NORDVIK

Are Frodes vei 9

4 soverom | 213 kvm | Enebolig



Velkommen til

Are Frodes vei 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
27	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
57	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.01.2026









Nøkkelinformasjon

Velholdt & innholdsrik enebolig med solrike uteplasser, peis, garasje og attraktiv beliggenhet! Hybel m/ egen inngang.

Prisantydning	**9 900 000,-**
Omkostninger	**248 880,-**
Totalpris	**10 148 880,-**
BRA-i	**213 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1972**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Are Frodes vei 9!
En flott og innholdsrik enebolig med god standard, flotte løsninger og svært praktisk planløsning fordelt på hoveddel og egen hybel. Boligen har en innbydende atmosfære flere gode kvaliteter som varmepumpe, peis, moderne bad og et stort, sosialt kjøkken med god plass til både matlaging og samvær. Her bor du i et rolig og familievennlig område, samtidig som du har kort vei til servicetilbud, natur og kollektivtransport.

Verdt å merke seg:
Påkostet enebolig.
Attraktiv beliggenhet.
Stor og solrik tomt.
Varmepumpe og peis.
Store vindusflater
Romslig stue med utgang til terrasse og hage.
Praktisk vaskerom i kjeller.
Hybel med egen inngang.
Garasje og biloppstillingsplasser med elbillader.
Kort vei til offentlig kommunikasjon.

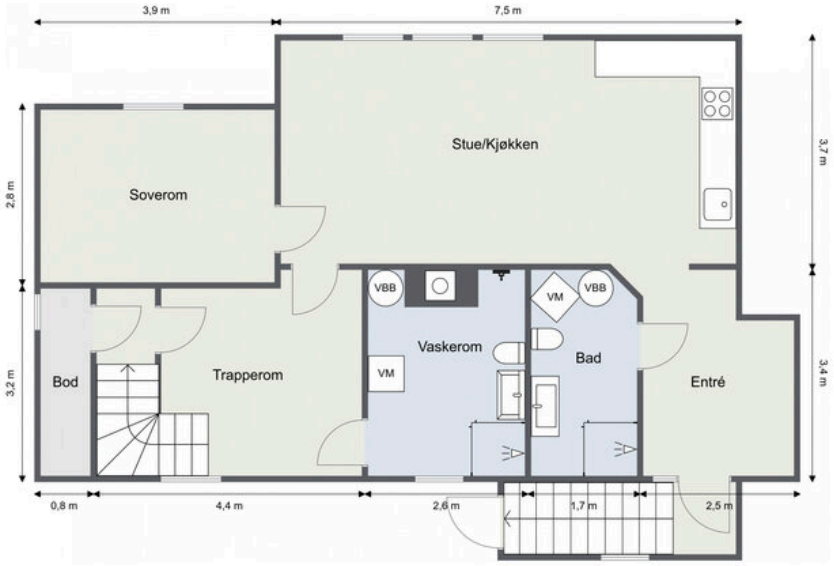
Planløsning

Underetasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm

DALBECK TAKST

Are Frodes vei 9

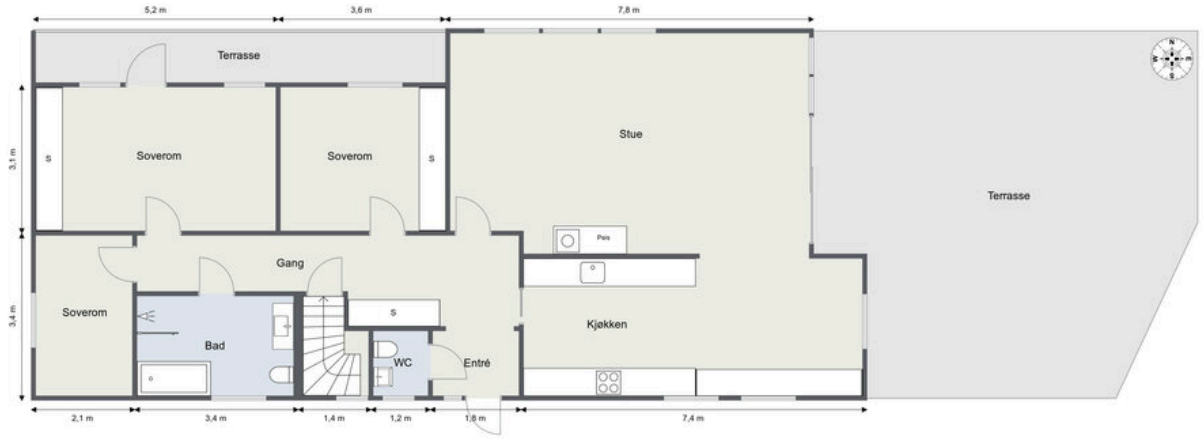
Kjeller



DALBECK TAKST

Are Frodes vei 9

1. Etasje



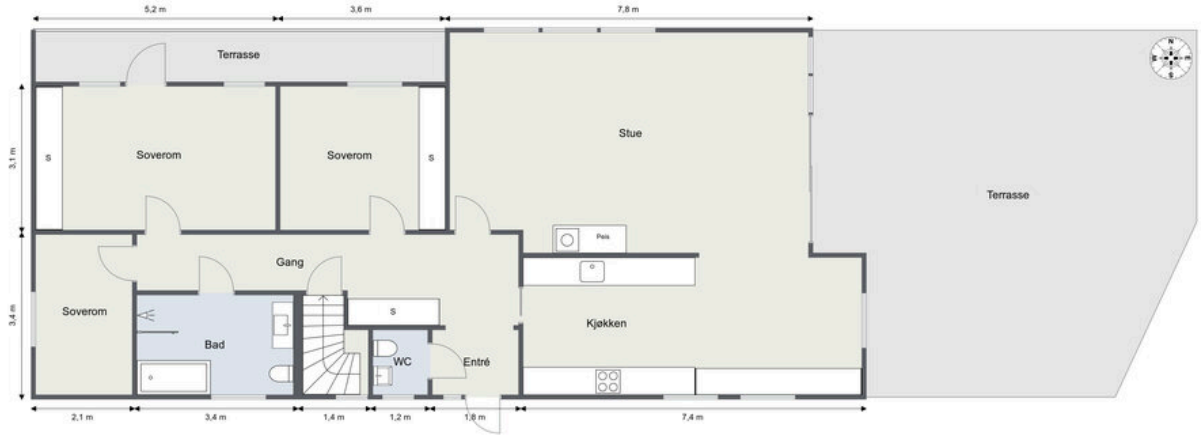
1. Etasje
BRA-i: 125 kvm
Total BRA: 125 kvm

1. etasje

DALBECK TAKST

Are Frodes vei 9

1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.



















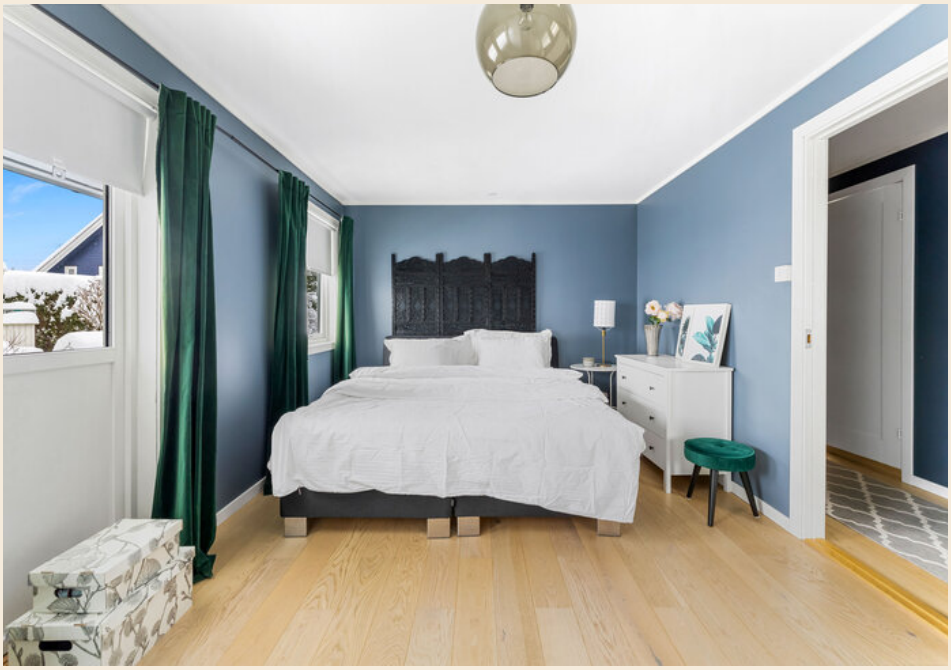

OS
LO







Hovedsoverommet er romslig med direkte utgang til terrasse.





Soverom 2 har også skyvedørsgarderobe og en god størrelse som passer både barn og voksne.

Soverom 3 egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, med plass til seng, garderobe og nattbord.



Kjeller

DALBECK TAKST

Are Frodes vei 9

Kjeller



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.







La oss ta en titt på hybelen. Her finner du blant annet en åpen stue- og kjøkkenløsningen som gir en lys og luftig atmosfære.





Kjøkkenet har slette fronter, nedfelt oppvaskkum, 1-greps blandebatteri og integrerte hvitevarer.

Hybelen har et romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe.










9

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0446/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Are Frodes vei 9, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102, bnr 283 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Shamsa Dinarzahi
Delmorad Dinarzahi

Kjøpesum og omkostninger
9 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
247 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
248 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
268 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 148 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 168 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1972

Antall soverom
4

Arealer

BRA-i: 213 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 234 kvm
TBA: 70 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 88 kvm. Trapperom, Bod, Vaskerom, Entré, Stue/Kjøkken, Soverom, Bad
Total BRA: 88 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 125 kvm. Entré, Gang, Toalettrom, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Bad
Total BRA: 125 kvm.
TBA: 70 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 21 kvm.
Total BRA: 21 kvm.

Innhold
-1. underetasje, BRA-I 88 m^2: Trapperom, Bod, Vaskerom, Entré, Stue/Kjøkken, Soverom, Bad
1. etasje, BRA-I 125 m^2: Entré, Gang, Toalettrom, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Bad

Standard
HOVEDDEL:
1. etasje:
Entré
Boligen ønsker deg velkommen med en praktisk og stilfull entré belagt med historiske marokkanske fliser – et populært og karakteristisk valg som gir rommet særpreg. Her finner du Yale Doorman for enkel og trygg adkomst. Det er god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko, og direkte tilgang til boligens WC gjør hverdagen ekstra smidig.

Stue
Stuen er et lyst og behagelig samlingspunkt med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Peisen tilfører både varme og atmosfære, og rommet har god plass til stor sofa eller flere sittegrupper. Fra stuen har du direkte utgang til en romslig terrasse og hage – perfekt for både rolige hverdagsstunder og sosiale sammenkomster.

Kjøkken
Kjøkkenet er romslig og praktisk utformet, med rikelig benke- og skapplass. Innredningen har profilerte fronter og integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, ovn og platetopp. Rommet er naturlig delt inn i to soner: en funksjonell kjøkkendel for matlaging og en hyggelig spisestuesone markert med en elegant mørk blå kontrastvegg. En integrert benk med oppbevaring gir både ekstra sitteplass og smart lagring. Varmepumpe er etablert i rommet for behagelig temperatur året rundt.

Bad
Badet har et tidløst og delikat uttrykk med sorte detaljer og en innredning som gir en behagelig spafølelse. Her finner du toppmontert servant på underskap, badekar, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og vegghengt toalett. Et rom som inviterer til avslapning.

WC
WC-rommet følger samme stil som entréen med marokkanske fliser som skaper et helhetlig uttrykk. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett med innebygd sisterne, servant med underskap og speil.

Soverom
Boligens hoveddel har tre gode soverom. Hovedsoverommet er romslig, har skyvedørsgarderobe og direkte utgang til terrasse. Store vindusflater gir flott lysinnslipp. Soverom 2 har også skyvedørsgarderobe og en god størrelse som passer både barn og voksne. Soverom 3 egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, med plass til seng, garderobe og nattbord.

Kjeller:
Vaskerom
Vaskerommet holder samme gode standard som bad og WC i hovedetasjen. Her finner du servantskap med nedfelt servant, dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og vegghengt toalett. Et svært praktisk rom med alt du trenger i hverdagen.

HYBEL:
Entré
Hybelen har egen inngang og en flislagt entré med god plass til oppbevaring. Direkte tilgang til badet gjør planløsningen svært funksjonell.

Stue/kjøkken:
Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en lys og luftig atmosfære. Kjøkkenet har slette fronter, nedfelt oppvaskkum, 1-greps blandebatteri og integrerte hvitevarer. En praktisk og innbydende løsning som passer både for leietaker og familiebruk.

Bad:
Badet er utstyrt med servantskap med nedfelt servant, dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og vegghengt toalett. Et moderne og funksjonelt rom.

Soverom:
Hybelen har et romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe. Et komfortabelt og privat rom som gjør hybelen komplett.

Takhøyde: Ca 225cm målt i trapperom i kjeller. Ca 237cm målt i stue i 1.etasje.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser i entré, toalettrom, vaskerom og bad.
Kombinasjon av parkett og laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad og vaskerom. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

Parkering
Garasje og biloppstillingsplasser på gårdsplassen. Det er etablert elbillader.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Vasket og sprøytemalt taket, 2 strøk
- Nytt rekkverk ved inngangspartiet ute
- Nytt gulv på kjøkken i hoveddel
- Nytt innvendig tak på bad/vaskerom i u.etg
- Nytt gulv i kjeller tilknyttet hoveddel

2019 / 2021
- Omgjort kjeller til hybelleilighet med egen utvendig inngang og tilbygg over inngangsparti.
- Nytt elektrisk anlegg med egen strømskap og seriemåler til hybelleilighet.
- Nytt avløp og rør-i-rør system med fordelerskap
- Nye vinduer i forbindelse med omgjøring til hybel i kjeller.

2016/2018
- Vann og avløpsrør er fornyet med rør-i-rør system samt eget nytt fordelerskap.
- Nytt elektrisk anlegg med nye sikringer og nytt sikringsskap
- Ny elbil lader
- Nytt bad i hoveddel
- Pusset opp vegger, tak og nytt gulv i stue, kjøkken, soverom x 3, nytt bad i hoveddel. Nye innvendige dører.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- Svar: 2. oktober 2016.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Rørlegger arbeid er utført av, VVS Spektrum AS. Elektriker arbeid er utført av

Memo elektro installasjon AS. Ellers er snekker arbeid og flislegging utført av egeninnsats / ufaglært.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Rørlegger arbeid er utført av, VVS Spektrum AS i 2017 og 2019/2020 Membran utført av egeninnsats med råd og veiledning av faglært.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Svar: Ja, faglært. Tak er vasket og sprøytemalt i 2025.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Svar: Ja, faglært. Tidligere eier har informert om at drenering er gjort under deres eierskap. Ukjent firma eller av hvem.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Svar: Ja. Det foreligger samsvarserklæring. Elektriske arbeidet er utført av Memo elektro installasjon AS. Fornyet el-skap i hoveddel og hybel. Elektrisk anlegg i kjeller og hybel er nytt. Elektrisk anlegg i hoveddel bortsett fra kjøkken er nytt. Arbeidet er utført i perioden 2017 - 2022.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Svar: Nei.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Svar: Ja, faglært. Memo elektro installasjon AS. Utført i desember 2017.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Svar: Ja, faglært. Rørlegger arbeid er utført av, VVS Spektrum AS i 2017 og 2019/2020. Utført i forbindelse med fornyelse av bad, vaskerom og toalett i hoveddel og bad og kjøkken i hybel.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Svar: Ja, ufaglært. Tiltaket var søknadspliktig og har blitt godkjent. Bygget tilbygg som er en del av inngangen til hybel.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Svar: Nei. Vi har ikke brukt peis/ildsted siden vi kjøpte boligen i 2016.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?
- Svar: Ja. Soverom i hybel har vært utsatt for høy fuktighet da tidligere leietaker i 2020 tettet ventilasjonsluke. Dette er utbedret.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Svar: Ja. Bad i hybel har vært utsatt for tett sluk slik at høytrykk/spylebil måtte åpne tett sluk. Dette skjedde da tidligere leietaker bodde der i 2020.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Svar: Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Svar: Ja.
Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Svar: Ja. Søkt og godkjent hos Lørenskog kommune.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Svar: Ja. Graving og utbedring av kloakk i hovedgatene rundt boligen.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Svar: Ja. Det er tegn til fukt på den ene veggen hvor tilbygget er bygd. Dette er nevnt for takstmann under befaring.

Bygningssakkyndig
Sivert Dalen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Enebolig over 2 etasjer med utleiedel i deler av kjelleren. Ringmur og krypkjeller under deler av boligen, støpt såle mot grunn på øvrige deler. Grunnmur i pusset murkonstruksjon. Yttervegger oppført som bindingsverk kledd utvendig med stående kledning. Valmtak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
- TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker i grunnmuren samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.
1.2 Krypekjeller
- TG2 settes på grunn av forhøyede fuktverdier, manglende fuktsperre og utilstrekkelig luftutskiftning.
1.3 Drenering
- TG2 settes på grunn av at terrenget har stedvis manglende fall fra grunnmur, manglende festing av knatteplast samt ukjent alder og forventet gjenværende levetid
1.4 Støttemurer
- TG2 settes på grunn av riss og avflassinger.
4.3 Renner, nedløp og beslag
- TG2 settes på grunn av manglende bend og bortleding av vann.
5.1 Innvendig Loft
- TG2 settes på grunn av registrerte fuktskjolder, delvis begrenset inspeksjon samt behov for enkelte utbedringer.
7.1 Piper og ildsteder
- TG2 settes på grunn av utlektet flislagt vegg rundt pipe på vaskerom samt anbefaling om tilsyn av pipe og pipeløp.
8.1 Etasjeskillere
- TG2 sette på grunn av planavvik i etasjeskilleren.
9.1.1 Kjeller Veggenes og himlingens overflater
- TG2 settes på grunn av enkelte riss og slitasje som følge av alder og etterslep på vedlikehold.
9.1.2 Kjeller Gulvets overflate
- TG2 settes på grunn av stedvis bom og ufagmessig finish/avslutninger på gulv i utleiedel.
10.1.1Bad - 1.Etasje Overflate vegger og himling
- TG2 settes på grunn av løsnet silikon, stedvis svertesopp samt en bulk i gips som følge av trykkskade.
10.1.3Bad - 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
- TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon samt behov for ytterligere undersøkelser av fuktskjolder i krypkjeller.
10.2.1Bad - Kjeller Overflate vegger og himling
- TG2 settes på grunn av riss i flisfuger, avskalling og svertesopp samt ufagmessig utførelse av flislegging.
10.2.2Bad - Kjeller Overflate gulv
- TG2 settes på grunn av ujevnheter i flislegging, bom/hulrom under enkelte fliser samt ikke tilstrekkelig fall.
10.2.3Bad - Kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
- TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på membranarbeid.
10.3.1Vaskerom - Kjeller Overflate vegger og himling
- TG2 settes på grunn av riss i flisfuger og sprukne flis.
10.3.2Vaskerom - Kjeller Overflate gulv
- TG2 settes på grunn av ujevnheter i flislegging og bom/hulrom under enkelte fliser.
10.3.3Vaskerom - Kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
- TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på membranarbeid.
11.1 Kjøkken - 1.Etasje Kjøkken - 1.Etasje
- TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring.
11.2 Kjøkken - Kjeller Kjøkken - Kjeller
- TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring.
13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
- TG2 settes på grunn av manglende drensspalte, ikke fremvist dokumentasjon samt rørskap uten avrenning til sluk eller lekkasjestopper.
13.2 Varmtvannsbereder
- TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid av bereder i utleiedel.
13.5 Ventilasjon
- TG2 settes på grunn av naturlig ventilasjon på toalettrom.
13.6 Toalettrom
- TG2 settes på grunn av stedvise riss.
14.1 Garasje – uthus
- TG2 settes på grunn av etterslep på vedlikehold, stedvise fuktskjolder behov for renovering i tiden som kommer.

Bygningsdeler som har fått TG3:
2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon
- TG2 settes på grunn av stedvise mindre råteskader og etterslep på vedlikehold.
- TG3 settes på grunn av påvist fuktinntrenging ved inngangsdør til kjeller.
- Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
- TG2 settes på grunn av ukjent alder og forventet gjenværende levetid.
- TG3 settes på grunn av forhøyede fuktverdier og synlig fukt med behov for ytterligere fuktskjolder. Det er ikke satt prisestimat for utbedring ettersom ytterligere undersøkelser må til for å konstatere årsak og nødvendige tiltak.
6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.
- TG2 settes på grunn av etterslep på periodisk vedlikehold.
- TG3 settes på grunn av råteskader i terrassebord.
- Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger, med unntak av vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- 2 stk engelamper over spisebord.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om

eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang, samt ekstern. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Fullstendig energiattest er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Peis i stue. Luft til luft varmepumpe i stue/kjøkken. Elektrisk gulvvarme i entré, toalettrom, gang og bad i 1.etasje samt
trapperom, vaskerom, entré og bad i kjeller.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 28 603,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp: 11 390,28 kr
- Feiing: 574,95 kr
- Renovasjon: 6 238,08 kr
- Vann: 10 399,56 kr

Årsprognose for 2025 var 26 483,-. Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 662 233,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 231 761,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Fremtid / Sparebank 1
Polisenr: 00033752622

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 919 kvm (Eiertomt)
Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Inngangsparti med garasje og biloppstillingsplasser. Uteområde med plen, terrasse og beplantning.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Are Frodes vei 9 ligger i et rolig og familievennlig boligområde. Området er samtidig sentralt, med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Det er et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi, Coop Mega og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvor nærmeste holdeplass er Georg Stangs vei og ligger kun 2 minutters gange fra boligen. Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra boligen tar det ca.

5 min til Lørenskog sentrum, 9 min til Strømmen, 10 min til Lillestrøm, 17 min til Oslo S og 26 min til Oslo Lufthavn.

Østmarka er heller ikke langt unna og har flere bade-/fiskevann og flott turterreng, og rett ved eiendommen går det lysløype - så her er det bare å spenne på seg skiene når man vil. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18- hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 27.10.192. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/fasadeendring/tilbygg - enebolig, datert 16.03.2023.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Avvik:
- Veggen mellom kjøkken og spisestue er fjernet. Dette er en endring fra hoveddel til hoveddel og krever ikke søknad om bruksendring.
- Det er etablert bod i kjeller ved siden av trappen. Dette er en endring fra hoveddel til tilleggsdel og krever ikke søknad om bruksendring.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i et regulert område til frittliggende småhusbebyggelse. Nærliggende områder er regulert til fortau, kjøreveg, område for industri/lager.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til grønnstruktur - nåværende, bebyggelse - fremtidig, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og næringsbebyggelse - nåværende.

Nærliggende områder er berørt av hensynssone H140 og H190_1. Hensynssone gjelder . Dette berører ikke eiendommen.

Det foreligger melding om vedtak på sykkelvei med fortau langs Solheimveien mellom Røykåsveien og Nordliveien vest, datert 17.12.2025. Planforslaget er å legge til rette for etablering av sykkelvei med fortau langs sørøstsiden av Solheimveien mellom Røykåsveien og Nordliveien vest. Strekningen er en del av fremtidig kollektivtrasé mellom Oslo grense og Kjeller, og inngår også i hovedsykkeltrasé mellom Oslo og Lillestrøm. Det må regnes med pågående byggearbeider og mulig endringer i trafikkbilde i en periode fremover.

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Lørenskog kommune sine nettsider: https://kommunekart .com/klient/lorenskog/grunnkartklient. Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

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

3222/102/283:
15.10.1973 - Dokumentnr: 6394 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet forlanger det

09.04.1970 - Dokumentnr: 1706 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:102 Bnr:33
SKYLDDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1872669 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:102 Bnr:283

01.01.2024 - Dokumentnr: 169787 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:102 Bnr:283

17.03.1972 - Dokumentnr: 1396 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:33

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger meldte inn en skaderapport til forsikringen da det var fukt under kjøkkenskap. Tiltak er utført av forsikringsselskap: Demontert store deler av kjøkken og tørket i 4 uker, lagt nytt gulv på kjøkkenet og ny isolasjon i etasjeskiller mellom kjøkken og vaskerom i kjeller, samt nytt tak i kjeller.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold

til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal 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 fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
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. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 76 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 157 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. januar 2026

Ansvarlig megler
Marius Enevoldsen, Eiendomsmegler
Tlf. 94845655

Megler
Linnea Marie Andersson, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48198744

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Are Frodes vei 9

Nabolaget Thurmannskogen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lørenskog friskole (1-10 kl.) 165 elever, 10 klasser	11 min 1 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	21 min 1.8 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	16 min 1.4 km
Mailand videregående skole 900 elever	16 min 1.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.4 km

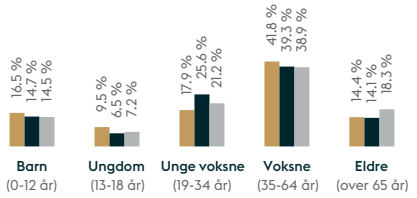
Offentlig transport

Georg Stangs vei Linje 2N, 67, 100	2 min 0.2 km
Lørenskog stasjon Linje L1	21 min 1.9 km
Ellingsrudåsen Linje 2	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 13.7 km
Oslo Gardermoen	27 min

Barnehager

Rolvsrud barnehage (1-5 år) 95 barn	8 min 0.7 km
Regnbuen bhg Lørenskog (0-5 år... 49 barn	11 min 1 km
Kjenn barnehage (1-5 år) 95 barn	14 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Thurmannskogen	855	325
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

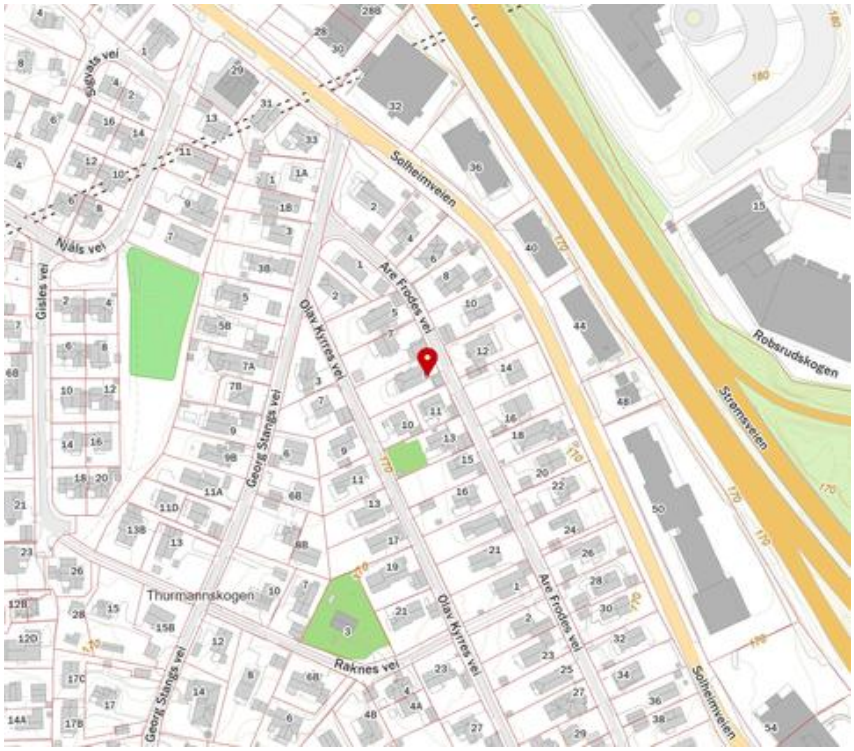
Sport

Solheim skole	13 min
Rolvsrud stadion	15 min
SATS Metro	17 min
Condis Lørenskog	18 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Gateparkering
Lett 79/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Are Frodes vei 9
1461 Lørenskog

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
25	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 22/12/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:102, Bnr: 283
Hjemmelshaver:	Delmorad Dinarzahi og Shamsa Dinarzahi
Tomt:	919 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1972
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.12.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3

OM TOMTEN:
Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Inngangsparti med garasje og biloppstillingsplasser. Uteområde med plen, terrasse og beplantning.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 2 etasjer med utleiedel i deler av kjelleren. Ringmur og krypkjeller under deler av boligen, støpt såle mot grunn på øvrige deler. Grunnmur i pusset murkonstruksjon. Yttervegger oppført som bindingsverk kledd utvendig med stående kledning. Valmtak i trekonstruksjon tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår hovedsakelig godt vedlikeholdt/oppgradert, alder tatt i betraktning. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer nærmer seg/har passert normal forventet levetid samt bygningsdeler med avvik og manglende dokumentasjon, slik at utskiftninger/utbedringer må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte punktene i rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser i entré, toalettrom, vaskerom og bad. Kombinasjon av parkett og laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad og vaskerom. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger informerer om at boligen ble renovert med nye våtrom, kjøkken, vegg- og gulvoverflater samt etablering av utleiedel i kjeller i perioden 2016-2020.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	88				85	3
1.Etasje	125			70	125	
SUM BYGNING	213			70	210	3
SUM BRA	213					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		21				
SUM BYGNING		21				
SUM BRA	21					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller: Trapperom, Bod, Vaskerom, Entré, Stue/Kjøkken, Soverom, Bad
1.Etasje: Entré, Gang, Toalettrom, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Bad

BRA-e:

Garasje

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble oppmålt med avstandsmåler, og BRA ble beregnet på stedet samt verifisert mot digital tegning i etterkant. Rommene er definert basert på bruken på befaringsdatoen, men kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle nødvendig godkjenning fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Oppvarming: Peis i stue. Luft til luft varmepumpe i stue/kjøkken. Elektrisk gulvvarme i entré, toalettrom, gang og bad i 1.etasje samt trapperom, vaskerom, entré og bad i kjeller.

Takhøyde: Ca 225cm målt i trapperom i kjeller. Ca 237cm målt i stue i 1.etasje.

ANDRE MERKNADER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

22/12/2025



Sivert Dalen

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Store deler av fundamentet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres stedvise riss/mindre sprekker i grunnmuren samt riss rundt kjellervinduer.

Det antas at riss kommer av bevegelser i konstruksjonen over tid og etterslep på vedlikehold. Enkelte utbedringer bør forventes i tiden som kommer.

Se punkt 1.2 for beskrivelse av fundament i krypekjeller.

Byggegrunn er i NGU sitt løsmassekart beskrevet som "Fyllmasse (antropogent materiale)".

Merknader: TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker i grunnmuren samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er utført stikktaking i treverket.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er krypekjeller under deler av boligen, med innvendig adkomst via luke i kjeller.

Krypekjelleren ble kun delvis undersøkt grunnet begrenset tilkomst. Tilstanden i deler som ikke er undersøkt er derfor ukjent, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Krypekjellere vurderes generelt som en risikokonstruksjon, ettersom selv små endringer i fukt og temperaturforhold kan skape grunnlag for mugg- og soppvekst.

Ved befaring er det registrert saltutslag og synlige fuktmerker på grunn- og murkonstruksjoner, samt forhøyede fuktverdier i treverk mot boligen. Luftutskiftningen vurderes som utilstrekkelig, da det kun er etablert enkelte ventiler og heller ingen fuktsperre mot grunnen.

Det anbefales tiltak og regelmessig inspeksjon av krypekjelleren for å unngå samt avdekke eventuelle endringer eller utvikling av skader. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Merknader: TG2 settes på grunn av forhøyede fuktverdier, manglende fuktsperre og utilstrekkelig luftutskiftning.

TG 2 1.3 Drenering

Drenering:
Drenering av ukjent alder/utførelse. Det registreres at knotteplast mot bolig kun er delvis synlig og delvis festet med topplist. Dette anbefales utbedret for å hindre at vann renner inn på baksiden av plasten.

Terreng:
Det registreres enkelte flate partier samt groper mot grunnmuren. Krav til fall fra byggverket er derfor ikke oppfylt alle steder.

Merknader: TG2 settes på grunn av at terrenget har stedvis manglende fall fra grunnmur, manglende festing av knatteplast samt ukjent alder og forventet gjenværende levetid

TG 2 1.4 Støttemurer

Murt og pusset støttemur. Det registreres riss og avflassing i støttemuren. Det antas at dette kommer av bevegelser konstruksjonen samt etterslep på vedlikehold. Enkelte utbedring bør forventes i tiden som kommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss og avflassinger.

©mstr.no

www.bmtf.no

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er registrert manglende beslag i overgangen mellom vegg og støpt inngangsparti til kjeller. Som følge av dette har fukt trengt inn ved perioder med snøsmelting og nedbør. Det er observert fukt i innvendig vegg ved inngangsdør. Konstruksjonen og løsningen rundt inngangsdøren må utbedres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og hindre ytterligere skader.

Selve ytterveggene fremstår hovedsakelig i normal stand på befaringsdagen, det registreres dog stedvise mindre råteskader og etterslep på vedlikehold. Det må forventes enkelte utskiftninger/utbedringer i tiden som kommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av stedvise mindre råteskader og etterslep på vedlikehold.
TG3 settes på grunn av påvist fuktinntrenging ved inngangsdør til kjeller.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

2-lags vinduer produsert i perioden 2007-2012 i 1.etasje. Kjellervinduer fra ca 2020. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver og fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller tegn til konstruksjonssvikt i takkonstruksjonen. Taket vurderes til normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking av ukjent alder. Visuelt undersøkt fra bakkeplan og loft. Selger informerer om at taket ble vasket og impregnert i 2025.

Det ble på befaringsdagen registrert synlige fuktskjolder i undertaket og takstoler, hovedsakelig rundt pipe. Det er ukjent om fukten trenger inn på grunn av avvik i utvendig beslag eller svikt i selve taktekkingen. Ytterligere undersøkelser og utbedringer må forventes for å hindre forverring av fukten.

©mstr.no

Merknader: TG2 settes på grunn av ukjent alder og forventet gjenværende levetid.
TG3 settes på grunn av forhøyede fuktverdier og synlig fukt med behov for ytterligere fuktskjolder.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Bygningsdelene fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning.

Det registreres ett manglende bend på taknedløp på hjørne ved kjøkken/terrasse. Dette fører til av vann renner direkte mot grunnmur. Det anbefales å få montert bend og ført vann bort fra byggverket.

Se egne punkt for evt. avvik på beslag (2.1, 4.2).

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende bend og bortledning av vann.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loftet har adkomst via nedfellbar loftsluke i gang og er kun delvis undersøkt grunnet manglende gulv. Loftet fremstår ventilert på befaringsdagen. Det er registrert enkelte fuktskjolder, se beskrivelse av fuktverdier under punkt 4.2.

Videre er det observert enkelte løse plater i taket samt et større omfang av løse ledninger og kabler. Det må påregnes enkelte utbedringer.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av områder som ikke er besiktiget, samt oppfølging av registrerte fuktskjolder, da fuktforhold på loft kan variere over tid avhengig av vær, temperatur og luftfuktighet.

Merknader: TG2 settes på grunn av registrerte fuktskjolder, delvis begrenset inspeksjon samt behov for enkelte utbedringer.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Sydvestvendt terrasse på ca 60m2 med tilkomst fra stue. Sydøstvendt terrasse på ca 10m2 med tilkomst fra soverom. Uteområdene fremstår med varierende vedlikehold. Det registreres terrassebord med råteskader der utskiftning må forventes. Øvrig fremstår terrassene med etterslep på periodisk vedlikehold og mindre utbedringer må forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av etterslep på periodisk vedlikehold.
TG3 settes på grunn av råteskader i terrassebord.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Peis i stue i 1.etasje. Selve ildstedet fremstår i normal stand.

Pipen er synlig utlektet på en side og antas å være utlektet på de øvrige sidene på vaskerom i kjeller. Det anbefales å innhente tilsyn fra brannvesenet for kontroll av avvik samt inspeksjon av pipeløpet.

Merknader: TG2 settes på grunn av utlektet flislagt vegg rundt pipe på vaskerom samt anbefaling om tilsyn av pipe og pipeløp.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

©mstr.no

Det ble målt etter høydeforskjeller i etasjeskilleren/gulvet. Målingene blir kontrollert over en lenge på 2 meter samt totalt gjennom enkelte rom.

Det er målt ca 15-20mm høydeforskjell i gang, noe som isolert anses som ett avvik og gir TG2 iht. NS3600. Generelle skjevheter i konstruksjonen må forventes i denne typen bygg. Det antas at det ikke vil være nødvendig med bygningsmessige strakstiltak, men en anbefaling å følge med på dette over tid. Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å rette opp gulv som et enkeltstående tiltak, men dersom gulv skal renoveres bør tiltak vurderes.

Merknader: TG2 sette på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Vegger i kjeller i murkonstruksjon og utlektede vegger. Overfaltene fremstår hovedsakelig i normal stand. Det registreres dog enkelte riss i både mur og gips flater samt stedvis slitasje som følge av alder og etterslep på vedlikehold.

Overflatene fremstår funksjonelle for dagens bruk, men mindre utbedringer bør likevel forventes i tiden som kommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av enkelte riss og slitasje som følge av alder og etterslep på vedlikehold.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Gulvflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Det registreres dog stedvis bom/løse fliser i entré i utleiedel der utbedringer bør forventes i tiden som kommer.

Det registreres også stedvis ufagmessig finnish/avslutninger på gulv i utleiedel der mindre utbedirnger bør forventes.

Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og det kan være fare for at fliser løsner eller sprekker over tid.

Merknader: TG2 settes på grunn av stedvis bom og ufagmessig finish/avslutninger på gulv i utleiedel.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt inne i veggen og danne grobunn for sopp og muggvekst.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk i entré. Det ble ikke registrert unormale målinger på befaringsdagen.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad - 1.Etasje

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

©mstr.no

Delvis flislagte vegger og malte slette flater. Det er utført en inspeksjon av tilgjengelige flater og det registreres løsnet silikon, stedvis svertesopp samt en bulk i gips som følge av trykkskade. Utbedringer bør forventes.

Vindu er plassert i våtsonen og er ikke av egnet materiale. Det er ikke påvist skader på befaringsdagen, men tiltak for fuktsikring bør forventes.

Innredning består av servantskap med toppmontert servantskål, underskuffer og 1-greps blandebatteri, badekar, dusjhjørne med glassvegg og vegghengt toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av løsnet silikon, stedvis svertesopp samt en bulk i gips som følge av trykkskade.

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membranarbeid.

Det er utført hulltaking for fuktsøk fra soverom. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Det er påvist fuktskjolder og forhøyede fuktverdier i treverk i krypkjeller mot våtrom. Årsak til fuktforholdene kunne ikke fastslås på befaringsdagen, og det er derfor uavklart om forholdet har sammenheng med eventuell svikt i tettesjikt/membran eller med fuktforhold i krypkjelleren. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon samt behov for ytterligere undersøkelser av fuktskjolder i krypkjeller.

10.2 Bad - Kjeller

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en inspeksjon av tilgjengelige flater. Flisleggingen anses som ufagmessig utført i form av tanninger og fugestørrelser. Det registreres enkelte riss i flisfuger, stedvis svertesopp og enkelte avskallinger i fliser. Det antas at dette kommer av utførelse ved etablering samt etterslep på rengjøring overt tid.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og vegghengt toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss i flisfuger, avskalling og svertesopp samt ufagmessig utførelse av flislegging.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand, det registreres dog stedvis bom/hulrom under fliser samt at flisleggingen anses som ufagmessig utført i form av tanninger og ujevnheter. Det registreres totalt fall fra dør til sluk på ca 15mm, noe som ikke anses tilstrekkelig, alder tatt i betraktning.

Merknader: TG2 settes på grunn av ujevnheter i flislegging, bom/hulrom under enkelte fliser samt ikke tilstrekkelig fall.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det foreligger ikke dokumentajson på membranarbeid.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra entré, fuktmålingene på befaringsdagen er innenfor normale verdier.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på membranarbeid.

10.3 Vaskerom - Kjeller

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en inspeksjon av tilgjengelige flater. Det registreres enkelte riss i flisfuger og sprukne flis. Det antas at dette kommer av bevegelser i konstruksjonen over tid.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og vegghengt toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss i flisfuger og sprukne flis.

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand, det registreres dog stedvis bom/hulrom under fliser samt at flisleggingen anses som ufagmessig utført i form av tanninger og ujevnheter. Fall anses tilstrekkelig, alder tatt i betraktning.

Merknader: TG2 settes på grunn av ujevnheter i flislegging og bom/hulrom under enkelte fliser.

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det foreligger ikke dokumentajson på membranarbeid.

Det ble ikke utført fuktsøkt i inspeksjonsluker. Ikke funnet avvik på befaringsdagen. Det ble ikke utført hulltaking på grunn av yttervegger og tilstøtende våtrom.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på membranarbeid.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken - 1.Etasje

TG 2 11.1 Kjøkken - 1.Etasje

©mstr.no

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring.

11.2 Kjøkken - Kjeller

TG 2 11.2 Kjøkken - Kjeller

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning, uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer og anses normalt.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vannrør i rør i rør og kobber. Avløpsrør i plast og støpejern. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader under besiktigelsen.

På grunnlag av alder på vann- og avløpsrør skal man være oppmerksom på at det fort kan oppstå behov for utskiftninger og utbedringer av enkelte deler i anlegget selv om det ikke er funnet skader på befaringsdagen.

Rørskap under trapp i kjeller har ikke avrenning til sluk. Det er etablert en lekkasjestopper inne i skapet, men denne er ikke tilkoblet strøm og uten sensortråd.

Det registreres manglende drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd sisterne, noe som anbefales etablert for å avdekke eventuelle lekkasjer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rørarbeid.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende drensspalte, ikke fremvist dokumentasjon samt rørskap uten avrenning til sluk eller lekkasjestopper.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 200 liter plassert på vaskerom fremstår i normal stand.

Varmtvannsbereder til utleiedel på ca 200 liter fra 2003 plassert på bad, fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid av bereder i utleiedel.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2019

Luft til luft varmepumpe montert på kjøkken/stue i 1.etasje og fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning (ikke funksjonstestet på befaringsdagen).

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon med enkelte vindusspalter og veggventiler.

Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Naturlig avtrekk på toalettrom.

Det anbefales å undersøke mulighet for å etablere mekanisk avtrekk med utluft på toalettrom.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning generelt.

Merknader: TG2 settes på grunn av naturlig ventilasjon på toalettrom.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 13.6 Toalettrom

Toalettrom med flislagt gulv og en vegg. Øvrige malte slette flater. Rommet består av vegghengt toalett og servant.

Det registreres stedvis riss som antas kommer av naturlig bevegelser i konstruksjonen. Mindre utbedringer bør forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av stedvise riss.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Eldre enkel garasje med vippeport på ca 21m2. Garasjen fremstår i eldre stand og med etterslep på vedlikehold. Det registreres stedvise fuktskjolder og det må forventes renovering av garasjen i tiden som kommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av etterslep på vedlikehold, stedvise fuktskjolder behov for renovering i tiden som kommer.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré i både kjeller og 1.etasje.

Det registreres at kursfortegnelsen ikke er oppdatert.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på befaringsdagen.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke etablert håndløper i innvendig trapp. Dette må etableres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker i grunnmuren samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.
1.2	Krypekjeller
	TG2 settes på grunn av forhøyede fuktverdier, manglende fuktsperre og utilstrekkelig luftutskiftning.
1.3	Drenering
	TG2 settes på grunn av at terrenget har stedvis manglende fall fra grunnmur, manglende festing av knatteplast samt ukjent alder og forventet gjenværende levetid
1.4	Støttemurer
	TG2 settes på grunn av riss og avflassinger.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 settes på grunn av manglende bend og bortleding av vann.
5.1	Innvendig Loft
	TG2 settes på grunn av registrerte fuktskjolder, delvis begrenset inspeksjon samt behov for enkelte utbedringer.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 settes på grunn av utlektet flislagt vegg rundt pipe på vaskerom samt anbefaling om tilsyn av pipe og pipeløp.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 sette på grunn av planavvik i etasjeskilleren.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG2 settes på grunn av enkelte riss og slitasje som følge av alder og etterslep på vedlikehold.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 settes på grunn av stedvis bom og ufagmessig finish/avslutninger på gulv i utleiedel.
10.1.1	Bad - 1.Etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av løsnet silikon, stedvis svertesopp samt en bulk i gips som følge av trykkskade.
10.1.3	Bad - 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon samt behov for ytterligere undersøkelser av fuktskjolder i krypkjeller.
10.2.1	Bad - Kjeller Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av riss i flisfuger, avskalling og svertesopp samt ufagmessig utførelse av flislegging.
10.2.2	Bad - Kjeller Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av ujevnheter i flislegging, bom/hulrom under enkelte fliser samt ikke tilstrekkelig fall.
10.2.3	Bad - Kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på membranarbeid.
10.3.1	Vaskerom - Kjeller Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av riss i flisfuger og sprukne flis.
10.3.2	Vaskerom - Kjeller Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av ujevnheter i flislegging og bom/hulrom under enkelte fliser.
10.3.3	Vaskerom - Kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på membranarbeid.
11.1	Kjøkken - 1.Etasje Kjøkken - 1.Etasje
	TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring.
11.2	Kjøkken - Kjeller Kjøkken - Kjeller
	TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på grunn av manglende drensspalte, ikke fremvist dokumentasjon samt rørskap uten avrenning til sluk eller lekkasjestopper.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid av bereder i utleiedel.
13.5	Ventilasjon
	TG2 settes på grunn av naturlig ventilasjon på toalettrom.
13.6	Toalettrom
	TG2 settes på grunn av stedvise riss.
14.1	Garasje – uthus
	TG2 settes på grunn av etterslep på vedlikehold, stedvise fuktskjolder behov for renovering i tiden som kommer.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 settes på grunn av stedvise mindre råteskader og etterslep på vedlikehold. TG3 settes på grunn av påvist fuktinntrenging ved inngangsdør til kjeller.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på grunn av ukjent alder og forventet gjenværende levetid. TG3 settes på grunn av forhøyede fuktverdier og synlig fukt med behov for ytterligere fuktskjolder. Det er ikke satt prisestimat for utbedring ettersom ytterligere undersøkelser må til for å konstatere årsak og nødvendige tiltak.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 settes på grunn av etterslep på periodisk vedlikehold. TG3 settes på grunn av råteskader i terrassebord.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

enova

Energiattest



Adresse **Are Frodes vei 9, 1461 LØRENSKOG**	
Dato for energimerking **20.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247897**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150672600**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **283**
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 **1972**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **234,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **213,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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 **212,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **243,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **51 883 kWh**



Are Frodes vei 9, 1461 LØRENSKOG

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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. Montér 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

27.oktober 1972

AL/kg

G. Block Watne,
Bjerregaardsgate 2,

OSLO 1.

AD: ARE FRODESVEI 9. GNR. 102. BNR. 283. BRUKSTILLATELSE.

Det er foretatt inspeksjon av nyoppført bolighus på ovennevnte eiendom.

Følgende arbeider gjenstår:

Loft:

1. Kosterappe pipestokk.

1.etg:

2. Tette hulkil v. sluk på bad.

Kjeller:

3. Anordne ventilasjon i matbod.

Utvendig:

4. Montere permanent inngangstrapp med rekkverk.
5. Montere utkastere på rennenedløp.
6. Oppfylle terasse.
7. Opparbeide permanent adkomstvei.
8. Finplanere tomten.

Ovennevnte arbeider må være utført innen 1.5.1973.

Krav og pålegg fra brannvesen og rørleggerkontrollen må være utført innen frister utferdiget av respektive myndigheter.

Brukstillatelse meddeles herved.

F. Chr. Mohn

A. Larsen

Gjenpart:
Jahn Emil Olsen,
Brannvesenet,
Rørleggerkontrollen.
Renovasjonsvesenet.

Lørenskog kommune

Delmorad Dinarzahi
Are Frodes vei 9
1461 LØRENSKOG

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Solveig Paulsen / 458 75 806	21/4448- 9		16.03.2023

Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/fasadeendring/tilbygg - Enebolig

Adresse Are Frodes vei 9	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 102/283//	**Bygning**
Ansvarlig søker Viralbygg Hoger Khasraw Sabir Rønningveien 4A 1664 ROLVSØY	**Tiltakshaver** Delmorad Dinarzahi Are Frodes vei 9 1461 LØRENSKOG	
Tiltakets art: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Fasadeendring - Tilbygg	**Bygningstype:** Enebolig	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 03.02.2023.

Ferdigattesten gjelder for tiltak det er gitt tillatelse til i vedtak av 04.11.2022 (dok. 21/4448-4).

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen Solveig Paulsen

avdelingsleder saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Intern kopi til:


RAND NIVA @
+5200MM
TAK NIVA @
+3000MM
FØRSTE ETASJE @
+600MM NIVA
2200
2400
3000
5200
600
FASADE MOT SYD OST
ViralBygg
PROSJEKT:
ARE FRODES VEI 9
STATUS:
TIL GODKJENNING
TITLE:
FASADE MOT SYD OST
MALESTOKK
1:100
REV - 00
DATO
TEGNET
KONTROLLERT
27.11.2018
DIVYA
HOGER
TEGNNGSNR : 05



FASADE MOT NORD VEST

ViralBygg

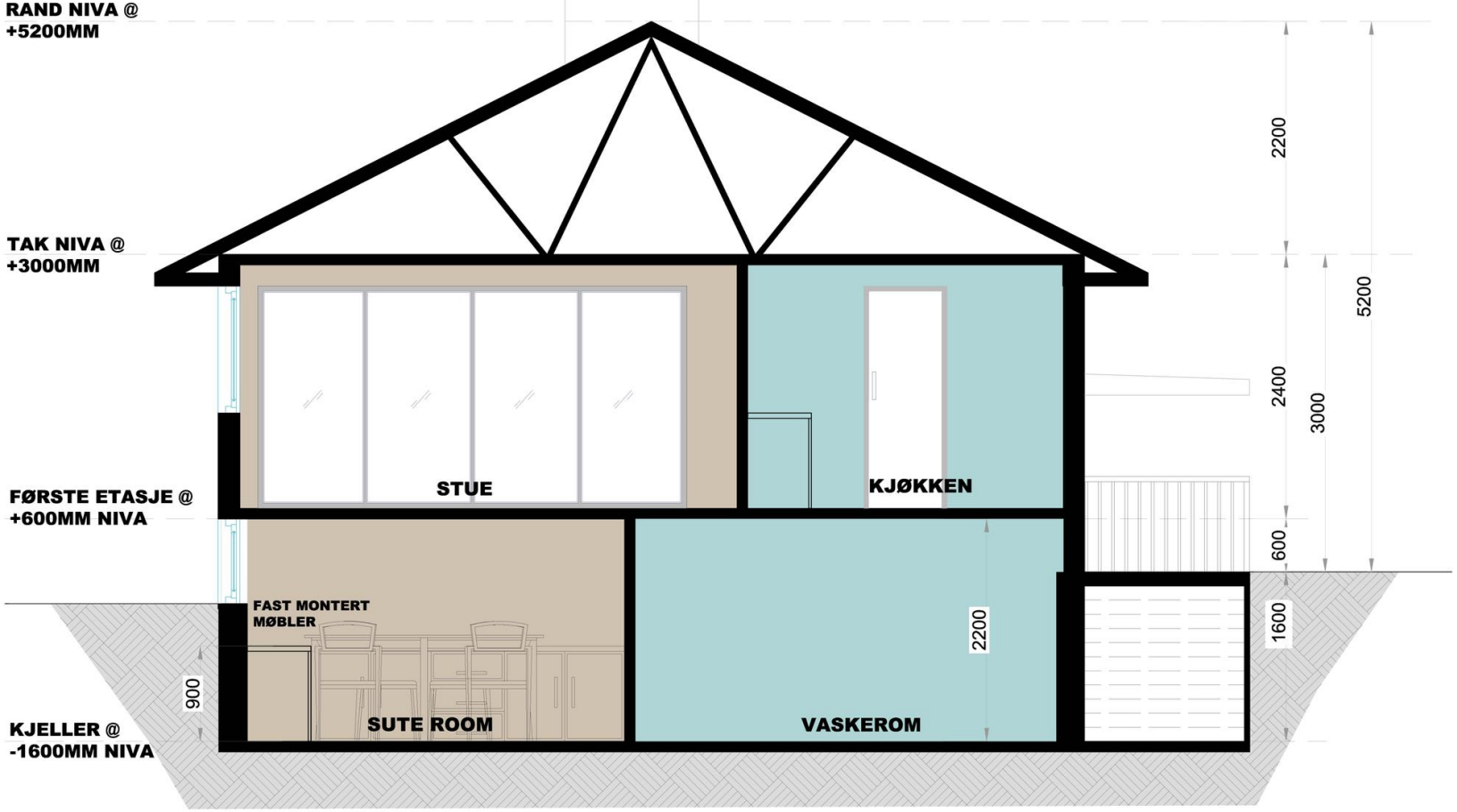
PROSJEKT:
ARE FRODES VEI 9

STATUS:
TIL GODKJENNING

TITLE:
FASADE MOT NORD VEST

MALESTOKK	1:100	REV - 00
DATO	TEGNET	KONTROLLERT
27.11.2018	DIVYA	HOGER

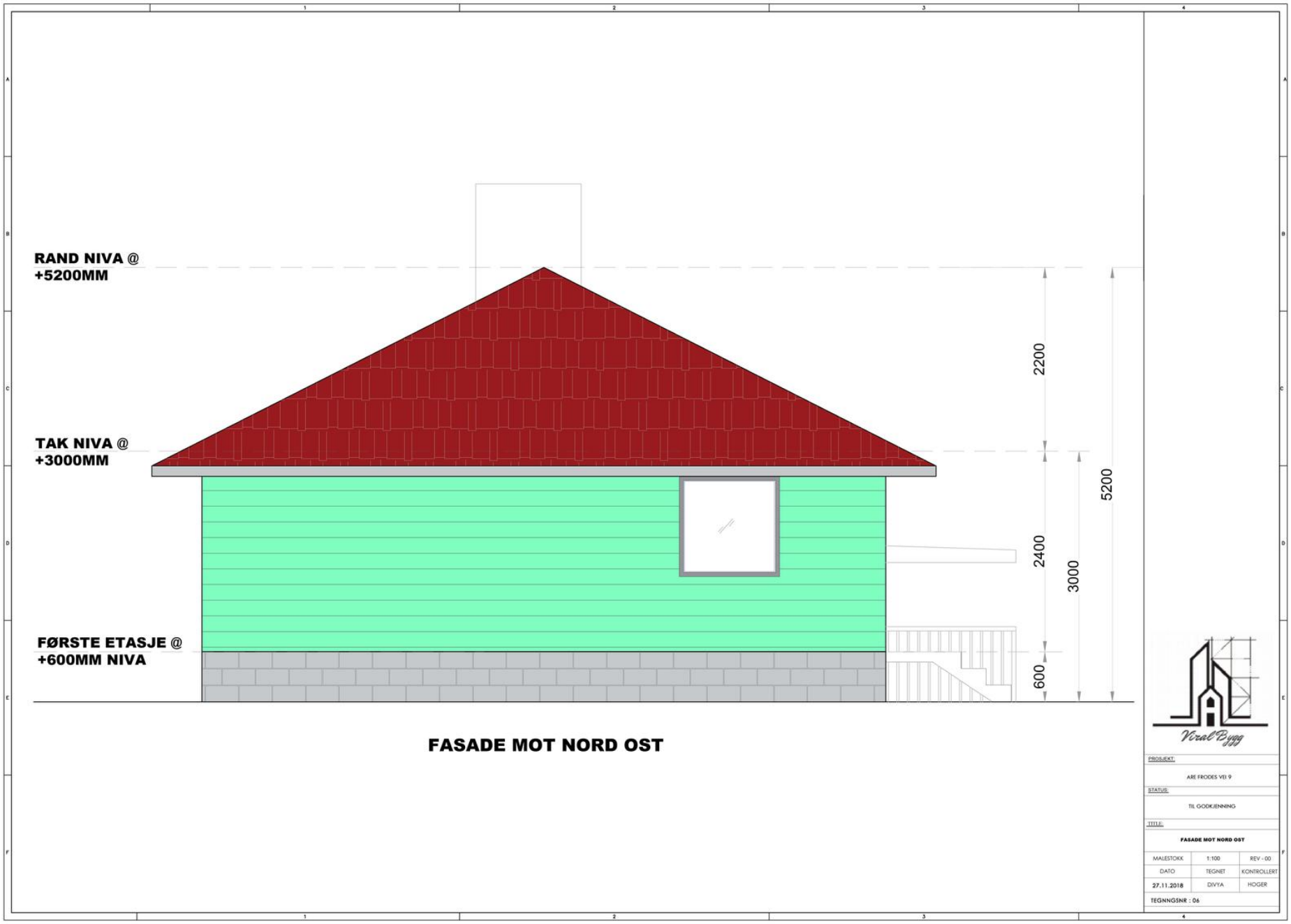
TEGNNGSNR : 03

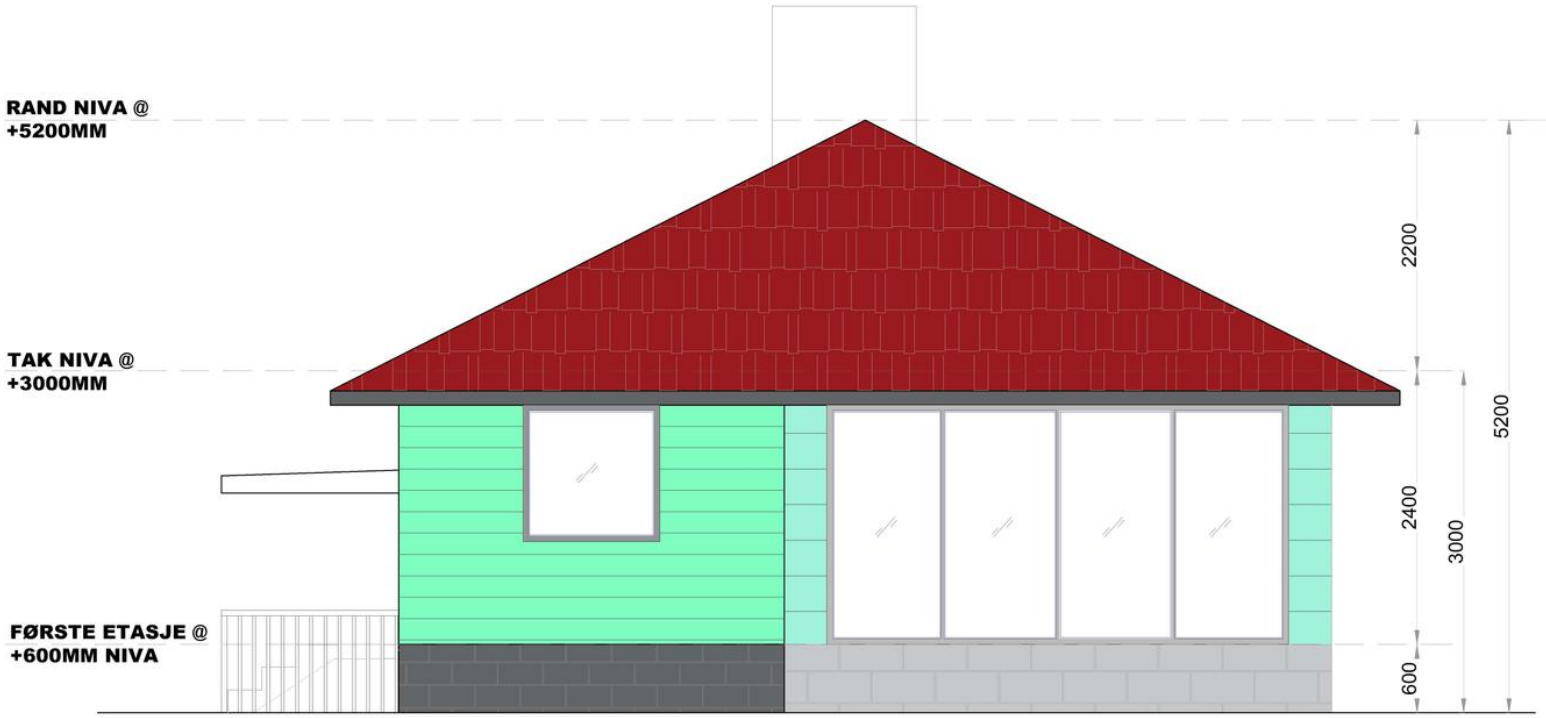


SNITT AA'

Viral Bygg

PROSJEKT:		
ARE FRODES VEI 9		
STATUS:		
TIL GODKJENNING		
TITLE:		
SNITT @ AA'		
MALESTOKK	1:100	REV - 00
DATO	TEGNET	KONTROLLERT
27.11.2018	DIVYA	HOGER
TEGNNGSNR : 07		

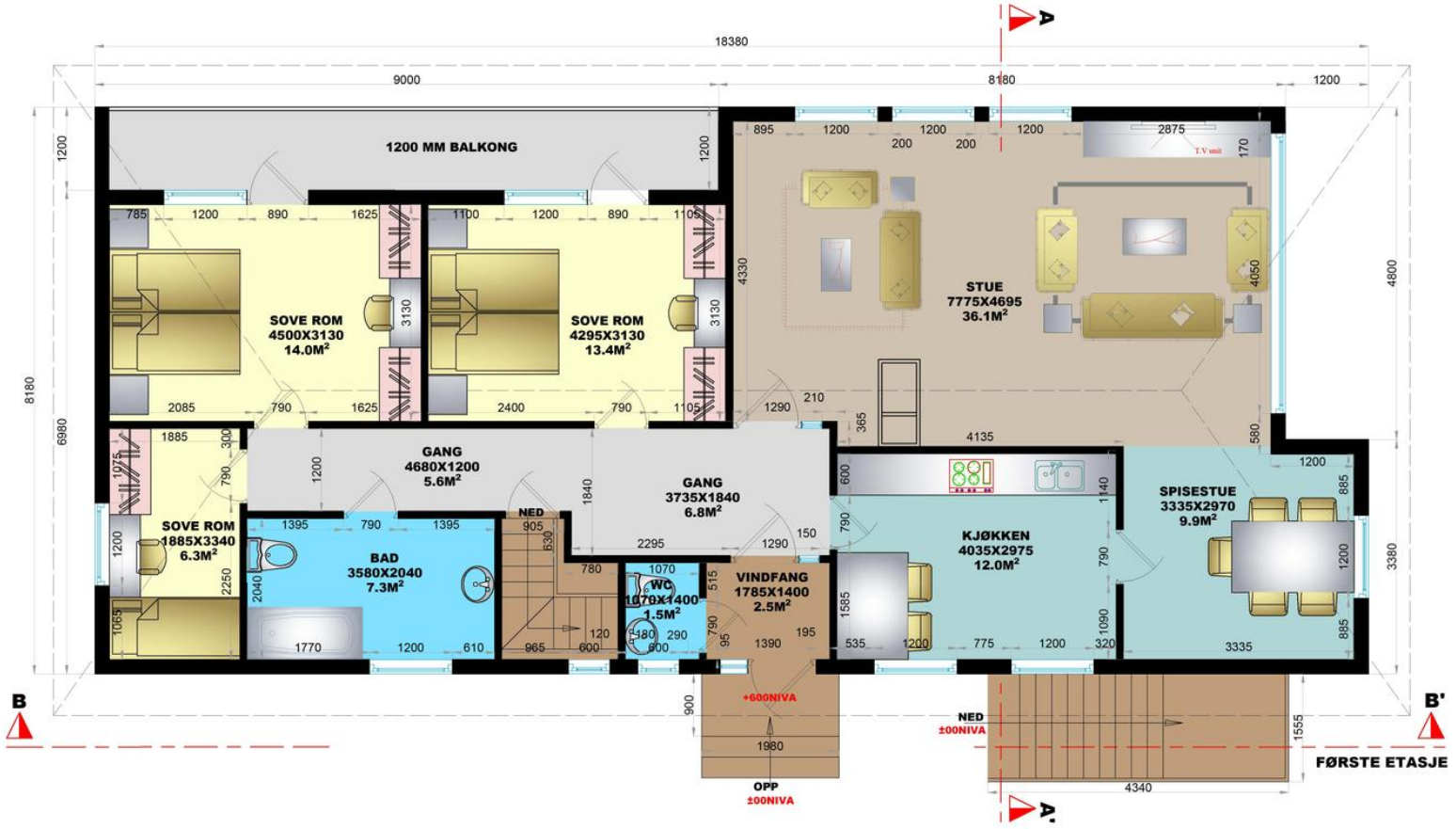

RAND NIVA @
+5200MM
TAK NIVA @
+3000MM
FØRSTE ETASJE @
+600MM NIVA
2200
2400
3000
5200
600
FASADE MOT NORD OST
Viral Bygg
PROSJEKT:
ARE FRODES VEI 9
STATUS:
TIL GODKJENNING
TITTEL:
FASADE MOT NORD OST
MALESTOKK
1:100
REV - 00
DATO
TEGNET
KONTROLLERT
27.11.2018
DIVYA
HOGER
TEGNNGSNR : 06



FASADE MOT SYD VEST

Viral Bygg

PROSJEKT:		
ARE FRODES VEI 9		
STATUS:		
TIL GODKJENNING		
TITLE:		
FASADE MOT SYD VEST		
MALESTOKK	1:100	REV - 00
DATO	TEGNET	KONTROLLERT
27.11.2018	DIVYA	HOGER
TEGNNGSNR : 04		



Viral Bygg

ORIENTERING

AREAL

KJELLER	: 92.95M²
FØRSTE ETASJE	: 144.52M²
TOTALT	: 237.47M²

PROSJEKT:

ARE FRODES VEI 9

STATUS:

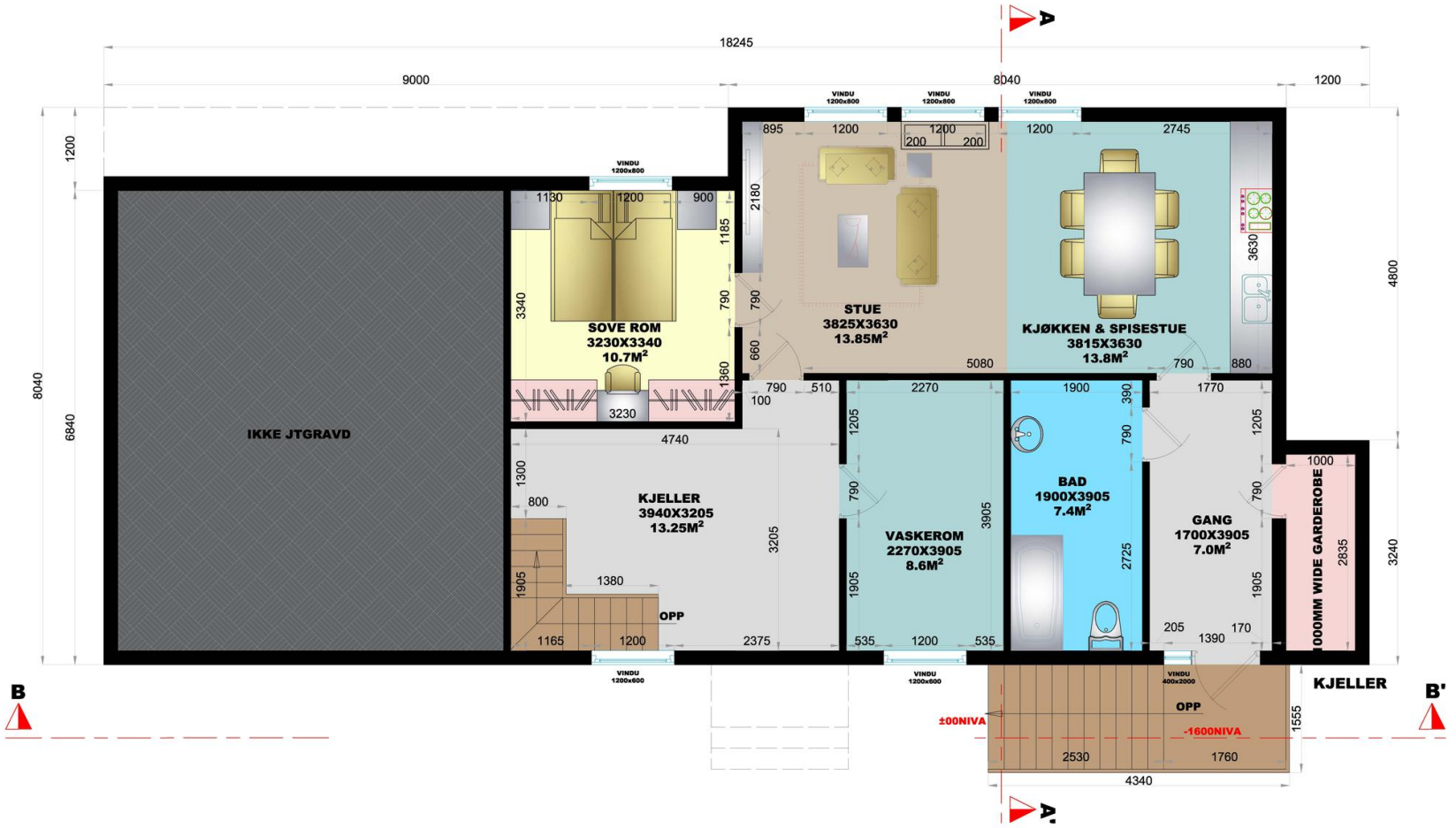
TIL GODKJENNING

TITLE:

FØRSTE ETASJE
AREA : 144.52M²

MALESTOKK	1:100	REV - 00
DATO	TEGNET	KONTROLLERT
27.11.2018	DIVYA	HOGER

TEGNNGSNR : 02



Viral Bygg

ORIENTERING

N E S W

AREAL

KJELLER	: 92.95M²
FØRSTE ETASJE	: 144.52M²
TOTALT	: 237.47M²

PROSJEKT:

ARE FRODES VEI 9

STATUS:

TIL GODKJENNING

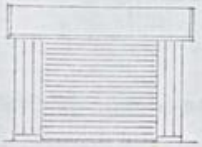
TITLE:

KJELLER
AREA : 92.95M²

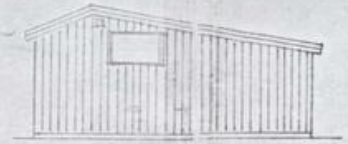
MALESTOKK	1:100	REV - 00
DATO	TEGNET	KONTROLLERT
27.11.2018	DIVYA	HOGER

TEGNNGSNR : 01

L Bsj. jnr. 2094/73



Nord

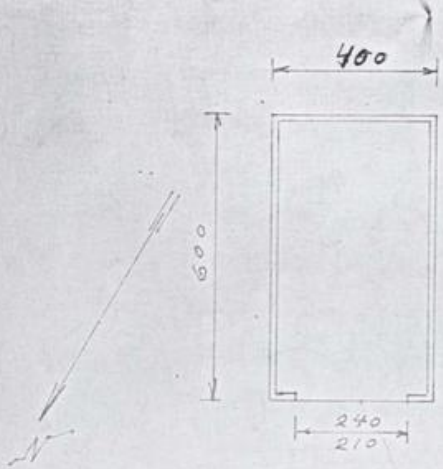


Vest

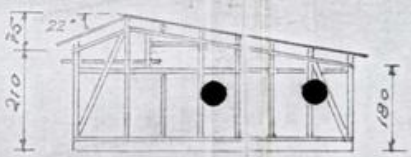


Øst

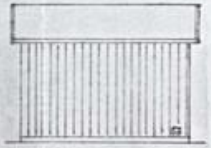
Fremlagt i
BYGNINGSRÅDET
sak 527, dato 18/9 1973
Vedtak Godkjent
m/bemerkninger
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
Irene Jeranord



Plan



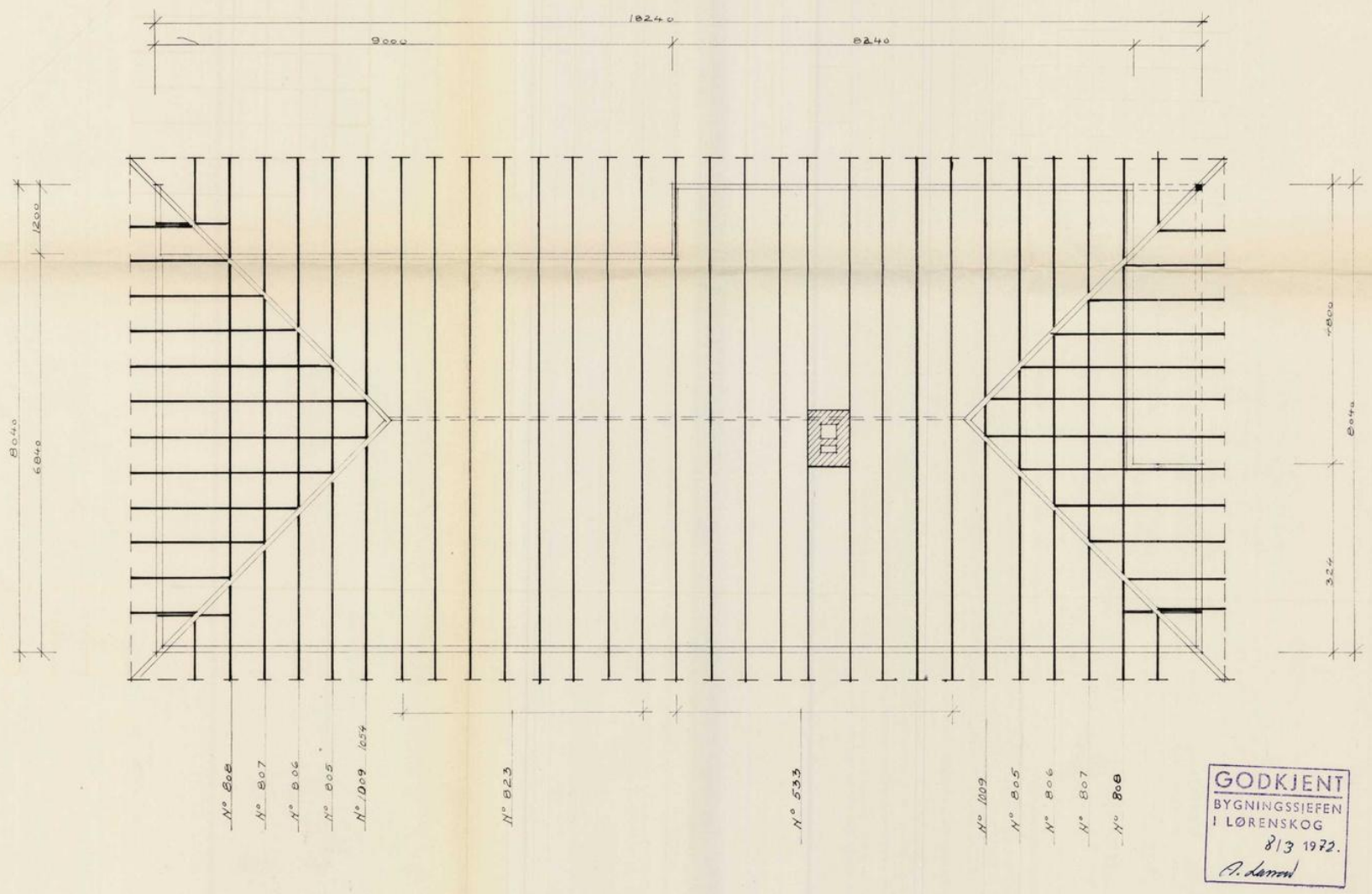
Snitt



Syd

M: 1/100

JAHN EMIL OLSEN
ARE FRODESV. 9, SKÅRER
GARASJE
M - 1: 100 15-8-73
TEGN: J.E. OLSEN



GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
8/3 1972.
A. Larsen

TAKPLAN

BYGGHERRE | KUNDE NR.

BYGGEPLASS

BLOCK 134

REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN. DATO

HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPETEGNINGER

G. BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP
TELEFON 044/83 980 KLEPP

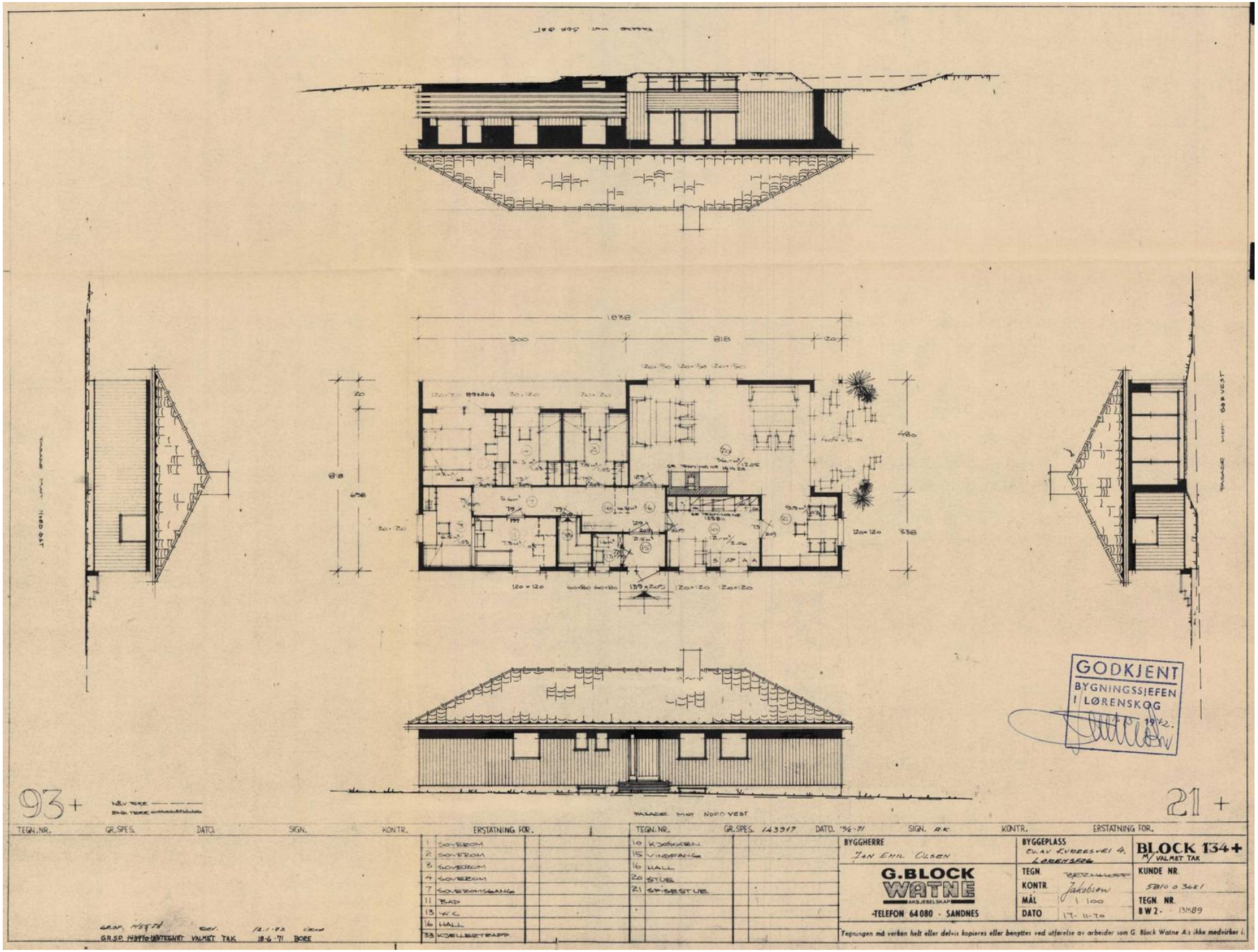
TEGN. Ulrike
GODKJ.
MÅL 1:50
DATO 10.8.71

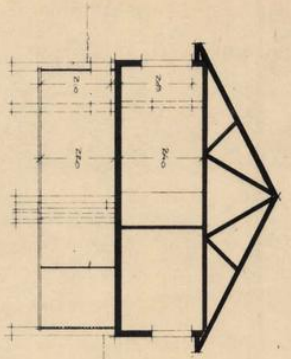
ERST. FOR
TEGN. NR. 132850
ERST. AV

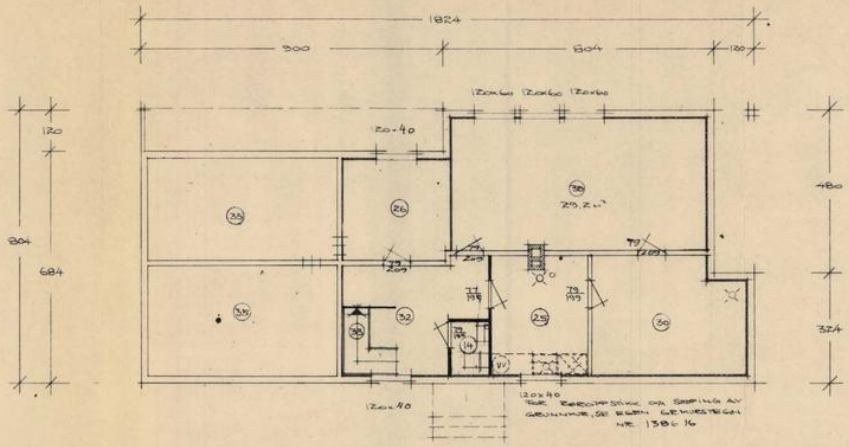
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker

PLASSERING AV SPERR BLIR DET SAMME FOR ✝ OG ⅄

Ole van der Grinten A.s 4030 3.71 Gjøvik nr 31213


1838
300
818
120
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
1972.
93+
21+
TEGN.NR. GR.SPES. DATO. SIGN. KONTR. ERSTATNING FOR.
143917
1 SOVEROM
2 SOVEROM
3 SOVEROM
4 SOVEROM
7 SOVEROMSGANG
11 BAD
13 W.C
16 HALL
33 KJELLERTRAPP
10 KJØKKEN
15 VINDFANG
16 HALL
20 STUE
21 SPISESTUE
BYGGHERRE
JAN EHIL OLSEN
BYGGEPLASS
OLAV KVERNESVEI 4,
LØRENSKOG
BLOCK 134+
M/ VALMET TAK
G.BLOCK
WATNE
AKSJESELSKAP
TELEFON 64080 - SANDNES
TEGN. RECHNAGEL
KONTR. Jakobsen
MÅL 1:100
DATO 17-11-70
KUNDE NR. 5810 0 3681
TEGN. NR. BW2 - 13489
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.
GR.SP. 143710 OMTEGNET VALMET TAK 18-6-71 BORE
12.1.72





GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
16/3 1972.

93+

21+

TEGN. NR.	GR. SPES.	DATO.	SIGN.	KONTR.	ERSTATNING FOR.
					25 EV. VASKEROM 14 W.C. 30 HOBBYROM 32 KJELLERGANG 33 KJELLERTRAPP

TEGN. NR.	GR. SPES.	DATO.	SIGN.	KONTR.	ERSTATNING FOR.
					26 MATTROD 35 IKKE UTNYTTET 32 KJELLERGANG 39 EV. KJELLERSTUE

GRAP 145578 Kjøller Vidd. 12.1.72 Gjort
GR.SP. 143970 INNTEGNET VALMET TAK 18-6-71 BORE

BYGGHERRE
Jan Emil Olsen

G.BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP
TELEFON 64080 - SANDNES

BYGGEPLASS
Olav Kyrresvei 4,
Lørenskog

TEGN
KONTR Jakobsen
MÅL 1:100
DATO 27-11-70

BLOCK 134+
M/VALMET TAK

KUNDE NR
58/0 03681

TEGN NR
BW 2- 131539

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

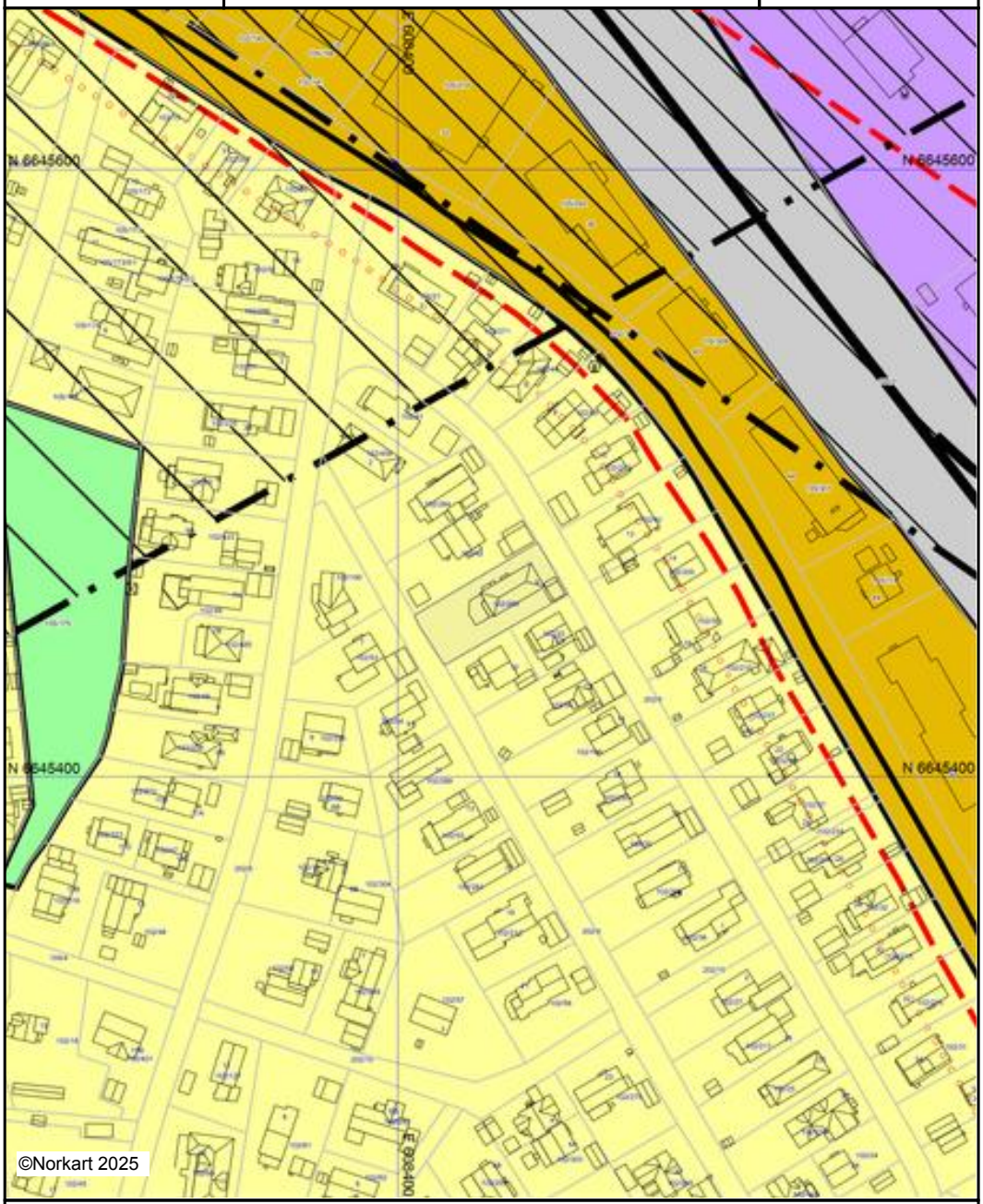
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/283
Adresse: Are Frodes vei 9
Utskriftsdato: 22.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 102/283
Adresse: Are Frodes vei 9
Utskriftsdato: 22.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/283
Adresse: Are Frodes vei 9
Utskriftsdato: 22.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



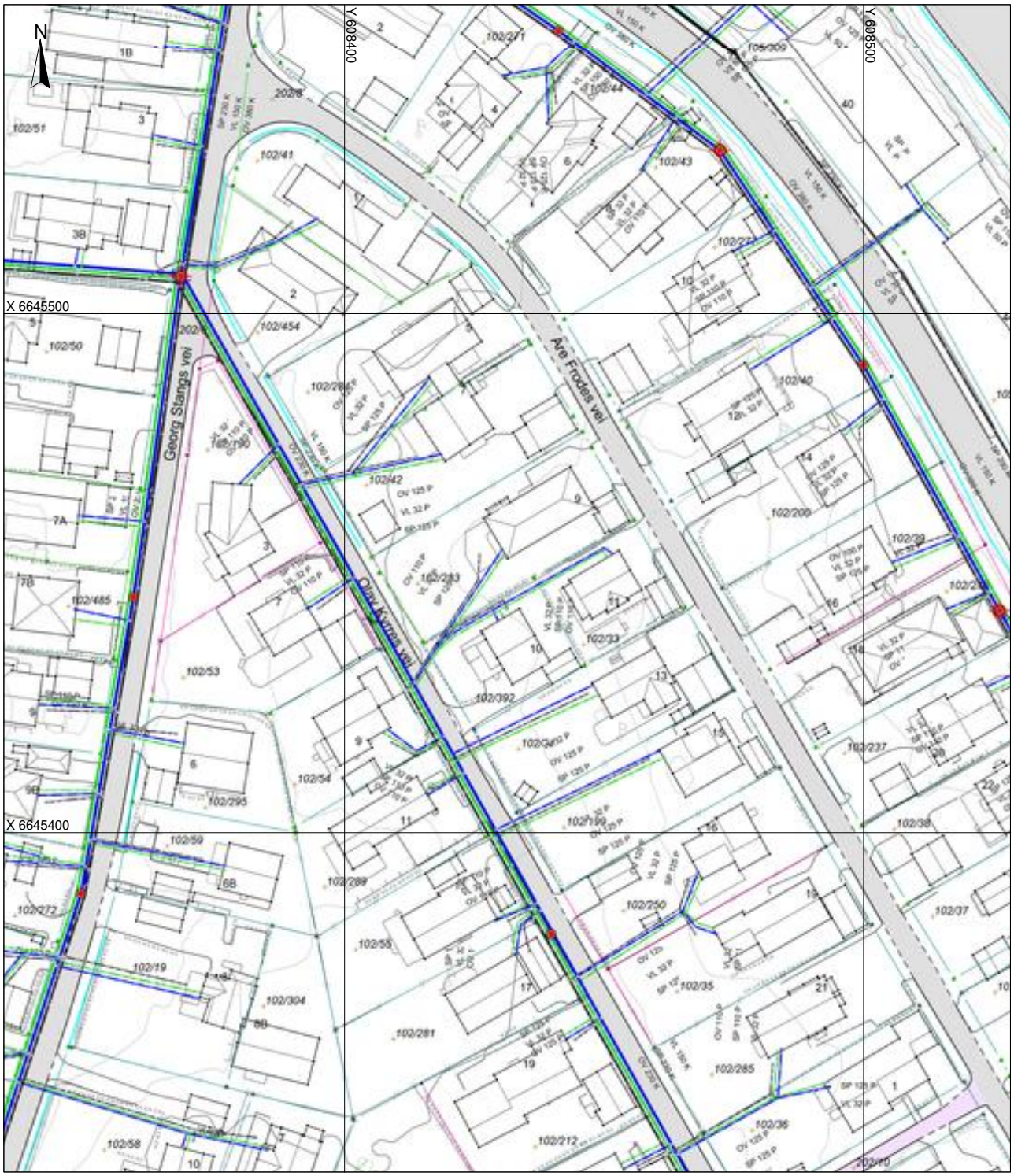
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **102** Bnr.: **283** Adresse: **Are Frodes vei 9**

Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles — Spillvannskanal — RAII

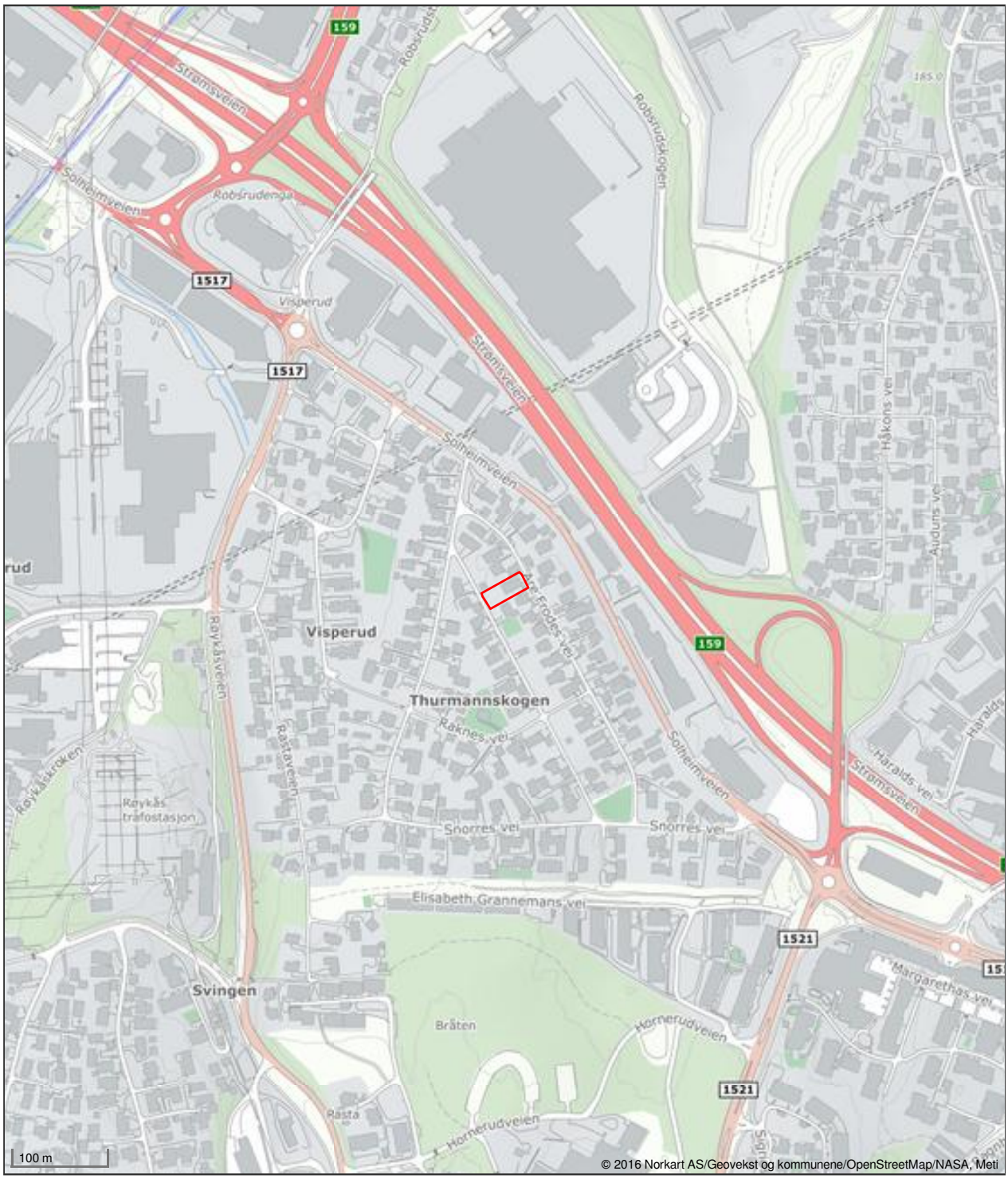
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



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

Utskriftsdato: 22.12.2025

Oversiktskart for eiendom 3222 - 102/283//



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.

Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 102/283
Adresse: Are Frodes vei 9
Dato: 22.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

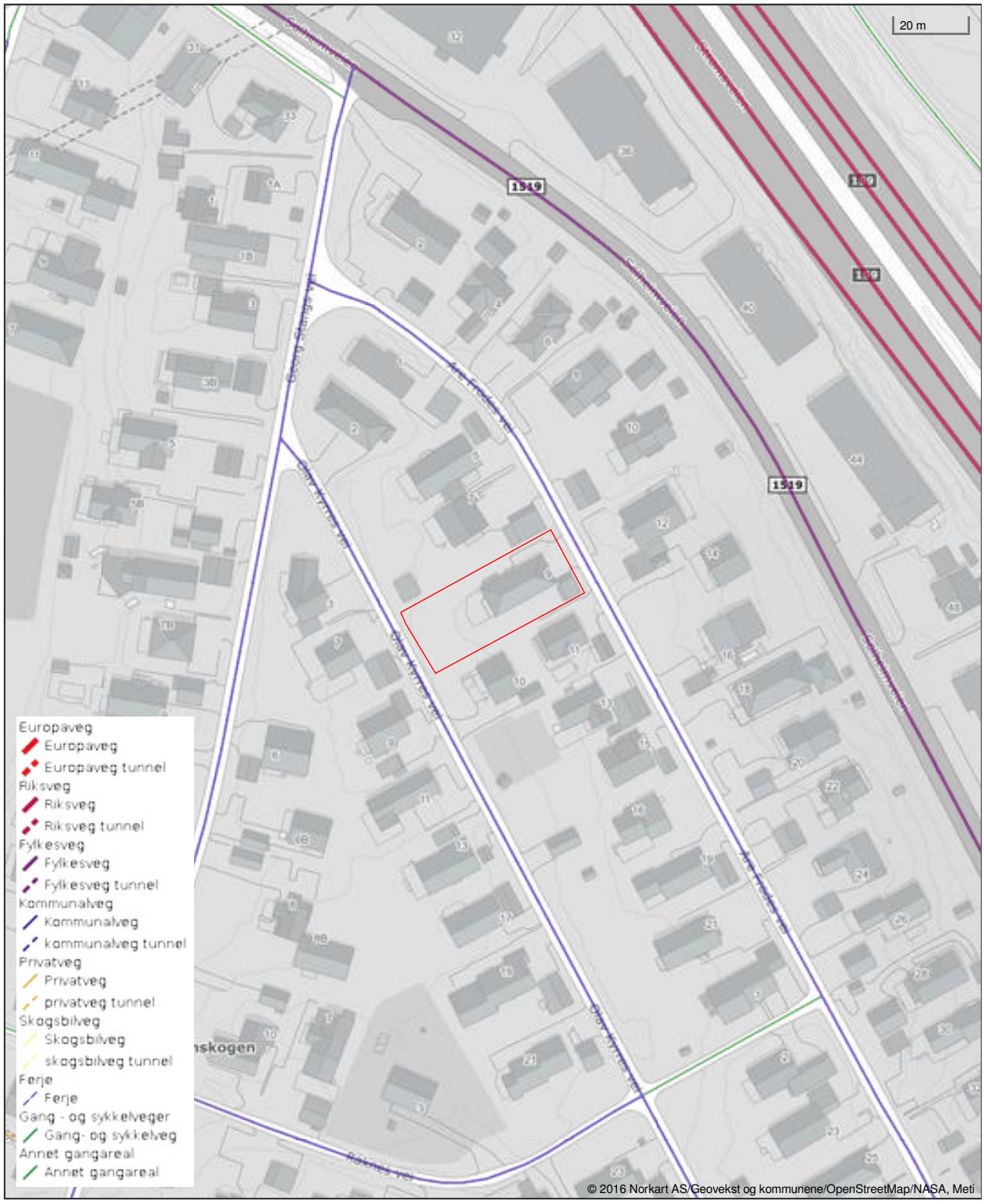
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Utskriftsdato: 22.12.2025

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 102/283//



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.

Utskriftsdato: 22.12.2025

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	283	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Are Frodes vei 9, 1461 LØRENSKOG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 919 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1962001
Navn	Thurmannskogen
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	26.06.1962	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9265/1962001_Bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	913 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal	6 m^2
	Formål	Kjørevei

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

- **Kommuneplan 2023-2035**, vedtatt av kommunestyret 15.03.2023.
  Planbeskrivelse, bestemmelser med retningslinjer samt temakart ligger vedlagt.

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes:
  NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no

- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner her.

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

- Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselsone.
  Se § 10 støy i Generelle bestemmelser og retningslinjer og støysonekart.

- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire.
  Undersøk forholdene her .
  Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.

32-4-05
THURMANNSKOGEN

VEDTEKTER FOR REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN VEDRØRENDE OMRÅDET "THURMANNSKOGEN".

§ 1
(§ 1 utgår - kfr. kom. plan)

Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 1 full etasje. Unntatt herfra er hus på gnr.102,bnr.113 i 1½ etasje og hus på gnr102, bnr. 105 på 2 fulle etasjer. Hvor det er mulighet for beboelse i kjelleretasjen kan bygningsrådet tillate dette så fremt det harmonerer med bebyggelsen forøvrig.

§ 2

Våningshuset legges som vist på reguleringsplanen. Bygningsrådet kan tillate små endringer i husenes plassering, og fastsette uthusenes (garasjenes) plassering.

§ 3
(§ 3 utgår - kfr. kom. plan)

Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 15% av tomtens nettoareal. Gesimshøyden må ikke være over 7 m. og mønehøyden ikke over 9 m på 2-etasjes hus. For 1. etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m.

§ 4
(§ 4 utgår - kfr. kom. plan)

Uthusenes (garasjenes) størrelse må ikke overstige 30 m². De må i form og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse og i størst mulig utstrekning plasseres som vist på planen.

§ 5

Det må gjennomføres ens takform og vinkel for husgrupper som naturlig hører sammen. Møneretningen er angitt på planen. Husene skal ha 45° takvinkel med mindre reguleringsrådet for enkelte hus eller husgrupper vedtar en annen takvinkel.
Nedskjæringer i takflatene tillates ikke.

§ 6

Mot vei oppsettes 0,90 m høye nettinggjerder med vinkeljern i overkant. Mot nabo settes opp 0,80 m høyt nettinggjerde uten vinkeljern i overkant. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon, høyde og farge. Før gjerdet settes opp, må terrenget planeres i overensstemmelse med godkjent planerings- og beplantningsplan. Eventuelt lages forstøtnings-mur hvor det må ansees påkrevd.

§ 7

Farger på bygninger og gjerder skal godkjennes av bygningsvesenet.

§ 8

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for naboer eller hindrer oversikten i veikryss og ut- og innkjøringer på parsellene.

§ 9

Selger av parsell er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 10

Unntak fra disse vedtekters punkt 1 - 6 kan - hvor særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og alminnelige vedtekter for Lørenskog kommune

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 11.05.1962

Stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet den 26.06.1962

Tillegg til § 5 fastsatt av reguleringsrådet/bygningsrådet:
Vedtak i sak 107 den 23.05.1963: Opprettholder 45º for tomt 84, de øvrige hus skal ha 40º.
Vedtak i sak 211 den 23.11.1964: Takvinkel skal være 25-30º på parsellene fom 92 tom 99.
Vedtak i sak 084 den 08.05.1967: Takvinkel skal være 25º på parsellene fom 80 tom 91.
Vedtak i sak 038 den 01.03.1968: Takvinkel skal være 20-25º på parsellene fom 42 tom 47.
Vedtak i sak 246 den 21.09.1970: Takvinkel kan være 20-25º og valmet på parsell 77.
Sist rettet i Reguleringsrådet den 05.06.1973, sak 306.

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatter §§ 1, 3 og 4 i disse bestemmelsene.

Utskriftsdato: 22.12.2025

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	283	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Are Frodes vei 9, 1461 LØRENSKOG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 22.12.2025

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	283	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Are Frodes vei 9, 1461 LØRENSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	11 390,28 kr
Feiing	574,95 kr
Renovasjon	6 238,08 kr
Vann	10 399,56 kr
Sum	**28 602,87 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Feie/tilsynsgebyr	0%	1 Stk/år	653.00	1/1	0 %	553,00 kr
140 L Renovasjon	25%	1 Stk/år	2948.40	1/1	0 %	2 948,40 kr
Fastledd renovasjon	25%	1 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr
Vanngebyr	15%	189.6 Kbm	49.99	1/1	0 %	8 854,61 kr
Avløpsgebyr	15%	189.6 Kbm	60.44	1/1	0 %	10 644,71 kr
					Sum	**26 483,22 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LØRENSKOG KOMMUNE
Kemnerkontor
Hasselveien 6, 1470 Lørenskog
Tlf.: 67 93 40 00, Faks: 67 92 99 20
E-post: kemneren@lorenskog.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

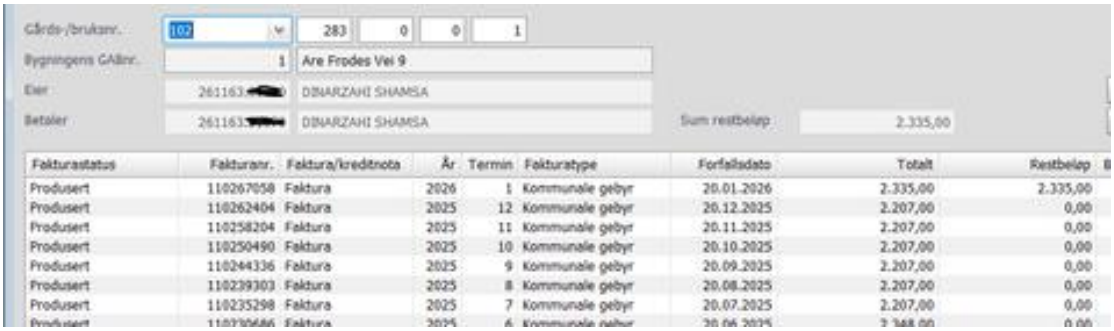
2000 Legalpant

Gnr.:	102	Bnr.:	283	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Are Frodes vei 9, 1461 LØRENSKOG**						

Foreligger heftelser med legalpant: Nei

Reskontrooversikt neste side.

Heftelsen gjelder	Beløp	Gjelder termin/år
Kommunale gebyrer/og evt. eiendomsskatt	kr.	/



Fakturastatus	Fakturanr.	Faktura/kreditnota	År	Termin	Fakturatype	Forfallsdato	Totalt	Restbeløp
Produsert	110267058	Faktura	2026	1	Kommunale gebyr	20.01.2026	2.335,00	2.335,00
Produsert	110262404	Faktura	2025	12	Kommunale gebyr	20.12.2025	2.207,00	0,00
Produsert	110258204	Faktura	2025	11	Kommunale gebyr	20.11.2025	2.207,00	0,00
Produsert	110250490	Faktura	2025	10	Kommunale gebyr	20.10.2025	2.207,00	0,00
Produsert	110244336	Faktura	2025	9	Kommunale gebyr	20.09.2025	2.207,00	0,00
Produsert	110239303	Faktura	2025	8	Kommunale gebyr	20.08.2025	2.207,00	0,00
Produsert	110235298	Faktura	2025	7	Kommunale gebyr	20.07.2025	2.207,00	0,00
Produsert	110230686	Faktura	2025	6	Kommunale gebyr	20.06.2025	2.348,00	0,00

Dnr. 1396/ 1972. Dbf. 17/3. å 1972

ERKLÆRING

stpl. av emb. idag med kr. 10.-

Undertegnede som eier av gr.nr. ...102.... br.nr. 33-283.. avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. ...102..... br.nr. ....33..... gir herved eierne av gr.nr. ...102..... br.nr. ...283..... rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. ...102..... br.nr. ...33.....s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br. nr. ..... gir eierne gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over br.nr..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br. nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr. nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekranen i ..... hvis det av tekniske grunner viser seg påkrevet.

Ingeniørvesenet har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt bygning anbragte utvendige hovedstoppekran hvor det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av felles vann- og kloakkledninger.

Eier av gr.nr. 102 br.nr. 283 — Eier av gr.nr. 102 br.nr. 33

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Lørenskog den 15/3 1972

C. A. Engebretsen

Verdi kr. 1000.-

Dnr. 6394/ 1973. Dbf. 15/10.1973.

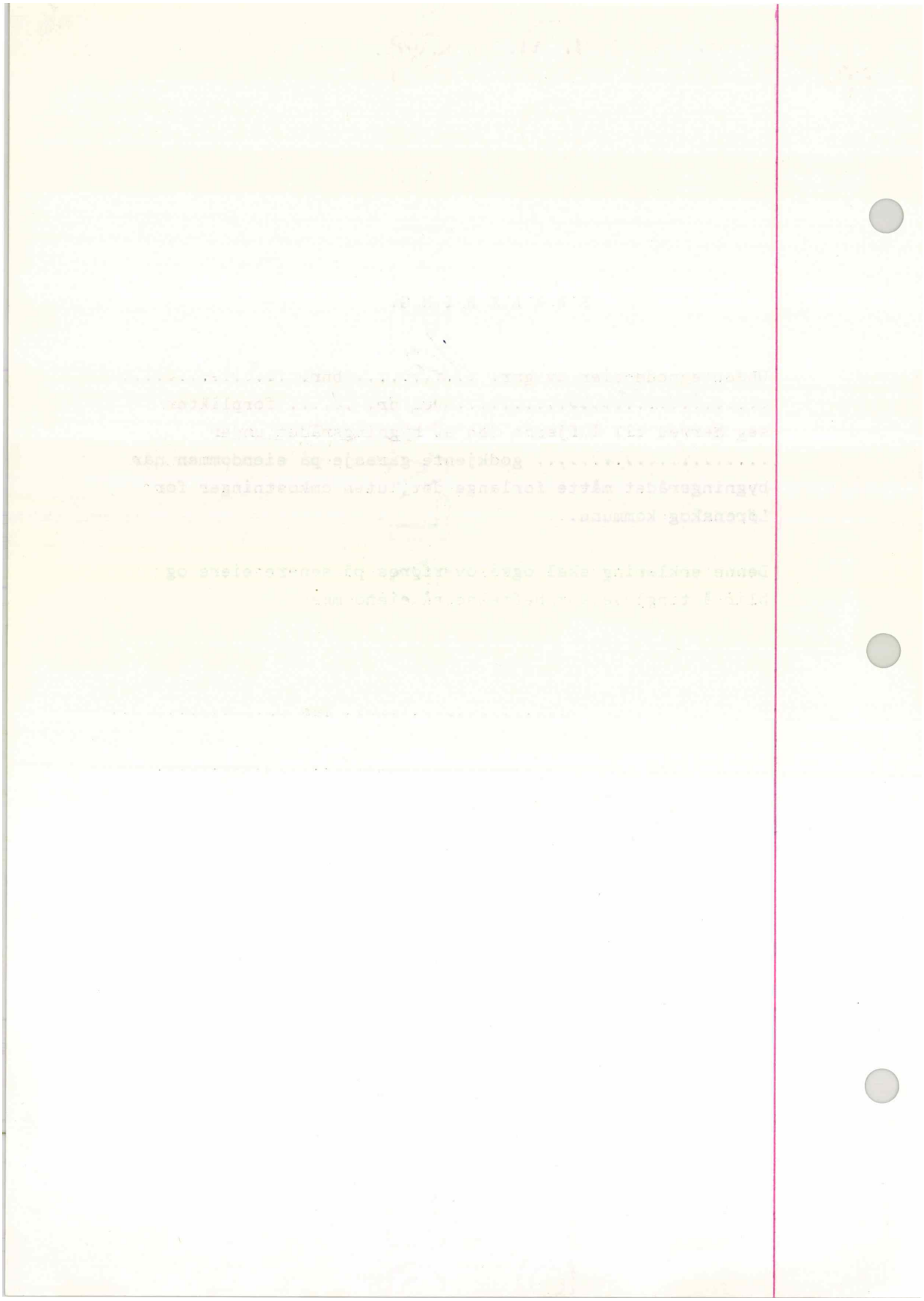
E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av gnr. 102 bnr. 283
..... vei nr. 9 forplikter
seg herved til å fjerne den av bygningsrådet under
18.9.73 godkjente garasje på eiendommen når
bygningsrådet måtte forlange det, uten omkostninger for
Lørenskog kommune.

Denne erklæring skal også overføres på senere eiere og
blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

Skåer den 10.10.73

.....





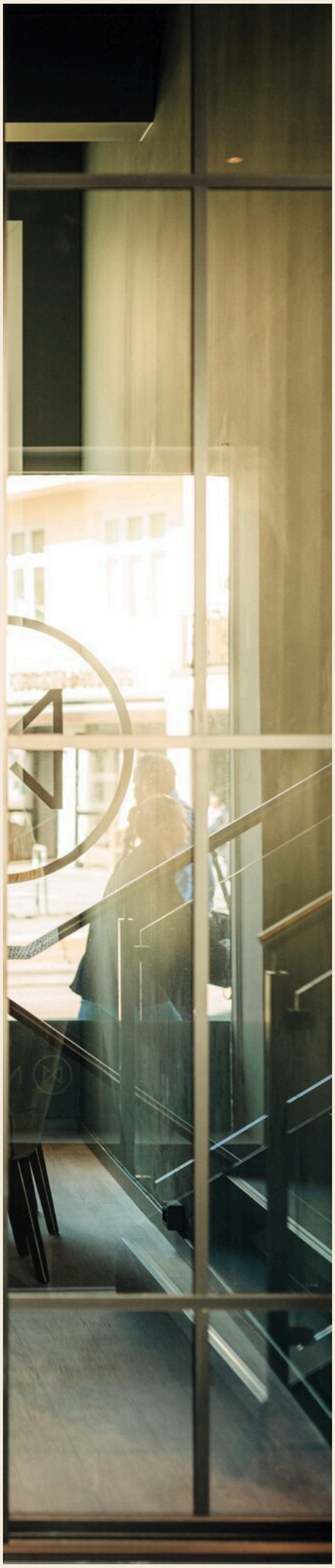
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0446/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Are Frodes vei 9 1461 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 102, bnr 283 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Marius Enevoldsen
Eiendomsmegler
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
m.enevoldsen@nordvikbolig.no
948 45 655



Linnea Marie Andersson
Eiendomsmeglerfullmektig
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
l.andersson@nordvikbolig.no
481 98 744

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: