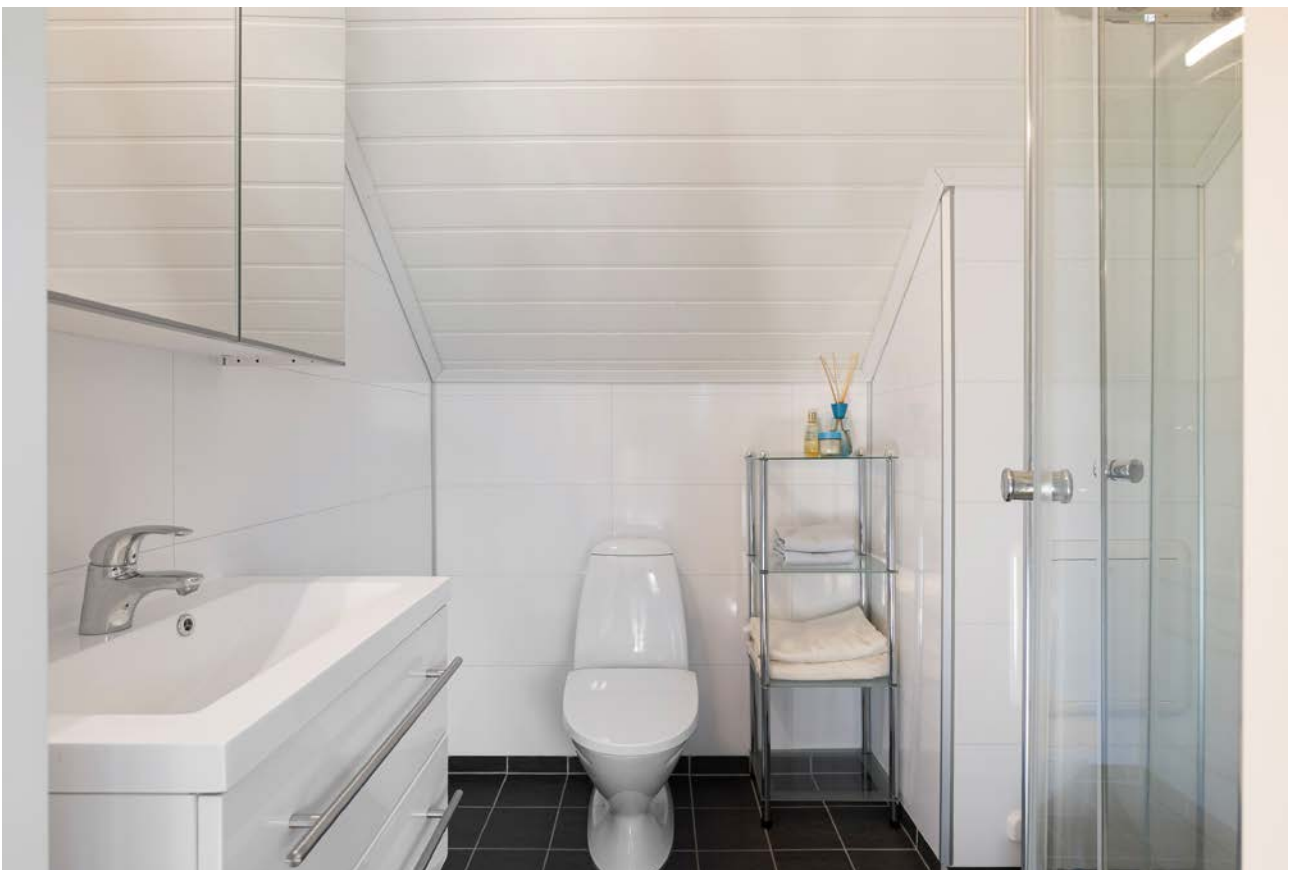
Romslig og luftig stue i 2. etasje som egner seg perfekt som tv-stue, loftstue eller ekstra oppholdsrom.



Her er det god plass til både sofagruppe og mediemøbler, og rommet får rikelig med naturlig lys fra vinduene.



Soverom 3 - Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har rikelig med garderobe plass i flere skap. Skråtak og vindusflater bidrar til en lun og hyggelig atmosfære med godt lysinnslipp.



Bad oppført/oppgradert i 2014 med baderomsplater på vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Moderne innredning med slette fronter, heldekkende servant og speilskap over, og et dusjkabinett.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et veletablert og svært barnevennlig boligområde på Lindeberg/Frogner i Lillestrøm kommune. Fra boligen er det kort vei til barnehage og barne- og ungdomsskole samt kort gangavstand til Lindeberg togstasjon som enkelt tar deg til Lillestrøm, Jessheim og Oslo. Nærmeste barnehage er Lindeberg barnehage som ligger kun 300 meter fra boligen. Barne- og ungdomsskole finner du i Frogner sentrum. Mellom Lindeberg og Frogner sentrum er det et godt utbygd nett av gang- og sykkelveier som gjør det trygt å ferdes for barna.

Ved Frogner skole er det friområder med lekeplass, idrettsplass, fotballbane, skateramp og svømmehall. Frogner IL ferdigstilte dessuten et toppmoderne idrettsanlegg i 2017, med flerbrukshall og ny kunstgressbane som er til glede for store og små. På Frogner finner du dagligvare, ulike servicetilbud og god offentlig kommunikasjon. For ytterligere servicetilbud er det kort vei til Skedsmo senter, Lillestrøm Torv og Strømmen storsenter for å nevne noe.

Fra Lindeberg togstasjon går toget hver halvtime i retning Oslo/Drammen og Jessheim/Dal. Med toget bruker du 13 minutter til Jessheim, 15 minutter til Lillestrøm og 28 minutter til Oslo S samt 1 t og 6 min med direkte-tog til Drammen. Ellers ligger eiendommen fint til med enkelt påkobling til E6. Med bil bruker du ca. 13 minutter til Lillestrøm, 19 minutter til Oslo Lufthavn og 26 minutter til Oslo sentrum.

Eiendommen har også nærhet til flotte rekreasjonsområder med tur- og skiterreng på Vilbergfjellet og i Romeriksåsen.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Rødkløverveien 2, 2016 FROGNER

OPPDRAGSNUMMER

23-0026/26

SELGER

Merete Hallstensen
Rolf Helge Tønnesen

MATRIKSEL

Gårdsnummer 293, bruksnummer 237, , ideell andel 1/1.
i Lillestrøm kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selgers strømforbruk i 2025 : 11 382 kWh.

TOMT

Eiet tomt på 608 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Pent opparbeidet tomt med gressplener, tujahekk og asfaltert gårdsplass. Det er også gode parkeringsmuligheter på tomten.

TAKST

Tilstandsrapport datert 09.03.2026. utført av Lillestrøm & lørenskog takst og eiendom AS v/ Bror Werenskiold.

BYGGEÅR

2014

BYGGEMÅTE

Frittliggende enebolig fra 2014 med fundament og grunnmur av betong. Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Takkonstruksjonen er av treverk og tekket med takplater av stål.

Fundamenteringen er antatt å bestå av nedbankede betongstolper med vanger av betong på toppen, basert på

observasjoner i krypkjelleren. Byggegrunnen er ukjent. Dreneringen er fra byggeåret og ligger skjult i terrenget, og er derfor ikke inspisert. Ytterveggene er av tre, kledd med utvendig panel. Takrenner, nedløp og øvrige beslag er utført i metall. Nedløpene har utkast på tomten. Boligen har en krypkjeller med tilkomst fra en luke i gulvet på et soverom. Det er dampsperre på grunnen og ventilering via ventiler i ytterveggene. Vinduene er i tre med 3-lags isolerglass. Balkongdørene er i tre med 3-lags glass, mens inngangsdøren er av treverk.

Det er en terrasse av treverk med utgang fra kjøkkenet, vendt mot vest. Terrassen har en levegg på nordsiden.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Veggkonstruksjon - Kostandsestimat kr 20 000 - 100 000

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er liten luftespalte bak kledning.
- Det er bygget terrasser direkte mot kledning, uten beslag eller annen sikring mot fukt.

Utvendig - Vinduer - Kostnadsestimat under kr 20 000

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Utvendig - Dører - Kostnadsestimat under kr 20 000

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Bad 1. etasje - Kostnadsestimat under kr 20 000

Det registreres ikke klemmring i sluk, men belegget er sveiset mot sluket. Boligen er produsert i Sverige, så det er mulig dette er en godkjent løsning der. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsning ved sluk.

Bad 2. etasje - Kostnadsestimat under 20 000 og fra 20 000 - 100 000

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er stedvis tilnærmet flatt på gulvet.
- Det registreres ikke klemmring i sluk, men belegget er sveiset mot sluket. Boligen er produsert i Sverige, så det er mulig dette er en godkjent løsning der. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsning ved sluk.

Kjøkken

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Svelling av benkeplate foran vask.
- Gulv på kjøkken har stedvis sklidd fra hverandre i skjøter.

Tomt/Terrengforhold - Kostnadsestimat under kr 20 000

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er lokalisert lite fall vekk fra bygningskroppen. Det var også snø på befaringsdagen, så det var ikke mulig å kontrollere terrenget rundt hele boligen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik - Kostnadsestimat for retting kr 20 000 - 100 000

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Tidligere eier laget bad i 2. etg.

Arbeid utført av Norbeck Rør.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja.

Beskrivelse: Vet ikke, tidligere eier laget bad i 2. etg.

Er arbeidet byggemeldt? Ja.

Beskrivelse: Godkjent februar 2026.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Elektriker gjorde klart for spotter i tak, men disse ble ikke satt inn. I tillegg ble det satt inn stikkontakter i kjøkkenbenk.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

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

Beskrivelse: Årlig service av varmepumpe luft til vann.

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

Beskrivelse: Loft innredet i 2015, godkjent i 2026.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja.

Beskrivelse: Godkjent i 2026.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Bruksendring av 2. etg fra tilleggsdel til hoveddel

2020:

- Legging av asfalt på gårdsplass

2018:

- Utskifting av kjøkken

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplankart datert 04.03.2026 er avsatt til nåværende boligbebyggelse med tilhørende reguleringsplan for områdene mellom Lindeberg stasjon og Seljeveien datert 26.04.1985, sist endret 04.02.1993.

Eiendommen ligger under marin grense og grunnforholdene inneholder svært sannsynlig marin leire.

Området har moderat/lav aktsomhetsgrad for radon.

Området ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

OPPVARMING

Vannbåren varme fra luft-til-vann varmepumpe koblet til radiatorer. Vedfyring og elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv på bad.

Dato for siste feiing var 14.07.2020, ifølge Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS.

PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen har dobbel garasje samt romslig gårdsplass med gode parkeringsmuligheter for flere biler.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann og avløp.

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen:

Målernummer 53418509 - Stand 74 - Årsavlesning 20.11.2025 - Forbruk i 2025: 74.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger vedtak om ferdigattest-enebolig, datert 07.01.2014.

På eiendommen foreligger det også:

Ferdigattest for innredning av uisolert loft til rom for varig opphold, datert 03.03.2026.

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

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

07.01.2014.

INNHold

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

2.etasje: Bad, soverom og stue.

STANDARD

ENTRÉ

Pent og innbydende inngangsparti med overbygget adkomst som gir ly for vær og vind. Her er det plass til en hyggelig sittegruppe, samt enkel adkomst fra gårds plass med gode parkeringsmuligheter.

Boligen har en lys og romslig entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Praktisk løsning med plass til garderobe og møblering, samt utnyttelse av arealet under trappen. Entréen har et stilrent uttrykk med slitesterkt gulv og gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen.

STUE 1

Lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter og naturlig plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en luftig atmosfære. Vedovnen skaper en lun og hyggelig stemning på kjølige dager. Det er i tillegg installert radiatorer for luft til vann varmepumpe i 1.etasje. Fra stuen er det direkte utgang til hagen, som gir en fin forlengelse av oppholdsarealet.

STUE 2

Romslig og luftig stue i 2. etasje som egner seg perfekt som tv-stue, loftstue eller ekstra oppholdsrom. Her er det god plass til både sofagruppe og mediemøbler, og rommet får rikelig med naturlig lys fra vinduene. Den åpne løsningen mot trappegangen gir en fin romfølelse, samtidig som skråtak og lune fargetoner skaper en hyggelig og innbydende atmosfære. Her er det fullt mulig å lage 2 ekstra soverom, og fortsatt ha en liten TV-stue.

KJØKKEN

Delikat og funksjonelt kjøkken (2018) med moderne innredning med glatte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og koketopp, samt veggmontert ventilator med direkte avkast. Det er installert komfyrvakt over kokeplate for økt sikkerhet. Godt med skap- og benkeplass gir praktiske arbeidsforhold. Fra kjøkkenet er det utgang til terrasse vendt mot vest - perfekt for ettermiddags- og kveldssol.

TERRASSE

Romslig terrasse på hele 31 kvm med direkte adkomst fra kjøkkenet, noe som gir en naturlig forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret. Terrassen har god plass til både sittegrupper og utemøbler. Her ligger alt til

rette for hyggelige sammenkomster og avslappende dager utendørs. Fra terrassen er det enkel og direkte adkomst til hage, som gir fine muligheter for både lek og rekreasjon.

BAD/WC/VASKEROM

Bad (1.etasje)

Lyst og praktisk bad med vindu som gir gode lysforhold og naturlig ventilasjon. Badet er innredet med baderomsplater på vegger og takplater i himling, samt gulv med belegg og behagelig gulvvarme. Innredning med slette fronter og heldekkende servant, samt speil over servant, og dusjhjørne.

Bad (2.etasje)

Bad med baderomsplater på vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Badet er innredet med moderne innredning med slette fronter, heldekkende servant og speilskap over. Videre er det dusjkabinett som gir en praktisk og vedlikeholdsvennlig løsning.

I tilknytning til entré finner man et praktisk teknisk rom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet gir gode oppbevaringsmuligheter og plass til tekniske installasjoner.

SOVEROM/GARDEROBE

Soverom 1

Romslig og lyst hovedsoverom med behagelige fargevalg og gode lysforhold. Soverommet har praktisk garderobeløsning med god oppbevaringsplass. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement, og rommet oppleves som rolig og innbydende.

Soverom 2

Lyst og trivelig soverom med gode lysforhold fra vindu. Rommet har praktisk garderobeløsning med skap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Det er plass til seng og eventuelt skrivebord, noe som gjør rommet velegnet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Soverom 3

Romslig soverom i 2. etasje med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har rikelig med garderobeplass i flere skap, noe som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Skråtak og vindusflater bidrar til en lun og hyggelig atmosfære med godt lysinnslipp.

LAGRING

Det er god lagringsplass i boligen. I 2. etasje er er kneloft med god lagringsplass, og enkelt tilgang. Videre er det bod/vaskerom tilknyttet entreen. I garasjen rikelig av lagringsplass.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Laminat og gulvbelegg.

Vegger: Malte plater og tapetserte overflater.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Følgende medfølger ikke i handelen:

- Dobbel kjøøl/frys på kjøkken
- Gardinstenger på soverom og stue i 1.etg.
- Taklamper på kjøkken, trappeoppgang og på hovedsoverom i 1. etg.

AREALER

BRA - i: 133 m²

BRA - e: 46 m²

BRA totalt: 179 m²

TBA: 31 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 m² Entré, vaskerom/bod, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

2. etasje

BRA-i: 51 m² Bad, soverom og stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m² Terrasse.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Boligen har god rom høyde, med 2,40 m i oppholdsrom i 1. etg., og en høyde på 1,30-2,40 m i 2.etg.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Garasje

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 390 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 19 052,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp kr 8 238,42

Renovasjon kr 4 920,-

Vann kr 5 894,40

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.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 995 314,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

OMKOSTNINGER

kr. 6 390 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 159 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 178 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 568 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

2011/546250-1/200 11.07.2011 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3205 GNR: 293 BNR: 41

2012/470857-1/200 14.06.2012 AREALOVERFØRING

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Annet

AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 3205 GNR: 293 BNR: 93

2020/976345-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 0226 GNR: 93 BNR: 237

2024/259692-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 3030 GNR: 293 BNR: 237

GRUNNBOKSDATO

11.03.2026

FORSIKRINGSSKAP

If Forsikring

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

OVERTAGELSE

Selger ønsker overtakelse 01.10.2026.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

18.04.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS

Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

Kari Killi, Eiendomsmegler

Epost: kari.killi@notar.no

Mobil: 455 04 207

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 12 990,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgjebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)

Visninger/Overtakelse (pr. stk. kr 2 900) 1. stk inkl. kr. 2 900,- (inkl. mva.)

Gjebyr for utsatt betaling kr.3 000,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettsjelfpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Kommunale gebyrer
Ferdigattester
Reguleringskart med bestemmelser
Tegninger
Energiattest
Nabolagsprofil

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Rødkløverveien 2

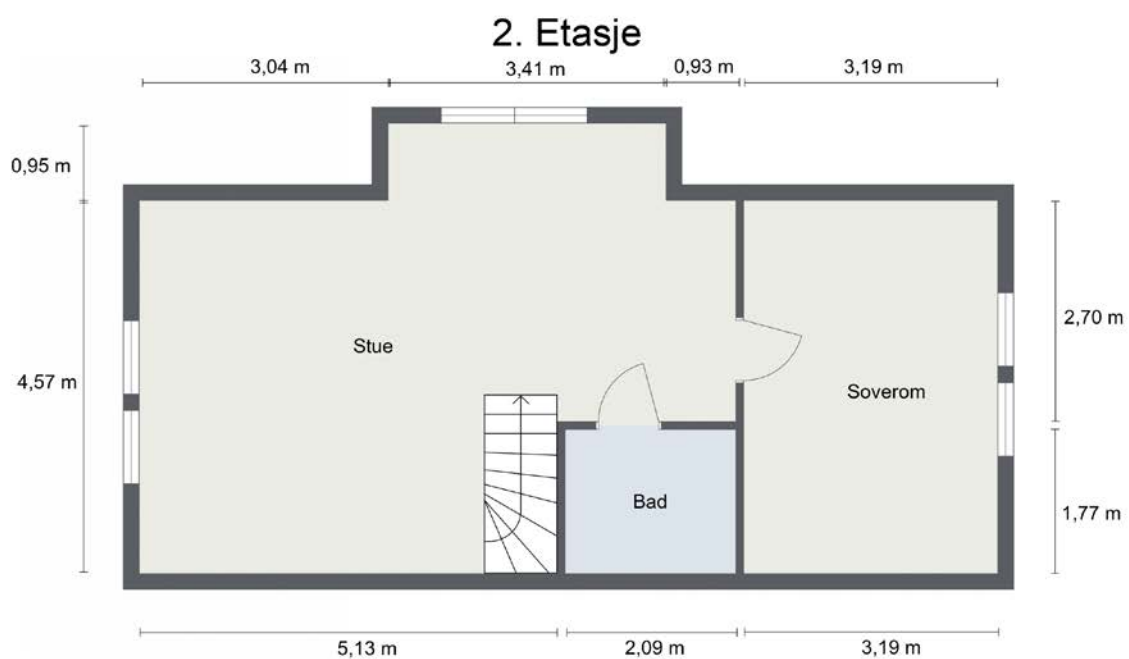


Plantegningen er ikke målbar, avvik kan forekomme.

Plantegning



Rødkløverveien 2



Plantegningen er ikke målbar, avvik kan forekomme.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

RØDKLØVERVEIEN 2

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Kommunale gebyrer

Ferdigattester

Reguleringskart med bestemmelser


Tegninger

Energiattest

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Rødkløverveien 2, 2016 FROGNER

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 293, bnr. 237

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 22632-1012

Referansenummer: VL2146

Autorisert foretak: WP TAKST OG EIENDOM AS

Sertifisert Takstingeniør: Bror Werner Werenskiold

Vår ref: Bror Werner
Werenskiold



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

Rapportansvarlig

Bror W. Werenskiold

Bror Werner Werenskiold
Uavhengig Takstingeniør
bror@iltakst.no
988 14 264

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Adresse: Rødkløverveien 2
Befaring: 09.03.2026
Bolittype: Enebolig
Byggeår: 2014
BRA: ca. 179 m² (BRA-i: 133 m²)
Byggemåte:
Grunnmur/fundament av betong.
Yttervegger av isolert bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel.
Takkonstruksjon av treverk, teknet utvendig med takplater av stål.

Romhøyde:
2,4 m i 1.Etasje og 1,30 - 2,41 m i 2.Etg

Oppvarming:
Lukket vedovn, luft til vann varmpumpe, radiatore, elektriske varmekabler på bad.

Generell tilstand

Boligen fremstår som generelt godt vedlikeholdt og i normalt god stand i forhold til alder. Det er ikke registrert konstruksjonssvikt eller behov for umiddelbare bygningsmessige strakstiltak. Flere avvik er likevel registrert som bør følges opp over tid, særlig knyttet til kledning, bad og enkelte utvendige forhold.

Alvorlige avvik (TG3)

Nedløp og beslag / tak:
Det mangler snøfangere på taket, noe som var krav på byggetidspunktet.
Risiko for snøras fra tak.
Estimert tiltak: 20 000 – 100 000 kr

Avvik som kan kreve tiltak (TG2)

Yttervegger / kledning
Lite luftespalte bak kledning.
Kledning går stedvis nesten ned til terreng.
Terrasse bygget direkte mot kledning uten beslag.
Risiko for fukt og råteskader over tid.

Vinduer
Enkelte vinduer går mot karm og må justeres.

Dører
Noen dører vanskelig å åpne/lukke.
Værslitasje og avflassing av maling utvendig.

Terrengforhold
Lite fall bort fra huset.
Kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur.

Bad
Usikker løsning rundt sluk (ingen synlig klemmring).

Ett bad har avvik i fallforhold mot sluk.
Økt risiko for fuktskader over tid.

Kjøkken
Svelling i benkeplate ved vask.
Gulvbelegg har åpnet seg i noen skjøter.

Tekniske installasjoner
Balansert ventilasjon i boligen (service anbefales jevnlig).
Luft-til-vann varmpumpe for oppvarming og varmtvann.
Vannbåren varme via radiatore.
Elektrisk anlegg fra 2014 – anbefalt utvidet el-kontroll som generell sikkerhetsrutine.

Andre observasjoner
Krypkjeller har dampsperre og god ventilasjon, men er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres jevnlig.
Terrassen var delvis snødekt ved befaring – bør kontrolleres nærmere når snøen er borte.
Drenering er fra byggeår og ikke inspiserbar.

Kostnadsnivå (sjablonganslag)
Snøfangere: 20 000 – 100 000 kr
Kledning/lufting og terrengjustering: 20 000 – 100 000 kr
Bad (membran/sluk-vurdering): 20 000 – 100 000 kr
Mindre justeringer av vinduer/dører: under 20 000 kr

Kort konklusjon:
Boligen fremstår som en relativt moderne og godt vedlikeholdt enebolig, men det finnes enkelte bygningsmessige forhold som bør følges opp, spesielt snøfangere på tak, lufting bak kledning og dokumentasjon/løsning rundt sluk og membran på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

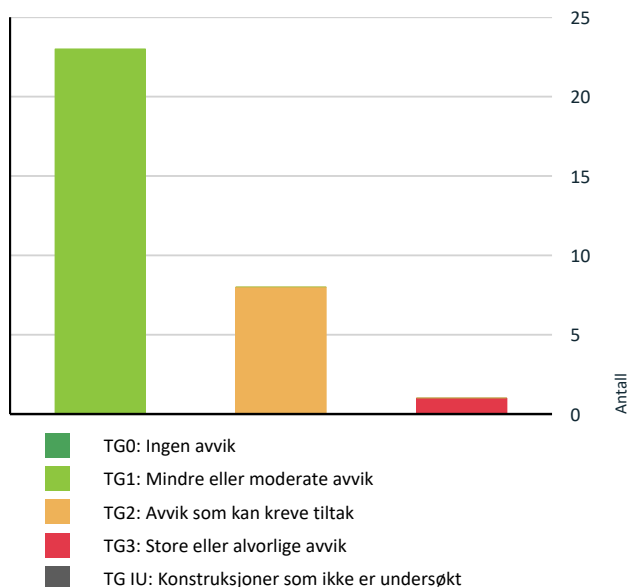
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er fremlagt godkjente tegninger, og tegningene samsvarer med dagens bruk. Ferdigattest på bruksendring av loft er datert 03.03.2026.

Garasje

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

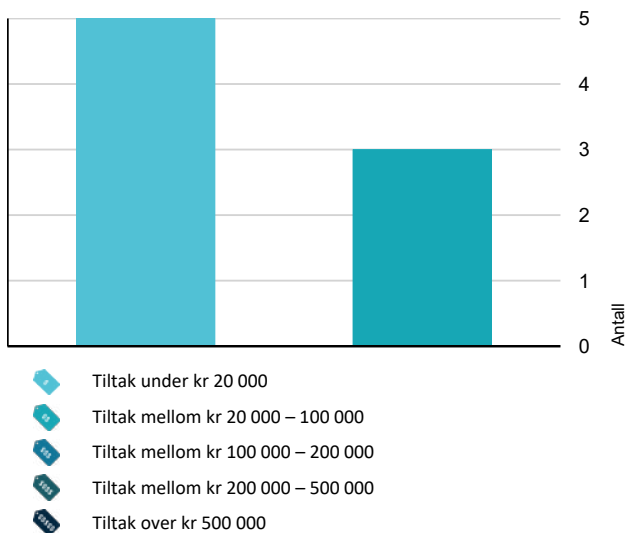
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik

som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstal og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og

Sammendrag av boligens tilstand

estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Møbler og inventar ble ikke flyttet på.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2014

Anvendelse

Salg

Standard

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Bruksendring	Bruksendring av 2. Etg fra tilleggsdel til hoveddel
2018	Oppussing	Utskifting av kjøkken
2019	Oppussing	Legging av asfalt på gårds plass

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type tekking: Takplater

Alder: 2014

Tekkingen fremstår i god stand i forhold til alder, men det registreres at det ikke er snøfangere på bygget.

Det er ikke registrert lekkasjer i tekkingen og takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

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

Takplater er ikke demontert for å inspisere undertaket eller konstruksjonsoppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Alder: Ifølge eier fra 2014.

Bortledning av vann:

Nedløp har utkast på tomten.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten

Elementer er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke gjort funksjonstester.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag kun er inspisert fra bakkenivå, og ettersom det var tørt klima på befaringsdagen var det ikke mulig å avdekke eventuelle lekkasjer i skjøter og overganger.

Snøfanger:

Det gjøres oppmerksom på at det savnes snøfanger på takflaten. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avspærret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avspærret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfanger for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hovedkonstruksjon: Yttervegger av tre
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med panel.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Fasadene fremstår i god stand i forhold til alder, men det er avdekket noen sprekker i kledning grunnet værslitasje. Det ble avdekket at det ikke er tilfredsstillende luftspalte bak kledning. Kledningen er stedvis nesten helt ned mot grunnen. Det er også bygget terrasser direkte mot kledningen.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er liten luftspalte bak kledning.

Bordkledning går stedvis nesten ned til terreng.

Det er bygget terrasser direkte mot kledning, uten beslag eller annen sikring mot fukt.

Konsekvens/tiltak

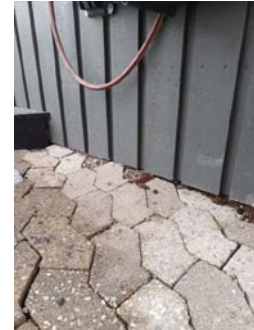
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør vurderes en utbedring av disse punktene. Om ikke en utbedring gjennomføres, vil det være en risiko for utvikling av fukt og råteskader på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde av luftspalte bak kledning



Bilde av kledning mot terreng



Bilde av terrasse mot kledning



Bilde av terrasse mot kledning

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loftet er er innredet i 2014, og inspeksjon av konstruksjonen er ikke gjennomførbart. Det er foretatt undersøkelser for nedbøyninger, fukt/vanninntrengning, skadedyr, etc, men kontrollen er begrenset til visuelle observasjoner, og selve konstruksjonen kan ikke inspiseres. Vurderingen er derfor primært basert på alder, da det ikke er avdekket tegn til avvik i konstruksjonens oppbygging.

Det bemerkes at dette ikke gir en garanti for skjulte feil og mangler.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer i tre med 3-lags isolerglass, fra 2012-2013.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i boligen.

Det er foretatt en enkelt test av lukkemekanismen til vinduene, der det registreres avvik i forbindelse med at mange av vinduene går på karm ved åpning og lukking.

Det er ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdører i tre med 3 lags glass, fra 2013.

Dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren.

Det er ikke avdekket punkterte vindusglass. Den ene døren går på karmen. En justering av døren må påregnes. Det ble også avdekket avflassing av maling utvendig på den ene døren.

Inngangsdør av treverk av ukjent alder.

Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren. Lukkemekanismen fungerer som den skal.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bild av avflassing av maling

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra kjøkken til terrasse vendt mot vest.

Oppført av treverk med terrassebord. Det er levegg på nordsiden av terrassen.

Terrassen fremstår i god stand i forhold til alder, men store deler av terrassen var dekket av snø på befaringsdagen. Det anbefales en ytterligere kontroll av terrassen når snøen er smeltet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat og gulvbelegg

Vegger: Malte plater og tapetserte overflater.

Himling: Trepanel og himlingsplater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted: Vedovn

Pipeløp og ildsted er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Kun pipens overflater i boligen er besikttet/vurdert.



Bilde av vedovn

TG 1 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tilkomst til krypkjeller fra luke i gulv innvendig på soverom.
Det ble på befaringen registrert at det ligger dampsperre på grunn i hele krypkjelleren. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader. Det er god ventilering av krypkjeller via store ventiler i yttervegger.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon som generelt har økt sannsynlighet for fuktproblematikk. En jevnlig kontroll av krypkjelleren anbefales for å forbygge fremtidige skader.



Bilde fra krypkjeller



Bilde fra krypkjeller



Bilde fra krypkjeller



Bilde fra krypkjeller

1 TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp i tre

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med baderomsplater og gulvbelegg fra 2014.

Innredning: Skap med glatte fronter og nedfelt servant med spel over servant.

Sanitærutstyr: Toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Sluk av plast, uten synlig klemmring.



Bilde av bad



Bilde av bad

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Baderomsplater har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuelt.

Kunden er ansvarlig for å sikre tilgang til tekniske installasjoner som er skjult bak faste installasjoner og/eller tyngre møbler. Dersom kunden ikke har tilrettelagt for tilstrekkelig tilgang, vil disse områdene ikke bli kontrollert.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med gulvbelegg.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det ble registrert tilfredsstillende fall på 10 mm over 50 cm mot sluk i dusjsone, og et fall på 16 mm 100 cm fra sluk.

Tilfredsstillende fall på resten av gulvet. Det registreres 29 mm høydeforskjell fra sluk til topp belegg ved terskel.

Viktig å merke seg at det er definerte fall forhold fra da badet ble oppført som ligger til grunn.

Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt. Overflatene fremstår i god stand i forhold til alder, og det ble ikke avdekket riss eller sprekker med behov for tiltak.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvbelegg fra 2014

Sluk av plast med tilhørende vannlås og synlig membran i sluk. Sluket har ikke synlig klemring, men det ser ut som belegget er sveiset mot sluket. Boligen er produsert i Sverige, så det er mulig dette er en godkjent løsning der. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsning ved sluk.

Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Dt registreres ikke klemring i sluk, men belegget er sveiset mot sluket.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Siden boligen er bygget i Sverige, anbefales det at det innhentes dokumentasjon på løsningen som er benyttet ved sluk. Om ikke dette gjøres, burde sluket jevnlig kontrolleres for å unngå lekkasje og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde av sluk

ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter og heldekkende servant. Servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil over servant.

- Dusjørne.
- Gulvmontert toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, som bidrar til et godt og stabilt inneklima. Tilluft tilføres oppholdsrom via ventiler, mens våtrom får tilluft gjennom en spalte under dørbledet. Avtrekk er strategisk plassert i våtrom og kjøkken for effektiv fjerning av fuktighet og lukt. Systemet sørger for balansert luftutveksling, noe som opprettholder en sunn luftkvalitet i boligen. For optimal funksjon anbefales det å skifte filter på ventilasjonsanlegget minst to ganger årlig

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull fra tilstøtende vegg for våtsone fra gang. Det ble foretatt stikkprøvetagning i treverk på tilstøtende vegg, og det ble registrert en vektprosent på under 6%. Dette ansees som normalt. Under befaringen ble det også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader. Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Tilstandsrapport



Bilde av prøvehull



Bilde av fuktmåling

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med baderomsplater og flislagt gulv fra 2014.
Innredning: Skap med glatte fronter og nedfelt servant med spelskap over servant.
Sanitærutstyr: Toalett og dusjkabinett.
Sluk av plast, uten synlig klemmring.



Bilde av bad



Bilde av bad

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen.
Baderomsplater har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuelt.

Kunden er ansvarlig for å sikre tilgang til tekniske installasjoner som er skjult bak faste installasjoner og/eller tyngre møbler. Dersom kunden ikke har tilrettelagt for tilstrekkelig tilgang, vil disse områdene ikke bli kontrollert.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det ble registrert fall på 3 mm over 50 cm mot sluk.
Det registreres 56 mm høydeforskjell fra sluk til underkant terskel.
Det er stedvis tilnærmet flatt på gulvet, så fallforhold avviker fra TEK 10 som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Viktig å merke seg at det er definerte fall forhold fra da badet ble oppført som ligger til grunn.

Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av flisene. Overflatene fremstår i god stand i forhold til alder, og det ble ikke avdekket hulrom under fliser. Det ble ikke registrert riss eller sprekker med behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er stedvis tilnærmet flatt på gulvet, så fallforhold avviker fra TEK 10 som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran fra 2014

Sluk av plast med tilhørende vannlås og synlig membran i sluk. sluket har ikke synlig klemmring, men det ser ut som belegget er sveiset mot sluket. boligen er produsert i Sverige, så det er mulig dette er en godkjent løsning der. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsning ved sluk.

Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke synlig klemmring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførsel og produktene som ble benyttet når badet ble oppført. Siden det ikke er registrert klemmring i sluk, bør det utføres jevnlig kontroll. Manglende klemmring kan føre til omfattende fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde av sluk



Bilde av sluk

ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter og heldekkende servant. Servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speilskap over servant.
- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, som bidrar til et godt og stabilt innklima. Tilluft tilføres oppholdsrom via ventiler, mens våtrom får tilluft gjennom en spalte under dørbladet. Avtrekk er strategisk plassert i våtrom og kjøkken for effektiv fjerning av fuktighet og lukt. Systemet sørger for balansert luftutveksling, noe som opprettholder en sunn luftkvalitet i boligen. For optimal funksjon anbefales det å skifte filter på ventilasjonsanlegget minst to ganger årlig

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg for våtsone, da badet var innredet med dusjkabinett som gikk rett i sluket. Under beferingen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfældigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

📌 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Enkel oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og koketopp med veggmontert ventilator med direkte avkast.

Kjøkkenet fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller slitasje av betydning. Det ble avdekket noe svelling av benkeplate ved vask, og det ble avdekket at vinyl på gulvet har gått fra hverandre i skjøter.

Det registreres komfyrvakt over kokeplate, men ikke elektronisk waterstopp funksjon under benk. Normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Svelling av benkeplate foran vask.

Gulv på kjøkken har stedvis skidd fra hverandre i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men kjøpere må vurdere om de ønsker en utbedring.



Bilde av kjøkken



Bilde av svelling på benkeplate



Bilde av kjøkken



Bilde av sprekker i gulv

[ETASJE > KJØKKEN](#)

📌 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert ventilator med direkte avkast

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Bilde av ventilator

[TEKNISKE INSTALLASJONER](#)

📌 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rør plast, med fordelerskap i vegg på bad i 2. Etg.
Stoppekraner er plassert i teknisk rom, og er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Lekkasjevann fra fordelerskap synliggjøres via sikklemikk ved siden av toalett.
Eier opplyser om at det er varmekabel på vannrør i krypkjeller, så ved perioder med kulde, må disse skrus på for å forhindre at vannrørene fryser.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet og kjøkkenet som er kontrollert.



Bilde av lekkasjesikring



Bilde av fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, fra 2014.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet og kjøkkenet som er kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

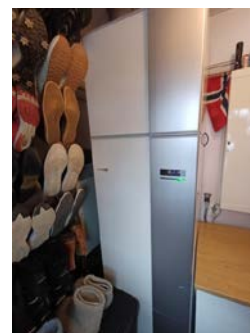
Boligen har balansert ventilasjon, som bidrar til et godt og stabilt innneklima. Tilluft tilføres oppholdsrom via ventiler, mens våtrom får tilluft gjennom en spalte under dørbladet. For optimal funksjon anbefales det å skifte filter på ventilasjonsanlegget minst to ganger årlig. Selger har i dag en avtale med Nekas AS om service på ventilasjon og varmpumpe.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmpumpe i 1. etasje.
Dette er en luft til vann varmpumpe, som bedrar til oppvarming av boligen og tappevann. Selger har i dag en avtale med Nekas AS om service på ventilasjon og varmpumpe.

Varmpumpen er kun visuelt kontrollert. Funksjon, kapasitet og tekniske forhold er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens fagområde. Det anbefales å innhente dokumentasjon fra eier eller utføre service/kontroll ved behov



Bilde av varmesentral

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en NIBE luft-til-vann varmpumpe

Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige komponenter, samt opplysninger fra eier. Ingen funksjonstest utover dette er utført. Teknisk tilstand, effekt og virkningsgrad kan ikke vurderes uten nærmere kontroll av autorisert leverandør eller servicefirma.

Regelmessig service og filterbytte er viktig for driftssikkerhet og energieffektivitet.

Anlegget bør følges opp av fagkyndig med jevne intervaller i henhold til produsentens anbefalinger.

Levetiden for varmpumper varierer, men typisk forventet brukstid er ca. 15–20 år avhengig av drift og vedlikehold

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra varmpumpe via radiatore.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer. Sikringssskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede taksmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2014

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja Det er fremlagt samsvarserklæring på følgende arbeider:
Sluttinstallasjon av Alvsbyhus.
Gjelder sammenkobling av prefabrikerte moduler.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på å kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.

Generell kommentar

DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.



Kursfortegnelse



Samsvarserklæring

Tilstandsrapport



Sikringskap

Det bør foretas ytterligere undersøkelser når eiendommen er snøfri. Ved terrengfall mot bygget, øker tilførselen av fuktighet på bygget, og dette kan på sikt føre til forkortet levetid og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.
Det har ikke blitt fortatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.
Det har blitt kontrollert om eiendommen ligger i flom eller rasutsatt område ved å benytte NVE sine kart.
Eiendommen ligger ikke i et aktsomhetsområde.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering fra byggeår.
Drenering ligger skjult under terreng, så det er ikke mulig å kontrollere denne. Etableringsår og undersøkelser fra krypkjeller ligger til grunn for vurderingen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentering av boligen er ikke dokumentert, men ut ifra funn i krypkjelleren, ser det ut som det er banket ned betongstolper, og lagt vanger av betong på disse som grunnmur/fundament for boligen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.
Svakt fall bort fra bygningskroppen, men ikke tilfredsstillende ihht dagens krav

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er lokalisert lite fall vekk fra bygningskroppen. Det var også snø på befaringsdagen, så det var ikke mulig å kontrollere terrenget rundt hele boligen.

Konsekvens/tiltak

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

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

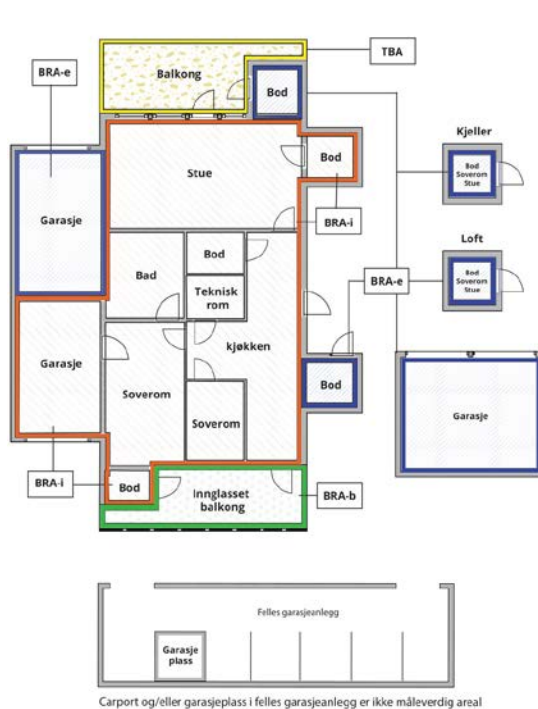
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	82			82	31
Etasje	51			51	15
SUM	133				46
SUM BRA	133				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod, bad, stue, soverom, soverom 2, kjøkken		
Etasje	Bad, soverom, stue		

Kommentar

Boligen har god rom høyde, med 2,40 m i oppholdsrom i 1. Etg, og en høyde på 1,30-2,40 m i 2.Etg.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente tegninger, og tegningene samsvarer med dagens bruk. Ferdigattest på bruksendring av loft er datert 03.03.2026.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se tilbygg/modernisering

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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	129	4
Garasje	0	46

Kommentar

Enebolig

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

Garasje

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Bror Werner Werenskiold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	293	237		0	608.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rødkløverveien 2

Hjemmelshaver

Hallstensen Merete, Tønnesen Rolf Helge

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1994

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	
2	18.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0026/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rolf Helge Tønnesen	Merete Hallstensen
Gateadresse	
Rødkløverveien 2	
Poststed	Postnr
FROGNER	2016
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RHT, MH

1

Document reference: 23-0026/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 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

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Loft innredet i 2015, godkjent i 2026

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Godkjent i 2026

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 avhendingsloven § 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 nedstigenede 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rolf Tønnesen	40303bd9fcf3b250a47b2 d716128c27fa1f1f244	17.04.2026 17:05:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Merete Hallstensen	3b4fde2d617d4b604250c 126d709386eb3ab1f4b	17.04.2026 14:47:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0026/26

- 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>

Nabolagsprofil

Rødkløverveien 2 - Nabolaget Lindeberg - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚉 Lindeberg stasjon	5 min 🚶
Linje R13	0.4 km
🚉 Lindebergkrysset	9 min 🚶
Linje 425	0.8 km
✈ Oslo Gardermoen	17 min 🚗

Skoler

Frogner skole (1-10 kl.)	5 min 🚶
965 elever, 43 klasser	2.6 km
Lillestrøm videregående skole	16 min 🚶
800 elever, 34 klasser	11.5 km
Skedsmo videregående skole	17 min 🚶
1000 elever	12.4 km

«Stille og rolig Behagelig nabolag. Nærhet til skog og mark. Kort vei til byer.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

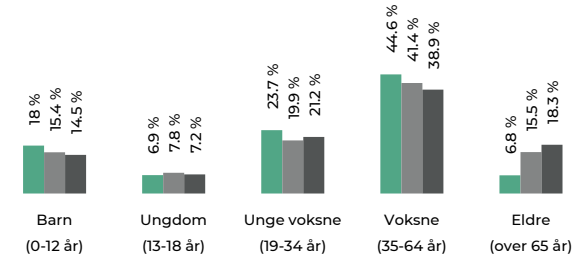
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lindeberg	1 434	558
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lindeberg Fus barnehage (0-5 år)	3 min 🚶
65 barn	0.2 km
Hoppensprett Frogner (1-5 år)	5 min 🚶
31 barn	2.6 km
Brusletta barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
68 barn	2.9 km

Dagligvare

Kiwi Frogner Lillestrøm	5 min 🚶
Kiwi Kb Kløfta	7 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Tog

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100

Støynivået

Lite støynivå 82/100

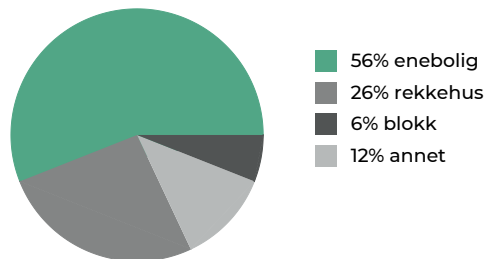
Gateparkering

Lett 81/100

Sport

🏃 Lindeberg ballbane	2 min 🚶
Ballspill	0.2 km
🏃 Melvold skole	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	2.5 km
🏃 Centerklinikken	7 min 🚶
🏃 Nemus Fysio	8 min 🚶

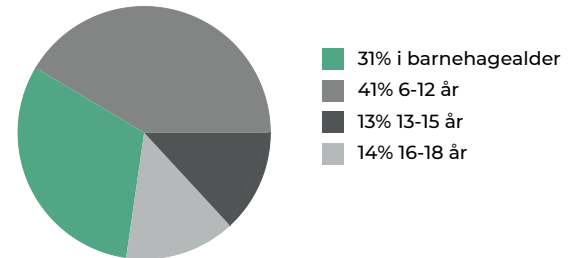
Boligmasse



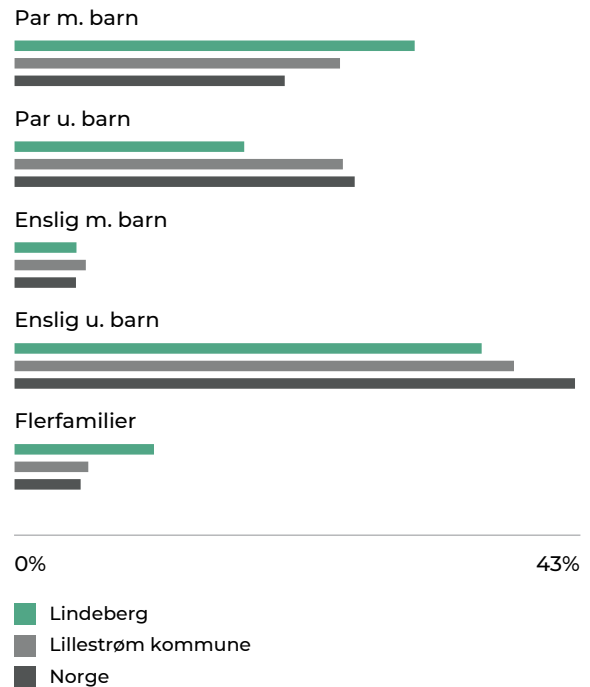
Varer/Tjenester

📍 Romerikssenteret	8 min 🚶
📍 Frogner apotek Sørum	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

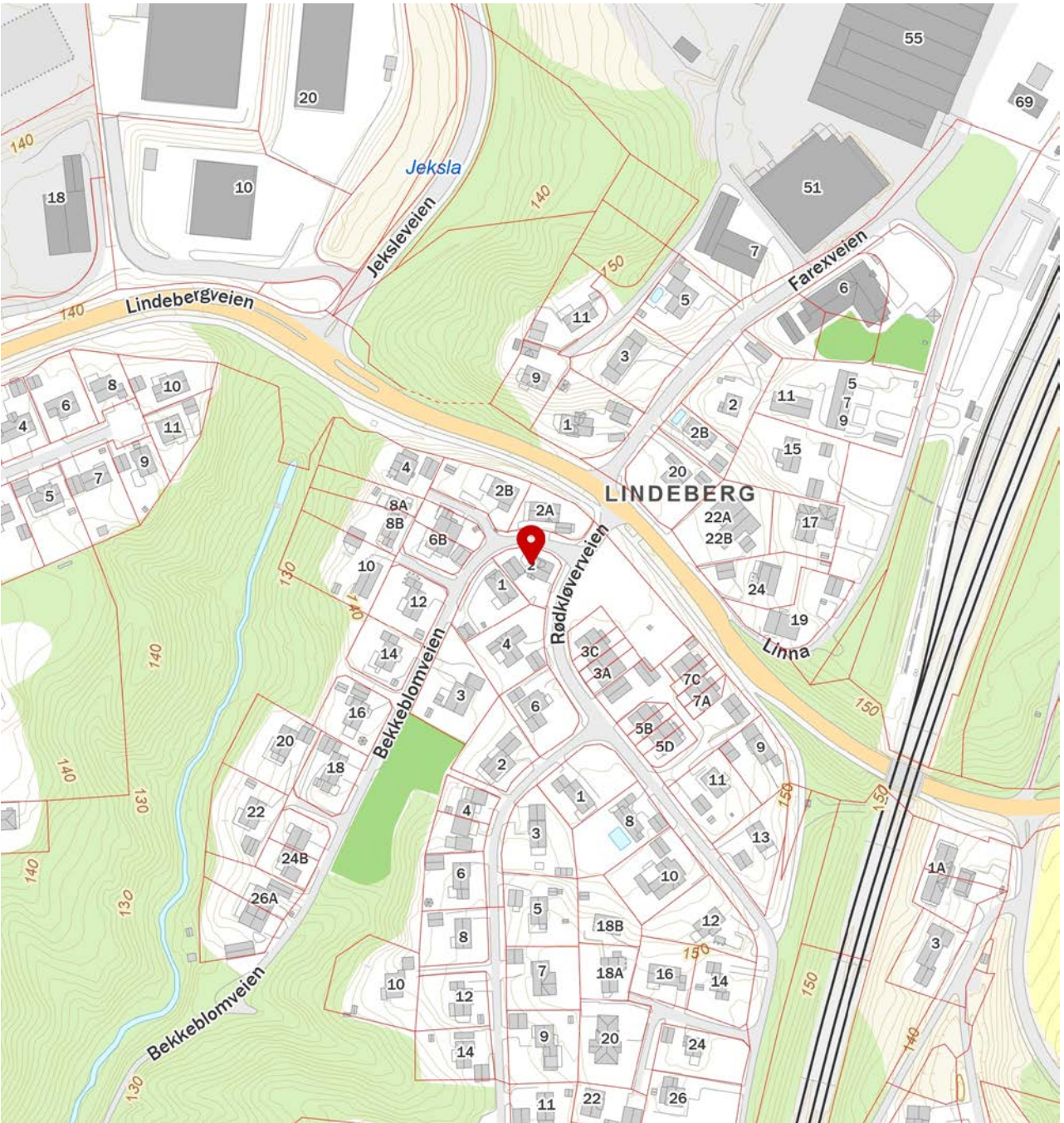


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 2026



Adresse

Rødkløverveien 2, 2016 FROGNER

Dato for energimerking

16.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-271242

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300361843

Gårdsnummer

293

Bruksnummer

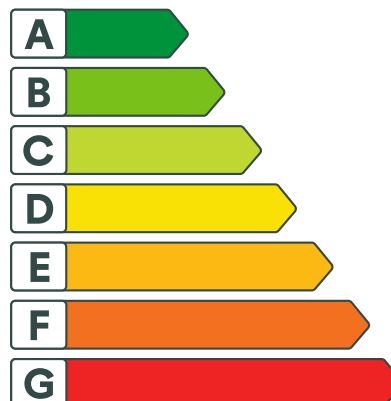
237

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2013

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

133,0 m²

Oppvarmet bruksareal

133,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

109,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

118,52 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 764 kWh



Rødkløverveien 2, 2016 FROGNER



Detaljering

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



Rødkløverveien 2, 2016 FROGNER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

KpArealformålOmråde

Boligbebyggelse, náv.

Grønnstruktur, náv.
UTGÅTT

KpHensynssoneOmråde

Kp Faresone

KpSamferdsellinje

1124 - Samlevei N

1125 - Adkomstvei N

1130 - Gang- sykkelvei N

Arealformålsgrense

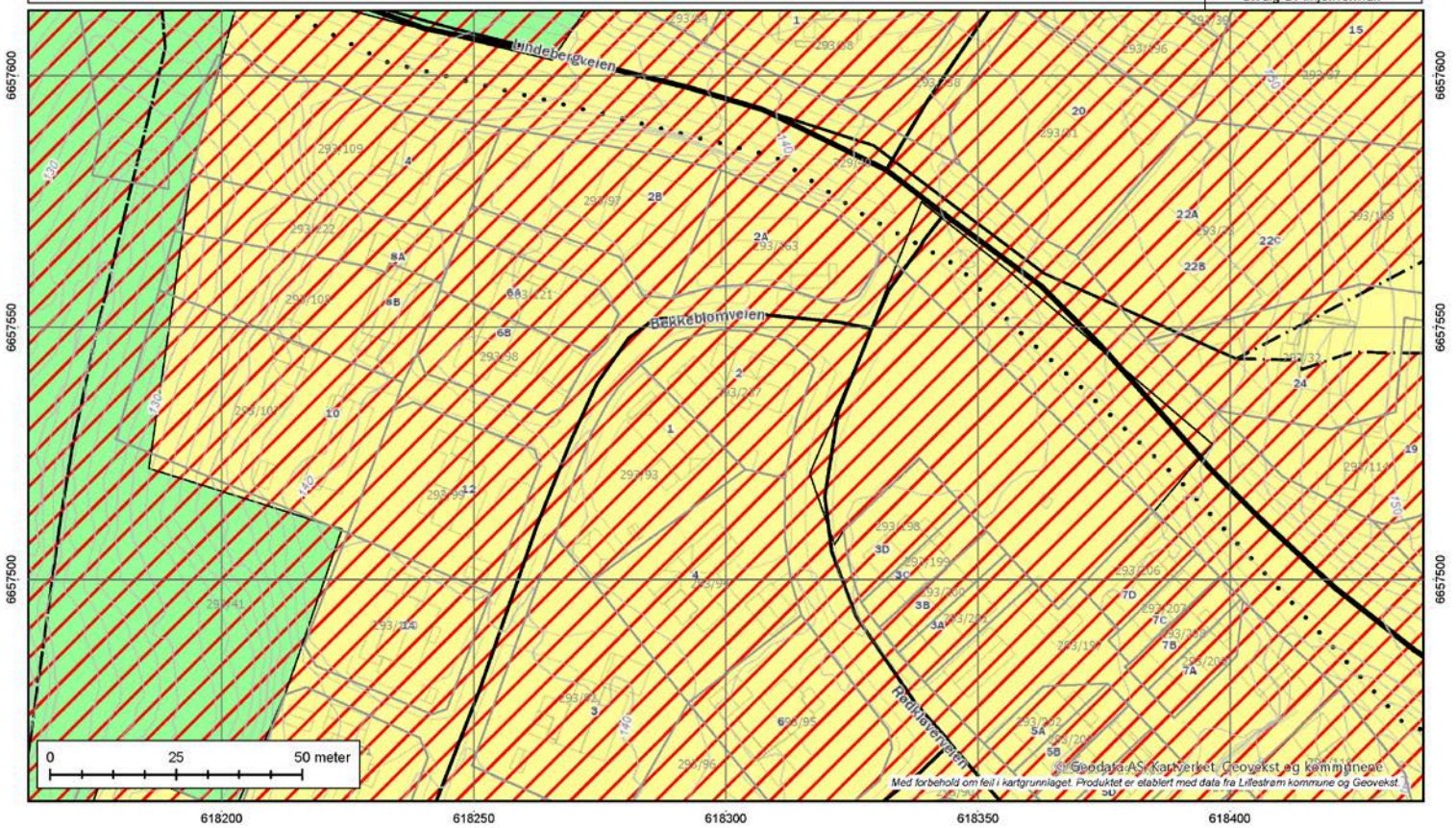
Kommuneplanområde

Målestokk: 1:1 000

Papirstørrelse: A4

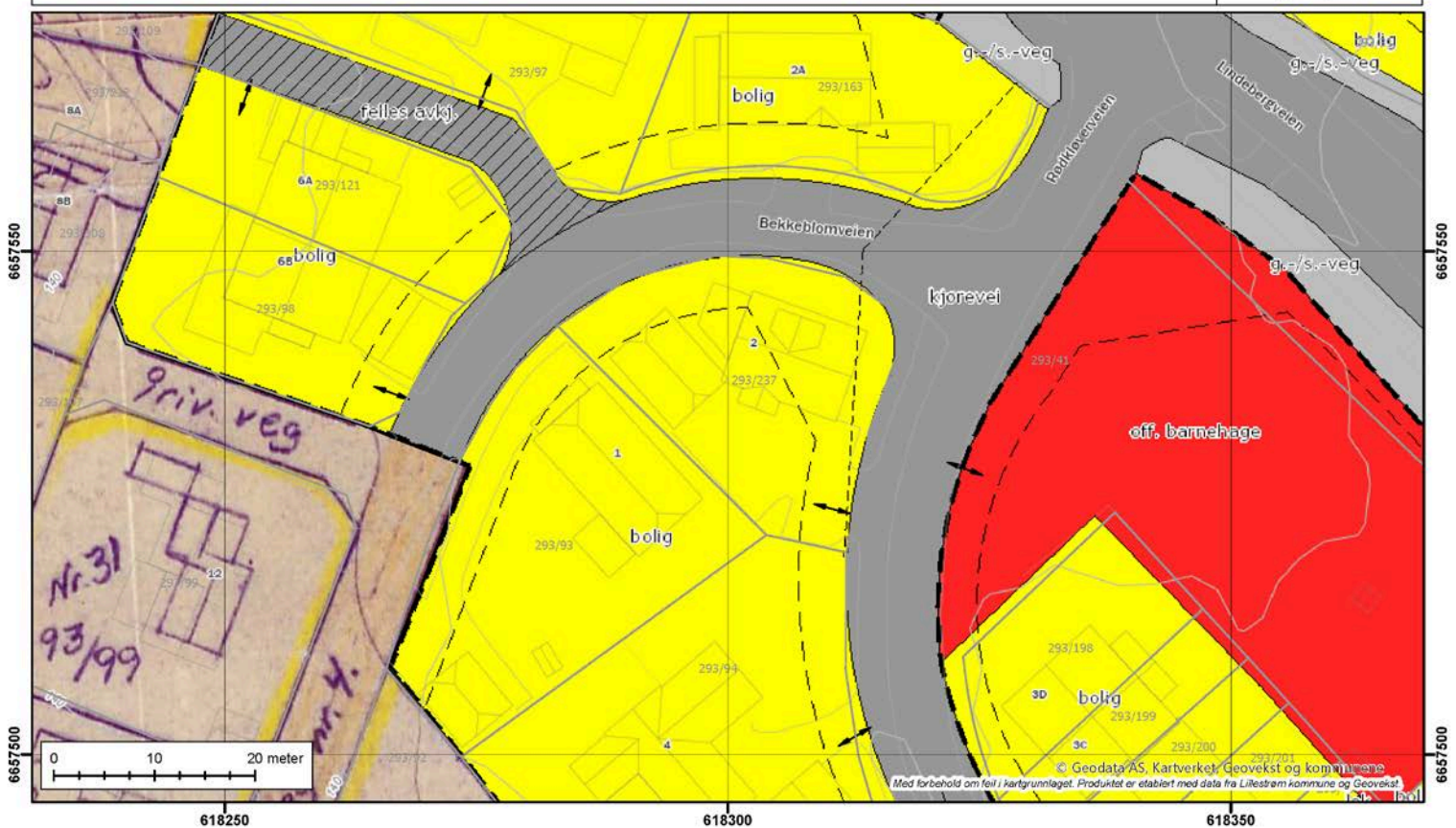
Produsert: 04.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.



Tegnforklaring:

- | | | |
|---|-------------------|---------------------|
| Områder for boliger m/tilhørende anlegg | Gang- / sykkelveg | 1211 - Byggegrense |
| Offentlig barnehage | Anlegg for lek | 1222 - Frisiktlinje |
| Kjørevei | Felles avkjørsel | Formålsgrense |
| | 1242 - Avkjørsel | Gjeldende plan |



**REGULERINGSPLAN
OMRÅDENE MELLOM LINDEBERG STASJON OG
SELJEVEGEN.**

Arkiv nr. P60	
Egengodkjent dato	Stadfestet dato: 26.04.85.

ARKIVERTE KART:

- A - ORIGINAL TRANSPARENT MED EVT. ENDRINGER
- B - STADFESTET PLAN - ORIGINALDOKUMENT
- C - TRANSPARENT KOPI AV STADFESTET PLAN

ENDRINGER:

	Sak nr.	Vedtatt dato	Merknader
F – Veltomt i reg.plan for områdene mellom Lindeberg st. og Seljevegen.			Erstattet av H
E – Stasjonsvegen i reg.plan osv.		12.10.88.	
F – Veltomt i reg.plan for omr. Lindeberg st./Seljeveien.	13/89	01.02.89.	
G – Stasjonsvegen (vedtatt, ikke fremmet, 23.10.91).			
H – Stasjonsvegen m/nye bestemmelser	k-sak 6/93	04.02.93.	

Plan nr.60

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDENE MELLOM LINDEBERG STASJON OG SELJEVEGEN.

Endring - atkomst til barnehage fra Farexvegen	24.5.2006
Mindre vesentlig endring – barnehage Stasjonsvegen	17.3.2006
Dato for siste revisjon av planen:	04.06.94.
Dato for bygningsrådets vedtak	24.03.1983 og 01.09.1983
Dato for kommunestyrets vedtak	02.11.1983
Dato for fylkesmannens stadfesting:	26.04.85

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på planen er vist med reguleringsgrense.

I området inngår disse reguleringsformål:

1. Byggeområder (boliger, forretninger, kontorer, industri, allmennyttig-barnehage).
2. Trafikkområder
3. Friområder
4. Fellesareal.

§ 1 Byggeområder

1.1 **Boliger**

I området skal det oppføres boligbebyggelse. I bebyggelsen kan det foruten til boliger innredes til eller oppføres mindre verksteder, forretninger, sosiale formål som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse m.h.t. støy, trafikk, parkering m.m.

1.11 Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasjen innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

1.12 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Ny bebyggelse skal i prinsippet plasseres som vist på plankartet, men den endelige plassering på tomte fastsettes av bygningsrådet.

I tillegg til garasje skal det avsettes oppstillingsplass for 1 bil.

1.13 Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 16 % av netto tomt. Dvs $U \leq 0,16$.
Innenfor plan 60 I er u-graden 0,50.

1.14 Felt BG: Arealet skal fortrinnsvis brukes til boder/garasjer. Ved fradeling og bygging av bolig må 93/189 sikres atkomst.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 2 i T-1442.

Kommunens bygningsmyndigheter skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Bygningene skal i form, takvinkel, materialbruk og

fasadebehandling (bl.a. farge) ha et enhetlig preg. Kravet gjelder også uthus, gjerder, støyskjermer, avfallsbeholdere mv. Det skal innsendes prøve av farge – og materialbruk og det kan kreves utarbeidet fotomontasje som dokumenterer disse forholdene.

1.2 Forretninger/kontorer

I området skal det oppføres forretningsbebyggelse med nødvendige lagerlokaler, kontorer med tilhørende parkeringsareal. Boliger samt lokaler til sosiale og kulturelle formål kan innredes med bygningsrådets samtykke.

I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene kan innredning for mindre verksteder og liknende tillates.

- 1.21 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer, eventuelt med sokkel-etasje. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av en enkelt byggesak behandles.
- 1.22 Parkeringsplasser skal anordnes på egen grunn og antallet skal tilpasses virksomhetens karakter.
- 1.23 Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 30 % av netto tomt. Dvs. $U \leq 0,30$.

1.3 Industri

I området skal det oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

Bygningsrådet kan der hvor forholdene ligger til rette for det m.h.t. adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.

I området tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for innredning av vaktmesterbolig og lignende, dersom helserådet samtykker.

- 1.31 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med mønehøyde som ikke skal overstige 10 m. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av en enkelt byggesak behandles.
- 1.32 Parkeringsdekningen skal være 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² gulvflate for industri og pr 200 m² for lager.
- 1.33 Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 30 % av netto tomt. Dvs $U \leq 0,30$.

1.4 Almennyttig – barnehage

I området tillates oppført bygninger for barnehage med tilhørende bygg for lager og utstyr. Likeledes skal det anordnes plass for avfallbeholdere. Det skal etableres gjerde rundt barnehageområdet.

- 1.41 Maks. bebygd areal, inntil 25 % (BYA)
- 1.42 Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.
- 1.43 Maksimal gesimshøyde er 7 m og maksimal mønehøyde 9 m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.
- 1.44 Det skal være minimum 1 p-plass for hvert 3. barn .
- 1.45 Barnehagen skal ha atkomst fra Farexvegen.

- 1.45 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 2 i T-1442.
- 1.46 Kommunens bygningsmyndigheter skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Bygningene skal i form, takvinkel, materialbruk og fasadebehandling (bl.a. farge) ha et enhetlig preg. Kravet gjelder også uthus, gjerder, støyskjærmer, avfallsbeholdere mv. Det skal innsendes prøve av farge – og materialbruk og utarbeides fotomontasje som dokumenterer disse forholdene.

Det skal sikres god tilgjengelighet til barnehagen for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Ved nyplanting skal det plantes vekster med lite pollenutslipp. Bjørk, or og hassel skal ikke benyttes.

Utforming gangareal: Alt gangareal skal belegges med belegg som ikke gir for stor friksjon for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler.

1.47 Plankrav, rekkefølgebestemmelser

Alle uteareal som tilhører barnehage og parkeringsdekning for barnehagen skal være anlagt før det gis brukstillatelse innenfor område for barnehage.

Det skal utarbeides utomhusplan for barnehagetomt, og parkeringsanlegg i målestokk 1:200 ifm. rammesøknad. Utomhusplanen skal vise

- Adkomstforhold (dimensjonert for liten lastebil)
- Parkering for ansatte og parkering for avsetting av barn.
- Bygningers plassering.
- Terrengmessig behandling med høydeangivelser: Planering, skjæringer, fyllinger, forstøtningsmurer og eventuell bevaring av naturmark.
- Eventuelle murer, gjerder og skjermvegger
- Lekearealer. Ballplasser og plassering av lekeapparat skal vises.
- Grøntområder. Beplantning. Type, antall og høyder på trær skal angis.
- Materialbruk på øvrige areal som viser asfalterte flater og type belegningsstein.
- Utvendig belysning.
- Avfallsbeholdere og avfallscontainere skal bygges inn med tak og gis en estetisk god utforming.

§ 2 Trafikkområder

- 2.1 I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveger, busslomme og gjerder, samt parkering og frilastespor for NSB.

- 2.11 Planen forutsetter ikke endringer i planumslinjer for veger.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på en annen tiltalende måte.

- 2.12 De tillate avkjørsler til Lindebergvegen, Seljevegen, Furuvegen, Farexvegen, Veg A og Veg B er særskilt avmerket på planen. De øvrige eiendommer skal ha avkjørsel til bakenforliggende veg, felles avkjørsel.

§ 3 Friområder

- 3.1 Friområdet skal nyttes til park og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for området bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 4 Felles areal

- 4.1 Fellesarealet skal brukes til felles avkjørsel.

§ 5 Fellesbestemmelser

- 5.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

§ 6 Frisiktzone

- 6.1 I frisiktsoner tillates ikke sikthindrende elementer over 50 cm over kjørebanelen.



Alvsbyhus Norge AS
Postboks 2008 Høyden
1520 MOSS
Pål Terje Carlsen

Dato	Vår Ref.	Saksbehandler	Deres Ref.
07.01.2014	13/00828-9	Armin Shivania	

93/237 Vedtak om ferdigattest - enebolig

TILTAKSART:	Enebolig
TILTAKSTYPE:	Nytt bolig - boligformål over 70 m2
EIENDOM:	93/ 237/ 0/ Seljevegen 2
ANSVARLIG SØKER:	Pål Terje Carlsen/Alvsbyhus Norge AS
TILTAKSHAVER:	Even Marthin Johannessen

Med dette gis ferdigattest for byggearbeid.

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er gitt i tillatelsen, og som følger av gjeldende bestemmelser er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelsen med senere godkjente endringer.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 20-1 bokstav d)).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 1-9. Evt. klage sendes *Seksjonen for Plan, Næring og Kultur, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av kommunens miljø- og utviklingsutvalg. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I h.h.t. forvaltningslovens § 18, jf. § 19 har de som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens nettsider eller ved direkte henvendelse.

Besøksadresse:
Vektergården -Sørumsandvegen
77, 1920 SØRUMSAND
Postadresse:
Postboks 113, 1921 Sørumsand
Fakturaadresse
PB 3, 1921 Sørumsand

Sentralbord:
63 86 90 00
Faksnr.:
Direkte innvalg:
+47 63 86 98 26

www.sorum.kommune.no

E-post:
postmottak@sorum.kommune.no
Org nr.:
942645295

Med hilsen

Armin Shivania
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Kopi til: Even Marthin Johannessen



HALLSTENSEN MERETE
Rødkløverveien 2
2016 FROGNER

Vår ref.:
BYGG-25/01435-12
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
03.03.2026

293/237, Rødkløverveien 2, ferdigattest for innredning av uisolert loft til rom for varig opphold

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	293 / 237 / 0 / 0
Tiltakshaver:	HALLSTENSEN MERETE
Tiltaket gjelder	Innredning av uisolert loft
BRA eksisterende	47 m ²
BRA nytt	0 m ²
Nye boenheter	0 boenheter

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for innredning av uisolert loft til varig opphold.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for innredning av uisolert loft til varig opphold mottatt 19.02.2026.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 27.01.2026. 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. pbl. § 23-3 andre ledd.

Klagerett

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

Etter forvaltningsloven (fvl) § 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. fvl. § 27 b.

Med hilsen

Anne-Therese de Ridder
Avdelingsleder

Malene Solheim Sathasivam
Rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 03.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	293	Bruksnr.	237	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rødkløverveien 2, 2016 FROGNER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	8 238,42 kr
Renovasjon	4 920,00 kr
Vann	5 894,40 kr
Sum	19 052,82 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Restavfall 140 liter	25%	1 stk	4378.75	1/1	0 %	4 378,75 kr	729,80 kr
Målt forbruk vann	25%	37 m ³	39.59	1/1	0 %	1 464,74 kr	1 464,74 kr
Målt forbruk avløp	25%	37 m ³	57.10	1/1	0 %	2 112,70 kr	2 112,70 kr
-Fradrag innbetalt vann	25%	-50.5 m ³	39.59	1/1	0 %	-1 999,17 kr	-1 999,20 kr
-Fradrag innbetalt avløp	25%	-50.5 m ³	57.10	1/1	0 %	-2 883,55 kr	-2 883,53 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	197,16 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	277,50 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	77 m ³	43.69	1/1	0 %	3 364,01 kr	560,67 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	77 m ³	75.21	1/1	0 %	5 791,17 kr	965,19 kr
Målt forbruk vann (15% mva)	15%	37 m ³	36.42	1/1	0 %	1 347,56 kr	1 347,56 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt forbruk avløp (15% mva)	15%	37 m ³	52.53	1/1	0 %	1 943,68 kr	1 943,68 kr
-Fradrag innbetalt vann (15% mva)	15%	-50.5 m ³	36.42	1/1	0 %	-1 839,24 kr	-1 839,26 kr
-Fradrag innbetalt avløp (15% mva)	15%	-50.5 m ³	52.53	1/1	0 %	-2 652,87 kr	-2 652,84 kr
					Sum	13 875,78 kr	224,17 kr

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.

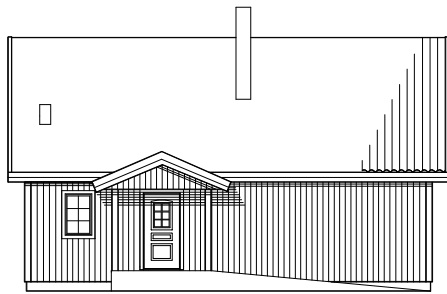
Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

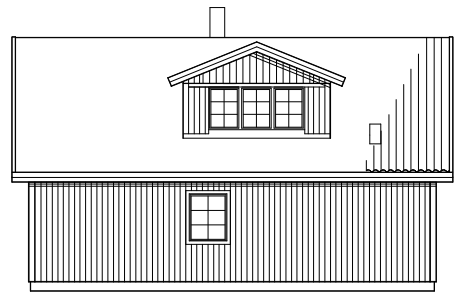
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



FASADE MOT SØRVEST




NORDØST

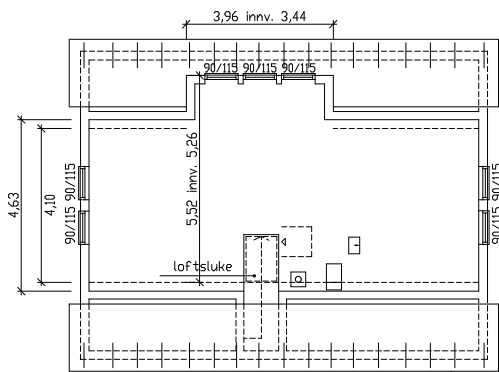


NORDVEST

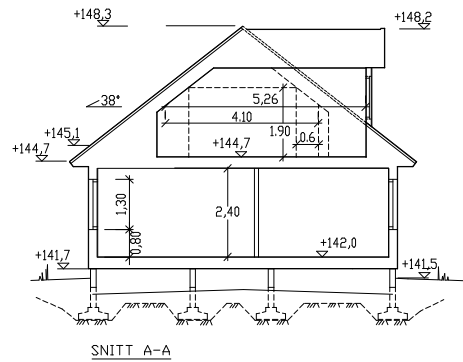
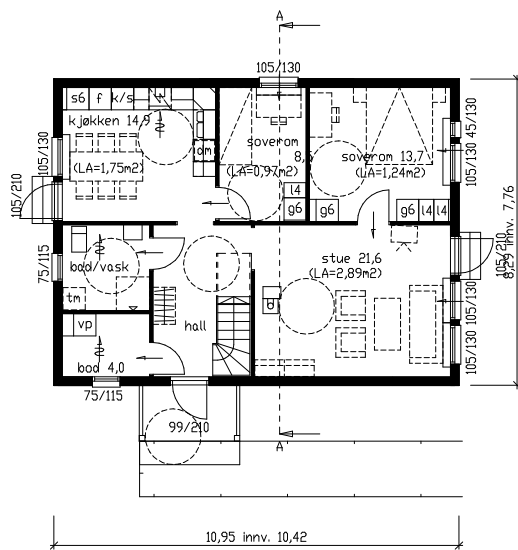


SØRØST

REV.		
		HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00
		Kontroll: ANDERS B. Dato: 14.12.2012 Tegner: TOM A. Dato: 14.12.2012
Prosjekt: ENEBILIG NK 81 S 38 (SMØRBUKK)	BYA: 95 m ²	Målestokk: 1:100
Byggherre: EVEN MARTIN JOHANNESSEN	BTA: 91/141 m ²	Saksnr:
Byggeplass: SELJEVEGEN 2 G/BNR: 93/237	BRA: 81/128 m ²	Tegningsnr: 38835
Tegning: PLANER-SNITT-FASADER		Kommune: SØRUM



LOFTSPLAN (Leveres isolert, loftsluke er medtatt)



SNITT A-A

REV.		
		HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBY TEL. 0929-162 00
		Kontroll: ANDERS B. Dato: 14.12.2012
		Tegn: TOM A. Dato: 14.12.2012
Prosjekt: ENEBOLIG NK 81 S 38 (SMØRBUKK)	BYA: 95 m ²	Målestokk: 1:100
Byggherre: EVEN MARTIN JOHANNESSEN	BTA: 91/141 m ²	Saksnr:
Byggeplass: SELJEVEGEN 2 G/BNR: 93/237	BRA: 81/128 m ²	Tegningsnr: 38835
Tegning: PLANER-SNITT-FASADER	Kommune: SØRUM	

Melding til tinglysning



Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 601277478
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr 876820692 Navn SØRUM KOMMUNE PLAN NÆRING OG KULTUR Adresse Postboks 113, 1921 SØRUMSAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 220467 Navn JOHANNESSEN EVEN MARTHIN Bruksenhet Adresse SELJEVEGEN 2, 2016 FROGNER

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Hjemmelshaver	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
0226	93	93	-427.0	Hjemmelshaver	JOHANNESSEN EVEN MARTHIN			SELJEVEGEN 2, 2016 FROGNER	1 / 1

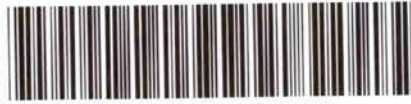
Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Aktuell eier	Hjemmelshaver	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
0226	93	237	427.0	Aktuell eier	JOHANNESSEN EVEN MARTHIN		SØRUM KOMMUNE		Postboks 113, 1921 SØRUMSAND	1 / 1

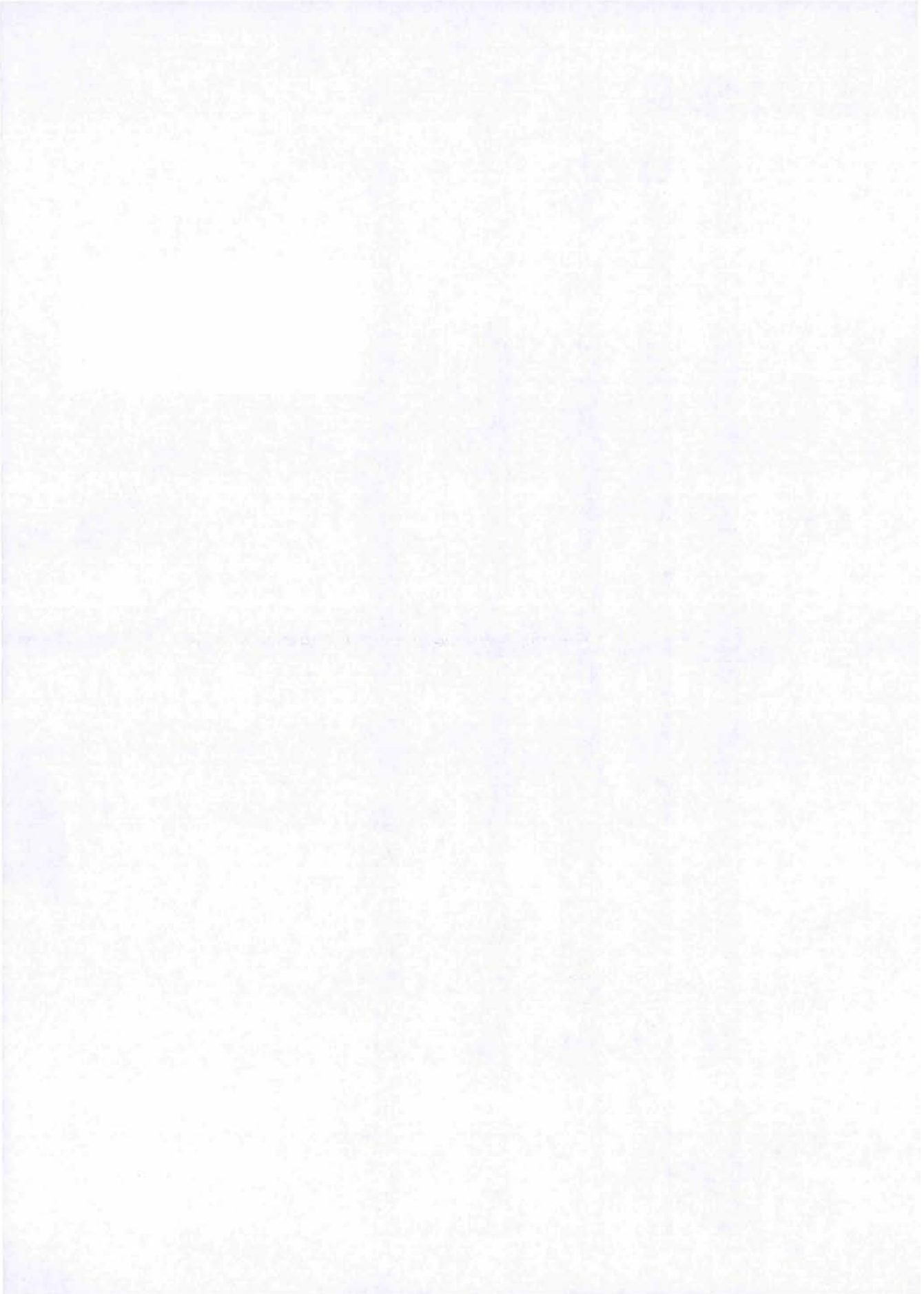
Er arealet som overføres bebygd

Ja

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 470857 Tinglyst: 14.06.2012
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten				
Avgivende matrikkelenhet:	Kommunenr. 0226	Kommunenavn Sørum	Gnr. 93	Bnr. 93
Mottakende matrikkelenhet:	Kommunenr. 0226	Kommunenavn Sørum	Gnr. 93	Bnr. 237
Oppgi arealet/volumets størrelse i m ² /m ³ 427 kvm				
Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei				Størrelse ideell andel:
Hvis ja, må andelens størrelse angis:				
Beskaffenhets:				
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd				
Bruk av areal/volum:				
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet				
Type bolig:				
<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet				
2. Kjøpesum				
Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet kr Vederlagsfritt. Samme hjemmelshaver på begge eiendommene				
Omsetningstype				
<input type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input checked="" type="checkbox"/> 4 Annet				
3. Avgiftsgrunnlag				
Oppgi arealet/volumets markedsverdi kr Fritak for dokumentavgift pga samme hjemmelshaver på begge eiendommene				

Underskrifter og bekreftelser på neste side

4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten	
1. Er grunneier(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.
2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten		
Dato	Sted	
5/6 -12	Frøgnel	
Fødselsnr./org.nr.	Grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
220467	Even Johannessen	EVEN JOHANNESSEN
Som grunneiers ektefelle/registrerte partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
Syvmore S. Sameien	syvmore S. Sameien	
Adresse		
Fossumvq. 79, 1920 Sørumstrand		
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
Jan Ronald Helander	JAN RONALD HELANDER	
Adresse		
INDUSTRIUM 40 1920 SØRUMSTRAND		
6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten		
Dato	Mottakende grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
5/6-12	Even Johannessen	EVEN JOHANNESSEN

* Denne siden fylles ut dersom avgivende og/eller mottakende matrikkelenhet er bortfestet i sin helhet

7. Erklæring om sivilstand m.v. for fester av den avgivende matrikkelenheten

1. Er fester(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

Ja Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er festerne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som festere?

Ja Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?

Ja Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

8. Underskrifter og bekreftelser fra fester av den avgivende matrikkelenheten

Dato | Sted

Fødselsnr./org.nr. | Festers underskrift | Gjentas med blokkbokstaver

Som festers ektefelle/registrerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver

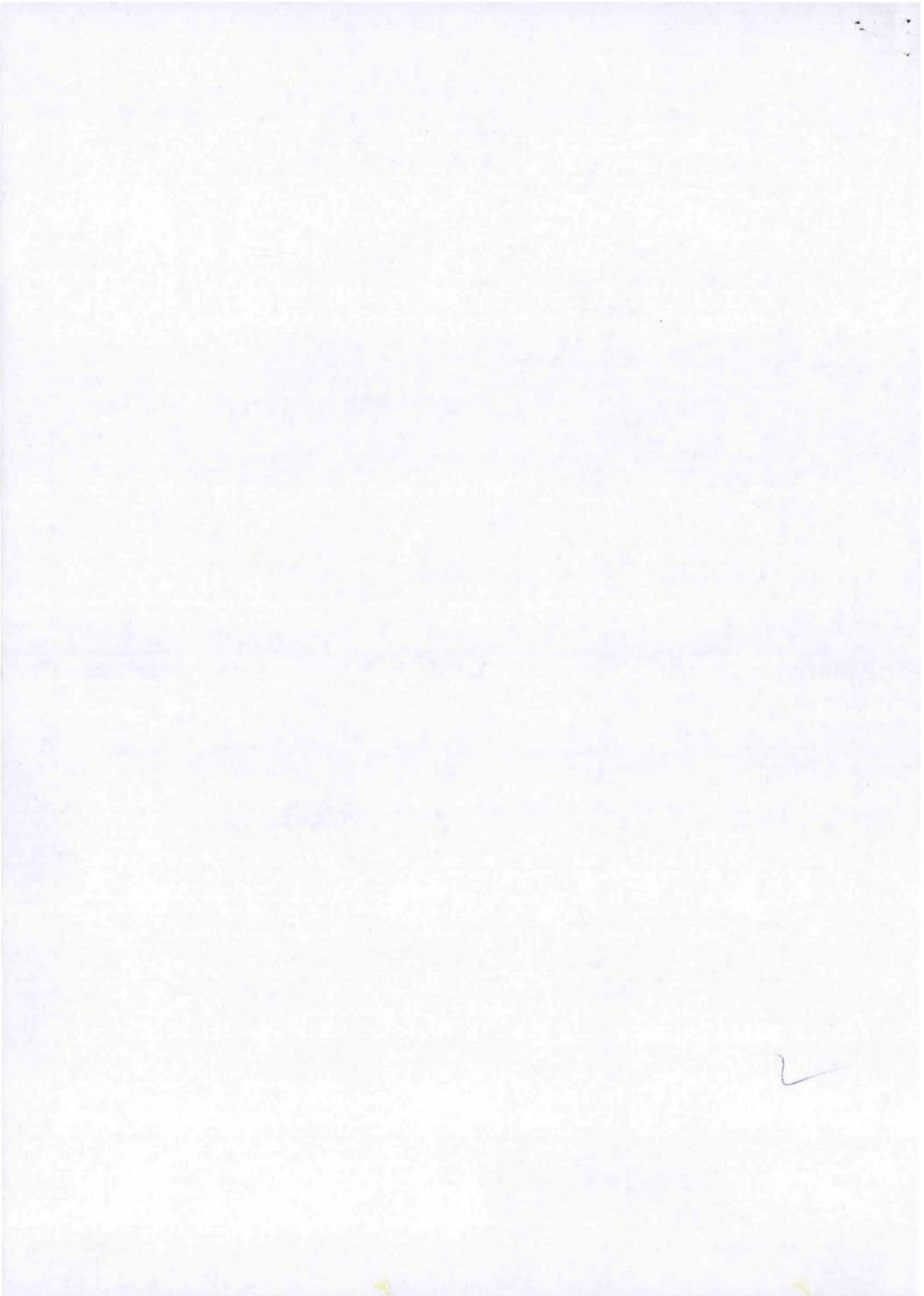
Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

9. Underskrift fra fester(e) av den mottakende matrikkelenheten

Dato | Mottakende festers underskrift | Gjentas med blokkbokstaver



Melding til tinglysing



Det er opprettet en ny: Grunneiendom

Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601109805
 Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
876820692	SØRUM KOMMUNE PLAN- OG UTBYGGINGSSE	Postboks 113, 1921 SØRUMSAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
942645295	SØRUM KOMMUNE		Postboks 113, 1921 SØRUMSAND	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0226	93	41	

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
0226	93	237

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 546250 Tinglyst: 11.07.2011
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

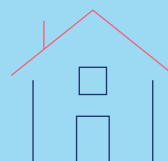
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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 AVTALERETTLIGE 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0026/26

Adresse: Rødkløverveien 2, 2016 FROGNER, gnr. 293, bnr.
237 i Lillestrøm kommune.

Kontaktperson: Kari Killi

Tlf: 455 04 207

Epost: kari.killi@notar.no

Salgsoppgavedato: 18.04.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/