

PROAKTIV



Barnevennlig blindgate
på Strømmen

Kjedet enebolig over
to plan fra Riis Bygg

LERDALSGATA 14C



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

BO GODT OG SENTRALT PÅ STRØMMEN



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lerdalsgata 14C, 1467 STRØMMEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 77, bnr. 178, snr. 2 , i Lillestrøm kommune

Prisantydning: 9.190.000,-

Omkostninger: 248.740,-

Totalpris: 9.438.740,-

Kommunale avgifter: 18.090,- for 2025

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2010

Rom/soverom: 6/3

BRA: 202 m²

BRA-i: 166 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Dobbelgarasje. Elbil-lader ble montert i 2021

Tomt: 219.2 m² + andel av fellesareal. Se beskrivelse under pkt. for tomtebeskrivelse.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
13	18	20	22
Fasade/ute	Inngang	Stue	Kjøkken
26	30	34	38
Baderom	Soverom	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon
44	98		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Høy grad av trygghet”

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

Thomas Andre Larsen

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

Roger Karlsen

“Kan på det sterkeste anbefales.”

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

Rune Kirkerud

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

Erik Holsten

“Ryddig, effektivt og profesjonelt”

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

Parox Utvikling AS

“Petter hadde tålmodighet med alle mine spørsmål.”

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

Mette Bakken

“Trolig bra service!”

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

Martin Jørgensen

“Profesjonelt og til stede”

Kristel Rusdal

“Føler seg godt ivaretatt”

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

Thomas Moltzau

“Man kan kalle dere verneverdig”

Arnt Nelvik

“Tvers gjennom profesjonelt”

Even Ødegården

”

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

Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure



Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

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

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

LERDALSGATA 14C

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

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

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

Alltid med samme grundige tilnærming.

Velkommen til Strømmen og en flott, kjedet enebolig i Lerdalsgata.

Her flytter du til et populært boligstrøk i trygge omgivelser med enkel logistikk.

Kort vei til skole, barnehage og turområder, samtidig nærhet til sentrum og byliv. Det er bl.a. få min gangavstand til Thon senter Strømmen og togstasjon som tar deg inn til Oslo på rundt 20 minutter.

Huset er oppført av anerkjente Riis Bygg i 2010, og fremstår som et helhetlig flott familiehjem med god plass.

Her får man bl.a. separat kjøkken med peis og spiseplass, stue med doble dører ut til terrasse, tre soverom, loftstue, to flislagte bad +

gjestetoalett og sep. vaskerom. Uteplassene er vendt mot solrike sydvest, og det er gode parkeringsmuligheter i dobbelgarasjen som også har elbil-lader.

Velkommen til Lerdalsgata 14C!

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

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

Proaktiv Lillestrøm

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

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

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

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

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

Der kommer Proaktiv-menneskenes
erfaring og engasjement til sin rett



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Lillestrøm / **Område:** Strømmen

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

Beliggenhet

Lerdalsgata 14C har en ypperlig beliggenhet på Strømmen for de som ønsker å bo tilbaketrukket, men likevel sentralt med alt innen rekkevidde. Huset ligger innerst i en rolig blindvei, uten gjennomgangstrafikk, i et barnevennlig felt bestående primært av villabebyggelse.

Strømmen Storsenter ligger 5 minutter unna og tilbyr alt av restauranter, matbutikker, treningssentre m.m.. I tillegg er det kort vei til offentlig kommunikasjon som buss og tog med hyppige avganger. Fra huset har man også kort gange til nærmeste bussholdeplass som tar deg dit du ønsker. Strømmen togstasjon ligger også i kort gangavstand. Her kommer du deg bl.a. til Oslo S på rundt 20 minutter og fra Lillestrøm stasjon bruker man kun 12 minutter til Gardermoen med flytoget. Med bilen bruker du ca. 5 minutter til Lillestrøm, 17 minutter til Oslo og 25 minutter til Gardermoen.



OFFENTLIG TRANSPORT

Frydenlundsgata Linje 100, 110	5 min 0.4 km
Strømmen stasjon Linje L1	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 18.9 km
Oslo Gardermoen	30 min

DAGLIGVARE

Kiwi Strømmen	4 min
Rema 1000 Strømmen Storsenter	5 min

VARER/TJENESTER

Strømmen Storsenter	5 min
Vitusapotek Strømmen Storsenter	5 min

SPORT

Sagdalen barneskole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.7 km
Strømmen Stadion Ballspill, fotball	2 min 0.8 km
Fresh Fitness Strømmen	5 min
Just Padel Fjellhamar	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Stalsberggata 14 - Lillestrøm Kommu...	5 min
Strømmen Storsenter	6 min



Under 500 meter til Strømmen Storsenter som fremstår i dag som ett av landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Her finner du alt du trenger og mer til. Strømmen har også flere nisjebutikker, restauranter, takeaway og treningstilbud. Videre er det nærhet til bank, post, vinmonopol, kino, puber og flere spennende restauranter. Det er også kort vei til Lørenskog med både Metro og nye Triaden senter samt Lillestrøm med

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

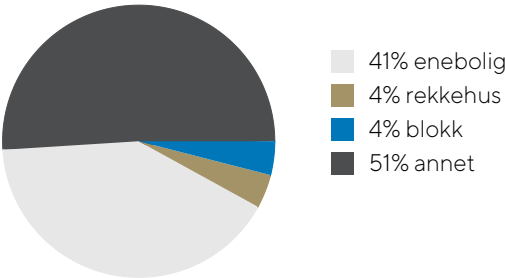
alle bymessige servicetilbud. Det er også umiddelbar nærhet til Coop, Kiwi, Sultan marked, Meny eller Rema 1000.

Strømmen har et rikt utvalg av fritid- og idrettstilbud, og boligen har bl.a. nærhet til flotte tur-og friluftsområder langs Sagelva, badevann, skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter. Det er også nærhet til lekeplass, skøytebane, svømmehall, fotballbaner, akebakker, hesteridning, skateramp, golfbane, tennisanlegg og flere treningssentre. I tillegg har både Rælingen og Lillestrøm egen skiklubb, med muligheter som alpint, langrenn og hopp.

Fra boligen er det kort gangavstand til Sagdalen barneskole med SFO og for elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Bråtejordet ungdomsskole som ligger ca. 10 minutter med sykkel unna eiendommen. Det er også kort vei til Strømmen, Skedsmo og Lillestrøm Videregående skole, samt OsloMet som har beliggenhet på Kjeller. Det er flere barnehager i nærområdet, både private og offentlige.

I 2020 åpnet området ved Lørenskog stasjon verdens kanskje råeste helårsarena for snø opplevelser - SNØ. Fra Strømmen bruker du bare noen minutter inn til Lørenskog. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis,

BOLIGMASSE



koppheis og bånd, bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet og alltid gøy. I tilknytning til skihallen er det bygd et resorthotell, skigymnas og næring rettet mot skisporten.

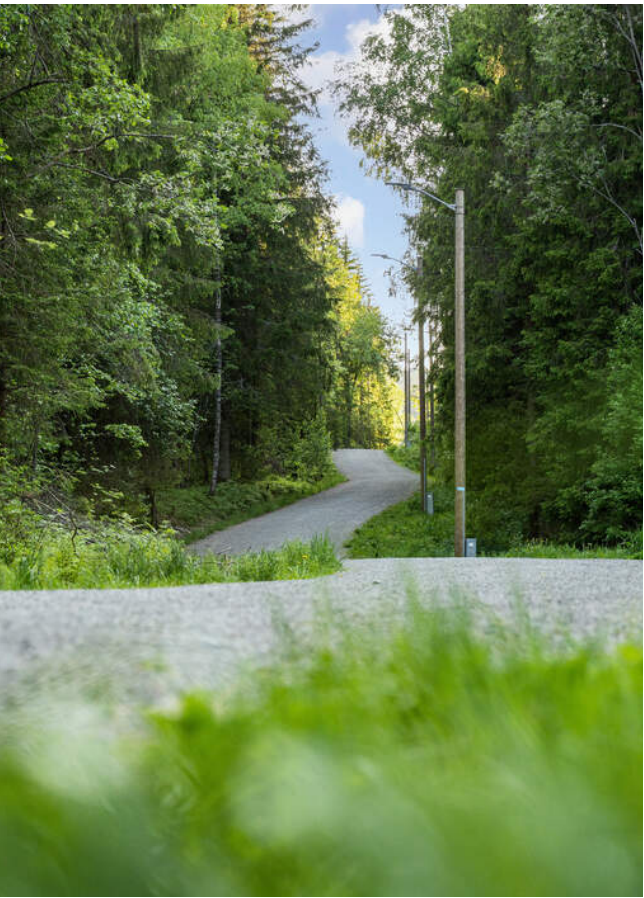
Avstander fra boligen:
Ca. 3,2 km. til Lillestrøm
Ca. 3,5 km. til Skjetten
Ca. 20 km. til Oslo sentrum
Ca. 35 km. til Oslo Lufthavn
Ca. 2,8 km. til Ahus

SKOLER

Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 kl.) 51 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	6 min 2.7 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	19 min 1.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	15 min 1.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.4 km

BARNEHAGER

Hagan barnehage (0-5 år) 54 barn	8 min 0.6 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 ... 84 barn	10 min 0.8 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min 0.8 km











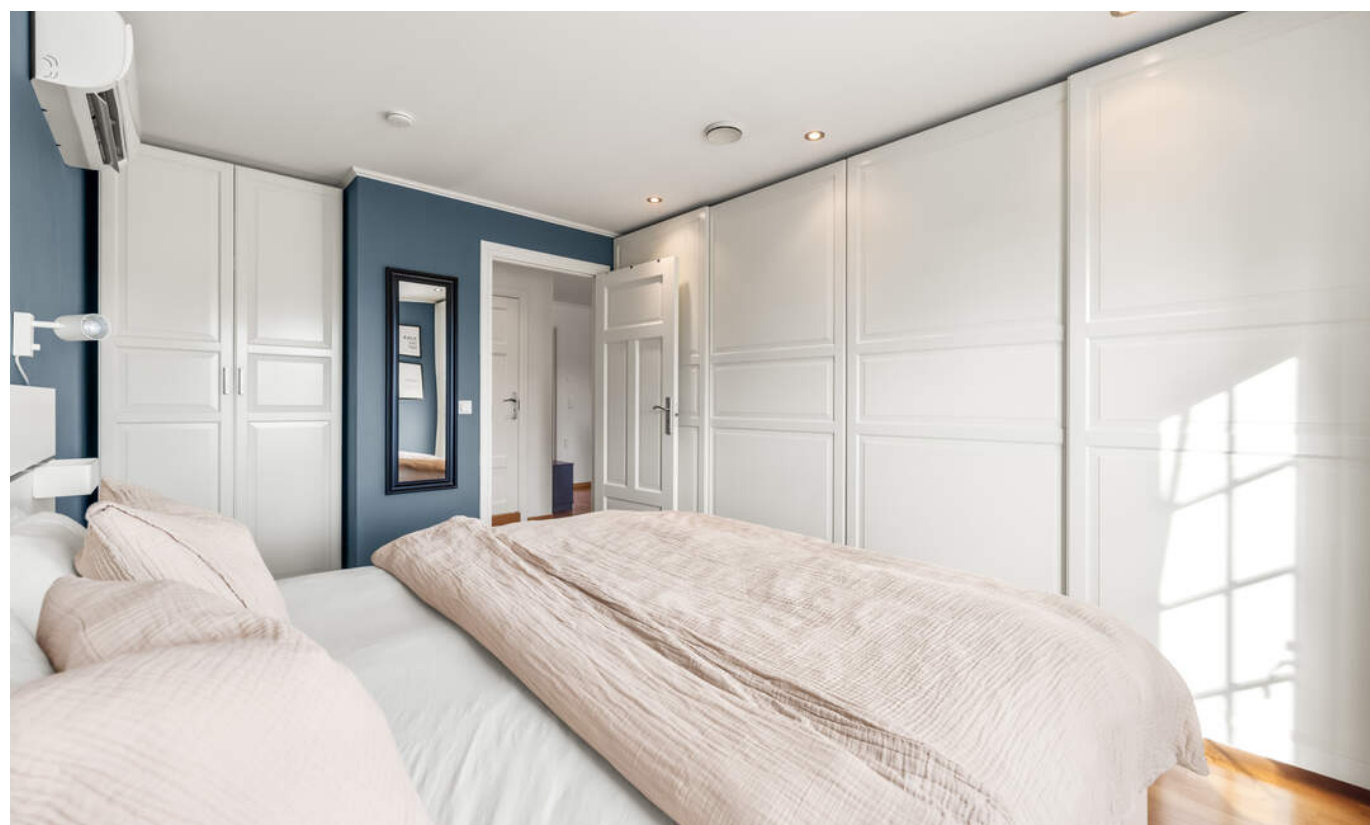














PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Dobbelgarasje. Elbil-lader ble montert i 2021
Boligen har en ekstra biloppstillingsplass i hjørnet ved nabohuset - se vedlagte seksjoneringskart.

Tomtestørrelse

219 m², eiet tomt. Oppgitt tomtestørrelse er egen tomt eks boligens fotavtrykk (grunnflate). Eier i tillegg ideell halvpart av fellesareal med den andre delen av bebyggelsen, 369 kvm.

Beskrivelse av tomt

Pent opparbeidet eiertomt med singlet adkomst/gårdsplass. Her er det god plass til flere kjøretøy og gjester. I tillegg er det dobbelgarasje ved siden av inngangspartiet. Hagen er opparbeidet med plen samt hekk i tomtegrensen. Usjenert for innsyn og med gode solforhold. God plass til trampoline, lek og ballspill for små og store. Fra stuen er det også utgang til en nyanlagt (2024) terrasse på ca. 24 kvm. Terrassen er utstyrt med markise, utebelysning på vegg og utestikk. Direkte adkomst til hagearealet. Overbygd inngangsparti på ca. 4 kvm samt balkong på ca. 13 kvm utenfor stuen i 2. etasje. Rekkverk og terrassebord er skiftet i 2024.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bindingsverk oppført på støpt såle. Boligen ble oppført 2010 av Riis Bygg AS som er en lokal og anerkjent boligutvikler.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av

disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 18 stk. TG2 og 16 TG1 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
Våtrom: Bad, 2 - Sluk på bad er "stengt" inne i dusjhjørne, lekkasjevann vil dermed ikke kunne ledes til sluk.

Boligen har fått følgende TG2:
Drenering: Terrenget inn mot bolig er relativt flatt.
Grunnmur og fundament: Det er registrert enkelte riss/små sprekker og noe løs/manglende puss på fundament.
Balkong, terrasse, platting: Veranda Tekking ved balkongdør er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Vinduer og dører: Tofløyet balkongdører i 2. etasje er noe slitt

utvendig. Tofløyet balkongdører i 2. etasje subber noe i karm.
Yttervegg og fasade: Det er noe værslitt panel enkelte steder.
Toalettrom: Det er ikke etablert dreneringsåpning fra innebygd wc sisterne. Det er ikke registrert automatisk vannstoppventil (lekkasjestopper) med sensor.
Vannledninger: Det er rustet hull i bunn av rørskap.
Ventilasjon: Det er små luftespalter under dørblander.
Våtrom: Vaskerom -det registreres enkelte gulvfliser med «hul lyd» (redusert vedheft mot underlag). Det er enkelte hakk/skår i gulvfliser. Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel til bod.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk: Tettesjiktet har nådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til fremtidig tetthet.
Våtrom: Vaskerom - Sanitærutstyr Innredning er noe fuktskadet.
Våtrom: Bad, 2 - Membran, tettesjikt og sluk Tettesjiktet har nådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til fremtidig tetthet.
Våtrom: Bad, 1 - Overflater Deler av gulvet i dusjonen er flatt og uten fall mot sluk.
Våtrom: Bad, 1 - Membran, tettesjikt og sluk Tettesjiktet har nådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til fremtidig tetthet.
Våtrom: Bad, 1 - Sanitærutstyr Servantskap er noe fuktskadet. Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterne. Overflater på innvendige gulv: Det registreres "hul lyd" (mangelfull heft mot underlag) i noen gulvfliser i hall. Parkett i stue er noe fuktskadet 2 steder.
Overflater på innvendige vegger: Det er enkelte små sprekker/glipper i hjørner og enkelte små "hull" og merker i vegger.
Innvendig trapp: Det er noe knirk i trapp. Det er enkelte små hakk og merker i trapp.

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

Bygningssakskyndig

Roy Bekkesletten (befaringsdato: Fredag, 5. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
2021. Montert elbil-lader i garasjen., EDA Elektro Data
Romerike har utført arbeidene.
2022. Montert to stk. varmepumper med 3 stk. enheter inne (stue i førsteetasje, hovedsovereom og et av barnerommene). Varmepumpene er levert av Varmepumpe Energy AS. Service og vedlikehold på varmepumpene er utført av Varmepumpe Energy AS. GK Norge AS har utført el-arbeidene med to nye kurser, to stk. sikringer og nytt overspenningsvern.

2025. GK Norge AS har byttet 5 stk termostater er fra Elko til Plejd for bedre styring av gulvvarme.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
- Etablert loft og nedfellbar stige for lagring i dobbeltgarasjen
- Ny terrasse i hagen (Kebony Clear radiata biobehandlet)
- Nytt vedlikeholdsfritt rekkverk på balkong i andre etg.
- Nytt dekke på balkong i andre etg. (Kebony Clear radiata biobehandlet)
- Nytt rekkverk i stuen i andre etg.
Snekkearbeidene er utført av Solhaugen Bygg.

I 2025 ble følgende arbeider utført av Anleggsgartner Bjørnar Evje:
- Etablering av grusplass for trampoline og bålpanne i hagen.
- Etablering av ferdigplen.

Innhold

Boligen går over to plan og består av følgende:
1. etasje: entré, toalettrom, vaskerom, bod, kjøkken med spiseplass og stue.
2. etasje: trappegang/stue, tre soverom og to bad.

Kaldtloft med tilgang via nedfellbar stige.

Dobbelgarasje med hems.

Areal

Bolig

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 81 kvm

2. etasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 28 kvm

2. etasje: 13 kvm

Dobbelgarasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Tinglyst rett til adkomst.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:

Inngang via en særdeles romslig hall med god plass når familien kommer hjem. Hallen har fliser på gulvet med underliggende varme, lysmalte overflater og downlights i taket. Det er skyvedørsgarderobe samt plass til flere smarte garderobeløsninger. Praktisk adkomst inn til husets vaskerom og gjestetoalett.

Toalettrommet har tilsvarende gulvfliser med varmekabler, lyse veggflater og mørk fondvegg. Utstyrt med vegghengt toalett og servant med skap.

Vaskerommet har flislagt gulv, malt strie på veggene og malt himling. Utstyrt med mørke skap med matchende benkeplate, kum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benk. Varmtvannsbereder á 194 liter fra 2010 er plassert i hjørnet. Fra vaskerommet er det direkte adkomst inn til boden. Tørketrommel medfølger.

Romslig stueløsning med doble fløydører ut til den usjenerte terrassen. Stuen har parkett på gulvet, malte veggflater og utstrakt bruk av downlights i taket. I tillegg er det peis med innsats og varmepumpe. Rommets utforming gir plass til både sofagruppe og spisebord. Et flott familierom med god plass.

Husets kjøkken ligger i et eget rom med adkomst fra hallen. Dette er et stort og familievennlig kjøkkenrom med peis og god plass til spisebordet. Kjøkkenet er pent utført med innredning helt opp til taket med lyse, profilerte fronter og heltre eik benkeplate med kum under vinduet. Det er utstrakt bruk av downlightsbelysning og lekre mosaikkfliser på veggen. Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn i ergonomisk høyde.

Ekstra takhøyde i 1. etg, 260 cm. Bidrar til en god følelse av volum i rommene.

Det er installert varmepumper i stue plan 1 og i to av soverommene oppe. Installasjon av varmepumpene har løftet energiklassen til B. Boligen innfrir kravene for grønt boliglån. Løsningen gir god komfort med kjøling om sommeren.

2. etasje:

I husets 2. etasje ligger ytterligere en stue, noe som gir ekstra

spillerom for familien. Stuen har utgang til en solrik balkong, samt god plass til sofagruppe, kontor eller leker. Alt etter familiens behov.

I denne etasjen ligger også tre gode soverom, alle med plass til seng, nattbord og garderobeskap. Skyvedørsgarderobe på hovedsoverommet.

Stort familiebad med flislagte overflater, behagelig gulvvarme og downlights i taket. Badet har vegghengt toalett, doble servanter med skuffeseksjon og speil m/integrert belysning, samt dusj og innmurt badekar. I tillegg til veggskap er det også et innmurt speil over badekaret. I 2. etasje ligger ytterligere ett baderom, også med flislagte overflater og varme i gulvet. Badet har vegghengt toalett, dusj og servant med innredning og speil.

God lagringsplass på loft (nedfellbar trapp fra 2. etg.). Det er også god lagringsplass på loft i garasjen.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming.
- Peis med innsats i stue.
- Varmepumpe (luft/luft), 3 innedeler og 2 utedeler. Det har vært service på varmepumpene i 2025.
- Varmekabler i entre, vaskerom, toalettrom, stue, kjøkken og på begge bad.

Balansert ventilasjon. Sist service i 2025.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse

Eiendommen er klassifisert til Oransje B.

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. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tørketrommel på vaskerom medfølger.



ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.939.968,- for 2024

Formuesverdi sekundær

7.759.872,- for 2024

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp for kommunale avgifter i 2025. De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Vannmåler er installert.

Kommunale avgifter

18.090,- for 2025

Eiendomsskatt

2.146,- for 2026

Info eiendomssskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

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

Boligen ligger innerst i en privat blindvei, det er 4 hus som deler på kostnadene for å få innkjørselsveien brøytet

vinterstid. Denne boligens andel av kostnaden utgjør ca kr. 6 000,- pr. vintersesong, fordelt på to utbetalinger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger ferdigattest på eiendommen - nybygg kjedet enebolig med garasje - datert 07.06.2010. Det foreligger ferdigattest på støttemur datert 18.02.2013.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 7. juni 2010

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/77/178/2:
22.11.1967 - Dokumentnr: 4333 - Bestemmelse om vannledn. Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:177
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:178
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2010 - Dokumentnr: 421263 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/2

01.01.2020 - Dokumentnr: 597452 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:77 Bnr:178 Snr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 159071 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:77 Bnr:178 Snr:2

11.08.2026 - Dokumentnr: 912840 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aure & Valskaar AS
Org.nr: 980 132 455
Elektronisk innsendt

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til villa/småhusbebyggelse. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kjerneinformasjon

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

PRISANTYDNING

9 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
229 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

230 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
248 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 420 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
9 438 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en

som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes

Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Eier

Andreas Arstad Idland
Marte Louise Raiby

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 250,00, Markedspakke kr 27 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 17 000,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 0,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 665,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 0,00.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Kjerneinformasjon

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Beskrivelse av tomt

Oppgitt tomtestørrelse er egen tomt eks boligens fotavtrykk (grunnflate). Eier i tillegg ideell halvpart av fellesareal med den andre delen av bebyggelsen, 369 kvm.

Pent opparbeidet eiertomt med singlet adkomst/gårdsplass. Dobbelgarasje ved siden av inngangspartiet. Hagen er opparbeidet med plen samt hekk i tomtegrensen. Utenfor gavlvegg mot vest er det opparbeidet sone belagt med grun og belegningsstein. Usjenert for innsyn og med gode solforhold. God plass til trampoline, lek og ballspill for små og store. Fra stuen er det også utgang til en nyanlagt (2024) terrasse på ca. 24 kvm. Terrassen er utstyrt med markise,

utebelysning på vegg og utestikk. Direkte adkomst til hagearealet. Overbygd inngangsparti på ca. 4 kvm samt balkong på ca. 13 kvm utenfor stuen i 2. etasje. Rekkverk og terrassebord er skiftet i 2024.

Dato salgsoppgave
12.8.2026



VEDLEGG

Lerdalsgata 14 C 1467 STRØMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig i kjede
Byggeår:	2010
Enebolig i kjede BRA:	166 m ²
Enebolig i kjede BRA-i:	166 m ²
Sum alle bygg BRA:	202 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	166 m ²
Rapportdato:	22.6.2026 (Gyldig til 22.6.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018 Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrappen	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43815
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad, 2 - Overflater	Sluk på bad er "stengt" inne i dusjhjørne, lekkasjevann vil dermed ikke kunne ledes til sluk.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Terrenget inn mot bolig er relativt flatt.
Grunnmur og fundament	Det er registrert enkelte riss/små sprekker og noe løs/manglende puss på fundament.
Balkong, terrasse, platting: Veranda	Tekking ved balkongdør er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Vinduer og dører	Tofløyet balkongdører i 2. etasje er noe slitt utvendig. Tofløyet balkongdører i 2. etasje subber noe i karm.
Yttervegg og fasade	Det er noe værslitt panel enkelte steder.
Toalettrom	Det er ikke etablert dreneringsåpning fra innebygd wc sisterne. Det er ikke registrert automatisk vannstoppventil (lekkasjestopper) med sensor.
Vannledninger	Det er rustet hull i bunn av rørskap.
Ventilasjon	Det er små luftespalter under dørblader.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	Det registreres enkelte gulvfliser med «hul lyd» (reduisert vedheft mot underlag). Det er enkelte hakk/skår i gulvfliser. Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel til bod.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Tettesjiktet har nådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til fremtidig tetthet.
Våtrom: Vaskerom - Sanitærutstyr	Innredning er noe fuktskadet.
Våtrom: Bad, 2 - Membran, tettesjikt og sluk	Tettesjiktet har nådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til fremtidig tetthet.
Våtrom: Bad, 1 - Overflater	Deler av gulvet i dusjsonen er flatt og uten fall mot sluk.
Våtrom: Bad, 1 - Membran, tettesjikt og sluk	Tettesjiktet har nådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til fremtidig tetthet.
Våtrom: Bad, 1 - Sanitærutstyr	Servantskap er noe fuktskadet. Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterne.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Overflater på innvendige gulv	Det registreres "hul lyd" (mangelfull heft mot underlag) i noen gulvfliser i hall. Parkett i stue er noe fuktskadet 2 steder.
Overflater på innvendige vegger	Det er enkelte små sprekker/glipper i hjørner og enkelte små "hull" og merker i vegger.
Innvendig trapp	Det er noe knirk i trapp. Det er enkelte små hakk og merker i trapp.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.6.2026	22.6.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Andreas Arstad Idland	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Marte Louise Raiby	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:
Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent. Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Informasjon om boligen

Adresse:	Lerdalsgata 14 C, 1467 Strømmen				
Kommunenr:	3205	Gårdsnr:	77	Bruksnr:	178
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	2010				
Boligtype:	Enebolig i kjede				

Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle. Hovedbærekonstruksjon i trebindingsverk. Liggende panel på fasader. Valmet tak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskille er trebjelkelag.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig i kjede	166	166	0	0	41
Garasje	36	0	36	0	0
Totalt m²	202	166	36	0	41

Bygning: Enebolig i kjede

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	81	81 Romfordeling: Hall, toalett, vaskerom, bod, stue og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,59 m.	0	0	28
2. etasje	85	85 Romfordeling: Loftstue, 2 ganger, 3 soverom og bad. Himlingshøyde er ca 2,34 m - ca 2,40 m.	0	0	13
Totalt m²	166	166	0	0	41

Bygning: Garasje

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bakkeplan	36	0	36 Romfordeling: Garasje.	0	0
Totalt m²	36	0	36	0	0

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Terrengtet inn mot bolig er relativt flatt. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og risiko for fuktskader. Terrengfall inn mot boligen er ikke fullt ut kontrollert pga terrasse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etableres fall på terrenget fra bolig.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Fundament er i hovedsak ikke tilgjengelig for visuell kontroll grunnet overliggende gulvoverflater samt utvendig tildekking med treplating. Det er registrert enkelte riss/små sprekker og noe løs/manglende puss på fundament. Forholdet kan gi økt risiko for inntrenging av fukt og vann over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre de enkelte riss/små sprekkenes og noe løs/manglende puss på fundament.	

6.3 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Terrasse med komposittgulv. Størrelse ca 24 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er fra 2024.	

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0

6.4 Balkong, terrasse, platting: Overbygd inngangsparti

Type	Platting
Overbygd inngangsparti med fliser. Størrelse ca 4 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda

Type	Balkong
Veranda med kompositt terrassebord. Størrelse ca 13 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rekkverk og terrassebord er skiftet i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollert
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Tekking ved balkongdør er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Over halvparten av forventet levetid er nådd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstanden på tettesjikt og oppkant ved balkongdør kan kun avklares ved nærmere undersøkelser.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Tofløyet balkongdører med 2-lags glass og trekarm. Malt ytterdør med glass og trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Tofløyede balkongdører i 2. etasje er noe slitt utvendig. Slitasje på utvendige overflater kan medføre redusert levetid og behov for utbedring eller utskifting over tid. Tofløyede balkongdører i 2. etasje subber noe i karm.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales utvendig vedlikehold av de tofløyede balkongdørene i 2. etasje for å begrense videre slitasje. Tofløyede balkongdører i 2. etasje anbefales justert.

6.7 Yttervegg og fasade

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegg og fasade	TG-2
Det er noe værslitt panel enkelte steder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utvendig panel trenger overflatebehandling enkelte steder.	

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1
Visuell kontroll av skorstein over tak er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS).	

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Utvendig inspeksjon av yttertaket er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS).	
Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med tilgang via nedfellbar stige.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Utvendig inspeksjon av yttertaket er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS).	
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Taktekking er visuelt kontrollert innenfor tilgjengelig inspeksjonsomfang.	

6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peis med innsats i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, heltre eik benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap, oppvaskmaskin, oppvaskkum, ventilator og fliser mellom overskap og benkeplate.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
-------------------------	------

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei

6.14 Toalettrom

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Toalettrom med servant og wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er ikke etablert dreneringsåpning fra innebygd wc sisterne, noe som medfører at en eventuell lekkasje kan bli vanskelig å oppdage. Det er ikke registrert automatisk vannstoppventil (lekkasjestopper) med sensor. Manglende automatisk avstenging ved lekkasje i rom uten sluk medfører økt risiko for fuktskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere en dreksåpning under innebygd wc sisterne. Det anbefales å etablere automatisk vannstoppventil (lekkasjestopper) med sensor.	

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det er rustet hull i bunn av rørskap. Hull i rørskapets bunn kan medføre redusert oppsamling og avledning av lekkasjevann, med økt risiko for fuktskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales utbedring av hull i rørskapets bunn for å sikre funksjon for oppsamling og avledning av lekkasjevann.	

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Hovedsikring på 63 Amp. 20 kurser.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er montert elbillader i 2021.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Strøm til varmtvannsbereder er ikke fast tilkoblet. Dette er i strid med gjeldende forskrifter, som krever fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales at strøm til varmtvannsbereder blir fast tilkoblet.	

6.18 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe (luft/luft), 3 innedeler og 1 utedel.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er fra 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Det har vært service på varmepumpen i 2025.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-0

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2010	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2025	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er små luftespalter under dørblader. Forholdet begrenser lufttransport mellom rom og kan redusere ventilasjonsanleggets funksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere større luftespalter under dørblader.	

6.21 Våtrom: Vaskerom

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Malt strie på vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres enkelte gulvfliser med «hul lyd» (redusert vedheft mot underlag). Forholdet kan medføre risiko for løsning eller sprekkdannelse over tid. Det er enkelte hakk/skår i gulvfliser. Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel til bod. Dette kan føre til at dusj- og evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å etableres en membranoppkant ved bodder på minimum 15 mm over det ferdige gulvet.	

Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjiktet har nådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til fremtidig tetthet.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
På grunn av alder på tettesjiktet anbefales det å være oppmerksom på tegn til fukt eller svikt i våtrommet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vaskerom med innredning, utslagskum og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Innredning er noe fuktskadet.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Innredningen bør vurderes utskiftet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-----------------------------	------

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da vaskerommet ikke har dusj. Det ble foretatt tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.22 Våtrom: Bad, 2

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3
Sluk på bad er "stengt" inne i dusjhjørne, lekkasjevann vil dermed ikke kunne ledes til sluk. Dette kan føre til at lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å installere et dusjhjørne med innfellbare dører eller dusjkabinett, for å frigjøre sluket.	
Kostnadsestimat overflater	20 000 - 100 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjiktet har nådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til fremtidig tetthet.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
På grunn av alder på tettesjiktet anbefales det å være oppmerksom på tegn til fukt eller svikt i våtrommet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med baderomsinnredning, servant, veggmontert wc og dusjhjørne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.23 Våtrom: Bad, 1

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Deler av gulvet i dusjsonen er flatt og uten fall mot sluk. Dette kan føre til at noe dusjvann blir liggende igjen på gulvet etter endt dusjing.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjiktet har nådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til fremtidig tetthet.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
På grunn av alder på tettesjiktet anbefales det å være oppmerksom på tegn til fukt eller svikt i våtrommet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med 2 servanter, 2 servantskap, veggskap, veggmontert wc, dusjhjørne og boblebadekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Servantskap er noe fuktskadet. Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sistene. Dette medfører til at vannlekkasjer blir vanskeligere å oppdage og at eventuell fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Servantskap bør vurderes utskiftet. Det anbefales å montere automatisk vannstoppventil ved innebygd wc sistene.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-----------------------------	------

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
----------------------	------

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.24 Innerdører

Beskrivelse	
Malte innerdører.	
Oppsummering	TG-1

6.25 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse	
Parkett og fliser.	
Oppsummering	TG-2
Det registreres "hul lyd" (mangelfull heft mot underlag) i noen gulvfliser i hall. Forholdet kan medføre risiko for løsning eller sprekkdannelse over tid. Parkett i stue er noe fuktskadet 2 steder. Det ble søkt etter fukt, uten noen unormale utslag.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Den noe skadde parketten anbefales utbedret, normalt ved utskifting av berørte partier.

6.26 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse	
Malte flater og tapet.	
Oppsummering	TG-2
Det er enkelte små sprekker/glipper i hjørner og enkelte små "hull" og merker i vegger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Noe overflatebehandlinger bør påregnes.	

6.27 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse	
Malte flater.	
Oppsummering	TG-1

6.28 El. varme

Beskrivelse
Varmekabler i entre, vaskerom, toalettrom, stue, kjøkken og på begge bad. Funksjon og tilstand er ikke vurdert.

6.29 Garasje

Beskrivelse	
Betongdekke. Oppført i trebindingsverk med liggende panel. Valmet tak i tre, tekket med takstein. Hems. Leddport med motor. El.billader.	
Oppsummering	TG-1

6.30 Innvendig trapp

Beskrivelse	
Innvendig malt tretrapp.	
Oppsummering	TG-2
Det er noe knirk i trapp. Knirk kan indikere bevegelser i trappekonstruksjonen og kan utvikle seg over tid. Det er enkelte små hakk og merker i trapp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å følge med utviklingen. Lokale tiltak kan vurderes dersom knirk øker eller blir sjenerende. Det anbefales utbedring av mindre overflateskader ved behov.	

6.31 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme

Aure og Valskaar AS



Egenerklæring

Lerdalsgata 14C, 1467 STRØMMEN

16 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Lerdalsgata 14C

Lerdalsgata 14C

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Vi har bodd i boligen siden overtakelsen september 2020. Tidligere eier har bodd i boligen siden den var ny i 2010.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Idland, Andreas Arstad

Selger

Raiby, Marte Louise

Forbehold

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig

- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

- 10.1.1 Navn på arbeid

☒ Ja ☐ Nein

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger



23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

I 2024 ble følgende arbeider utført av Solhaugen Bygg AS:
- Etablert loft og nedfellbar stige for lagring i dobbeltgarasjen
- Ny terrasse i hagen (Kebony Clear radiata biobehandlet)
- Nytt vedlikeholdsfritt rekkverk på balkong i andre etg.
- Nytt dekke på balkong i andre etg. (Kebony Clear radiata biobehandlet)
- Nytt rekkverk i stuen i andre etg.

I 2025 ble følgende arbeider utført av Anleggsgartner Bjørnar Evje:
- Etablering av grusplass for trampoline og bålpanne i hagen
- Etablering av ferdigplen

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 15180890

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Andreas Arstad Idland	2026-06-16	Marte Louise Raiby	2026-06-17
Identification		Identification	
 Andreas Arstad Idland		 Marte Louise Raiby	

SKEDSMO KOMMUNE Teknisk sektor Byggesaksavdelingen	POSTADRESSE Postboks 313 2001 Lillestrøm	SENTRALBORD 66 93 80 00	
	BESØKSADRESSE Jonas Lies gate 18 Lillestrøm	TELEFAX 66 93 85 90	



Abdolreza Esnaashari
Lerdalsgata 14D
2010 STRØMMEN

DERES REF:

VÅR REF:
2010/4763

SAKSBEHANDLER:
Sture Olsen,

DATO:
18.02.2013

Saksnr.:2010/4763
Vedtaksnr.(DS):13/102

Ferdigattest - støttemur - gnr 77 bnr 178 - Seksjon 1 og 2 - Lerdalsgata 14 C og 14 D

VEDTAK			
Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven § 21-10 Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse Nytt anlegg - nytt anlegg/konstruksjon, støttemur, Lerdalsgata 14 C og 14 D, 2010 STRØMMEN			
Gnr: 77	Bnr: 178	Festenr:	Seksjonsnr: 1 og 2
BRA: Ingen endring			
Vedtaksnr. DS 11/740	Vedtaksdato 07.09.11	Vedtak Tillatelse til tiltak	
Merknader: Ferdigattest gis på grunnlag av anmodning fra Abdolreza Esnaashari, datert 29.01.13. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.			

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. frvl. § 42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos fylkesmannen. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan fylkesmannen særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

Med hilsen

Sture Olsen
overingeniør

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Kopi: Erik Berg og Astrid Røste, Lerdalsgata 14 C, 2010 Strømmen



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 77, Bruksnr 178, Seksjonsnr 2	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	804 Stalsberg 4
Veiadresse:	Lerdalsgata 14 C, gatenr 8500	Valgkrets:	9 Strømmen
(fra bruksenhet)	1467 Strømmen	Kirkesogn:	2060201 Strømmen
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Etableringsdato:	27.05.2010	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:	219,2 kvm	Skyld:		Sameiebrøk:	1/2
Arealkilde:	Beregnet Areal			Areal felles tomt:	369,4 kvm
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

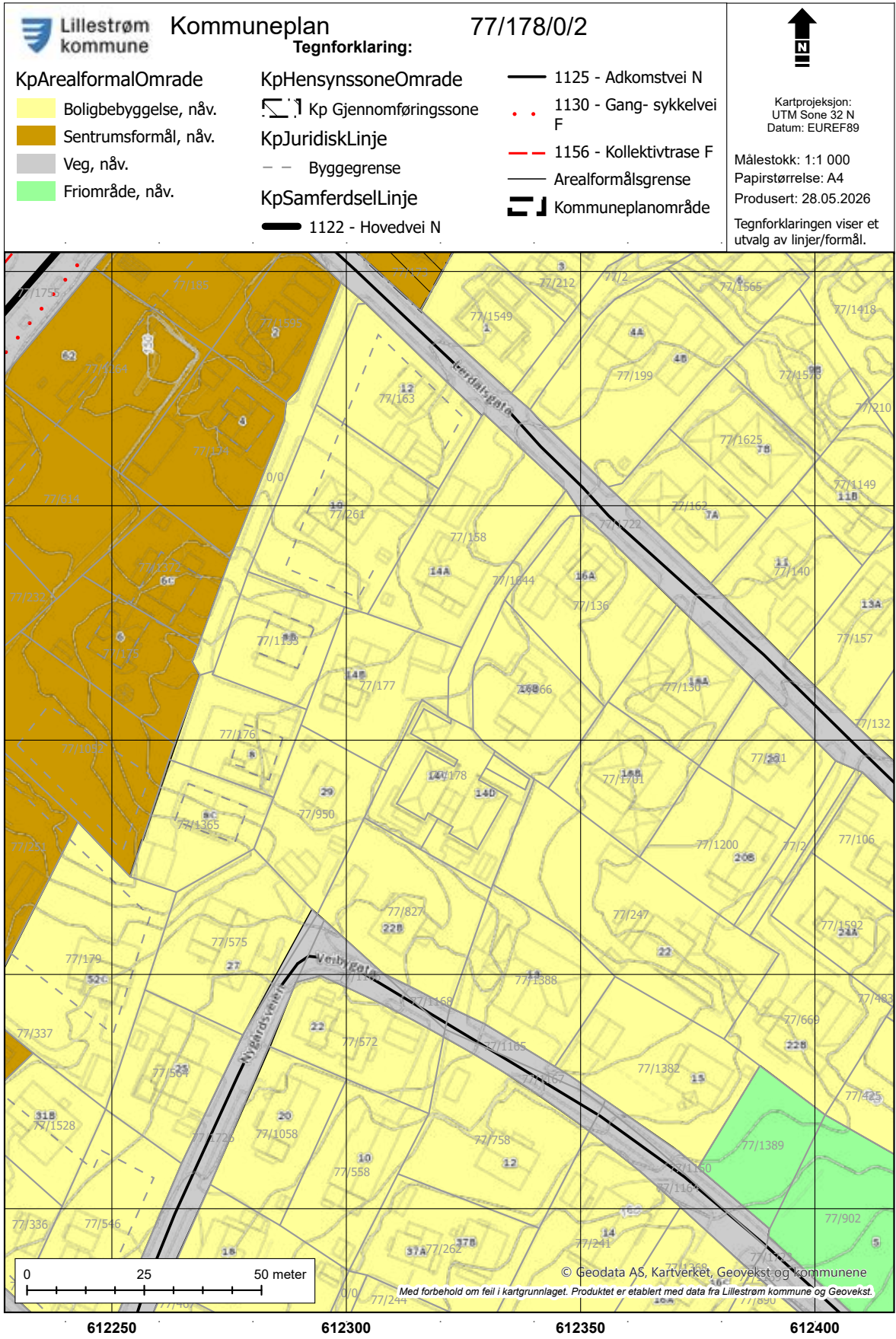
Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:
Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

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



Gårdsnummer 77, Bruksnummer 178, Seksjonsnummer 2 i 3205 LILLESTRØM kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/77/178	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3205/77/178/0/1	0,0
			Mottaker	3205/77/178/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/77/178	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3205/77/178/0/1	0,0
			Mottaker	3205/77/178/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	14.05.2010	Avgiver	3205/77/178	-434,5
	Matrikkelført:	27.05.2010	Berørt	3205/77/177	0,0
			Berørt	3205/77/247	0,0
			Berørt	3205/77/827	0,0
			Berørt	3205/77/950	0,0
			Berørt	3205/77/966	0,0
			Berørt	3205/77/1388	0,0
			Berørt	3205/77/1644	0,0
			Mottaker	3205/77/178/0/1	215,3
			Mottaker	3205/77/178/0/2	219,2

Gårdsnummer 77, Bruksnummer 178, Seksjonsnummer 2 i 3205 LILLESTRØM kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Kjede/atriumhus									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Lerdalsgata 14 C	Bolig	164,0	Kjøkken	5	2	3			
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	164,0	Igangset.till.:		16.10.2009			
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:		07.06.2010			
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	164,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1			
Bygningsnr:	300132453			Antall etasjer:		2			
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		80,0		80,0				
H02			84,0		84,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 77, Bruksnummer 178, Seksjonsnummer 2 i 3205 LILLESTRØM kommune

Oversiktskart

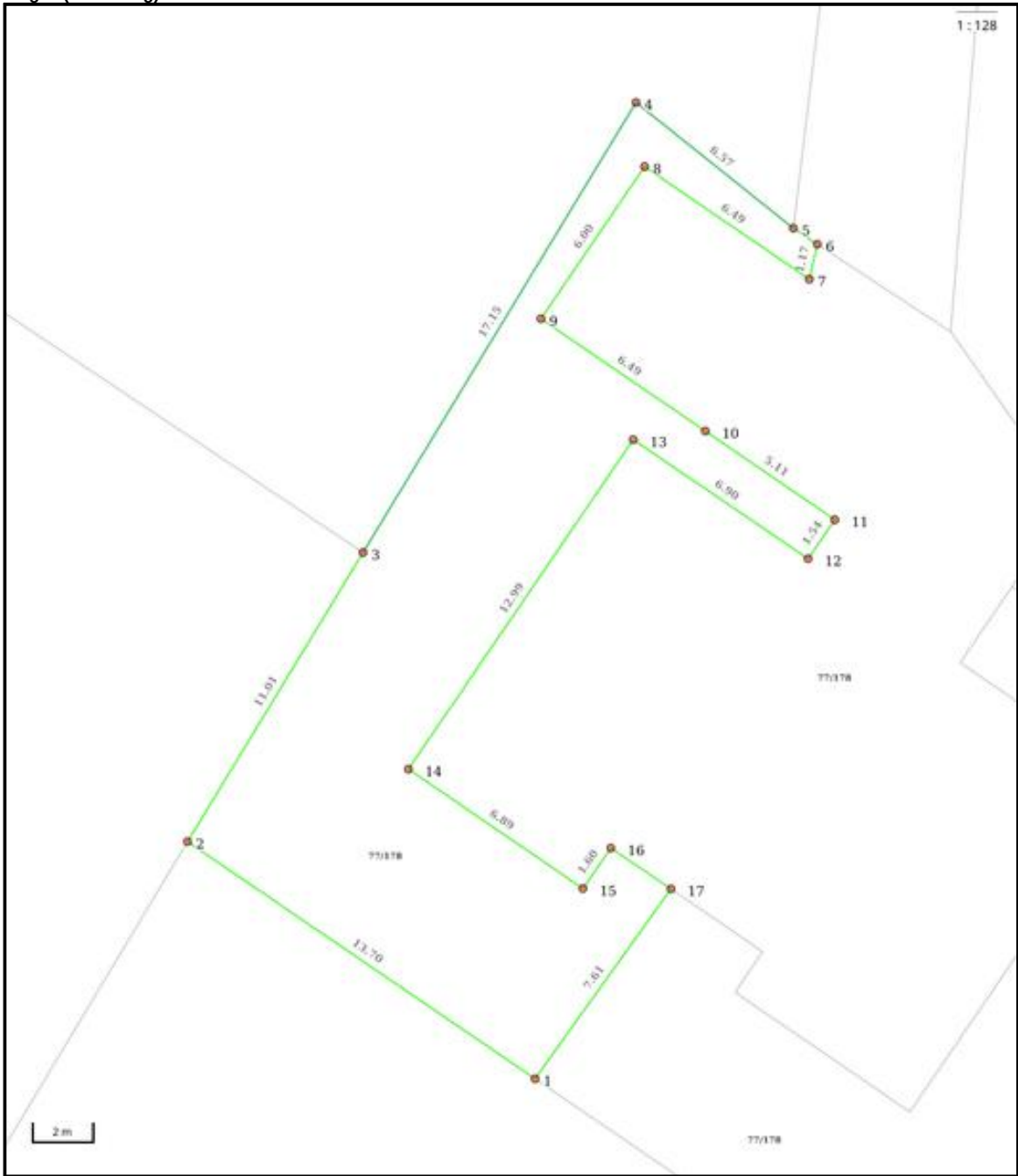


Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant	● Bygningspunkt	 Fiktiv / Teigdeler
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	▲ Sefrak kulturminne	 Punktbeste
31 - 200 cm	Ikke angitt		se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.05.2026 08:52 – Sist oppdatert 28.05.2026 08:52
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Gårdsnummer 77, Bruksnummer 178, Seksjonsnummer 2 i 3205 LILLESTRØM kommune

Teig 1 (Hovedteig)



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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.05.2026 08:52 – Sist oppdatert 28.05.2026 08:52
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Gårdsnummer 77, Bruksnummer 178, Seksjonsnummer 2 i 3205 LILLESTRØM kommune

Areal og koordinater

Areal: 192,30m²

Arealmerknad:

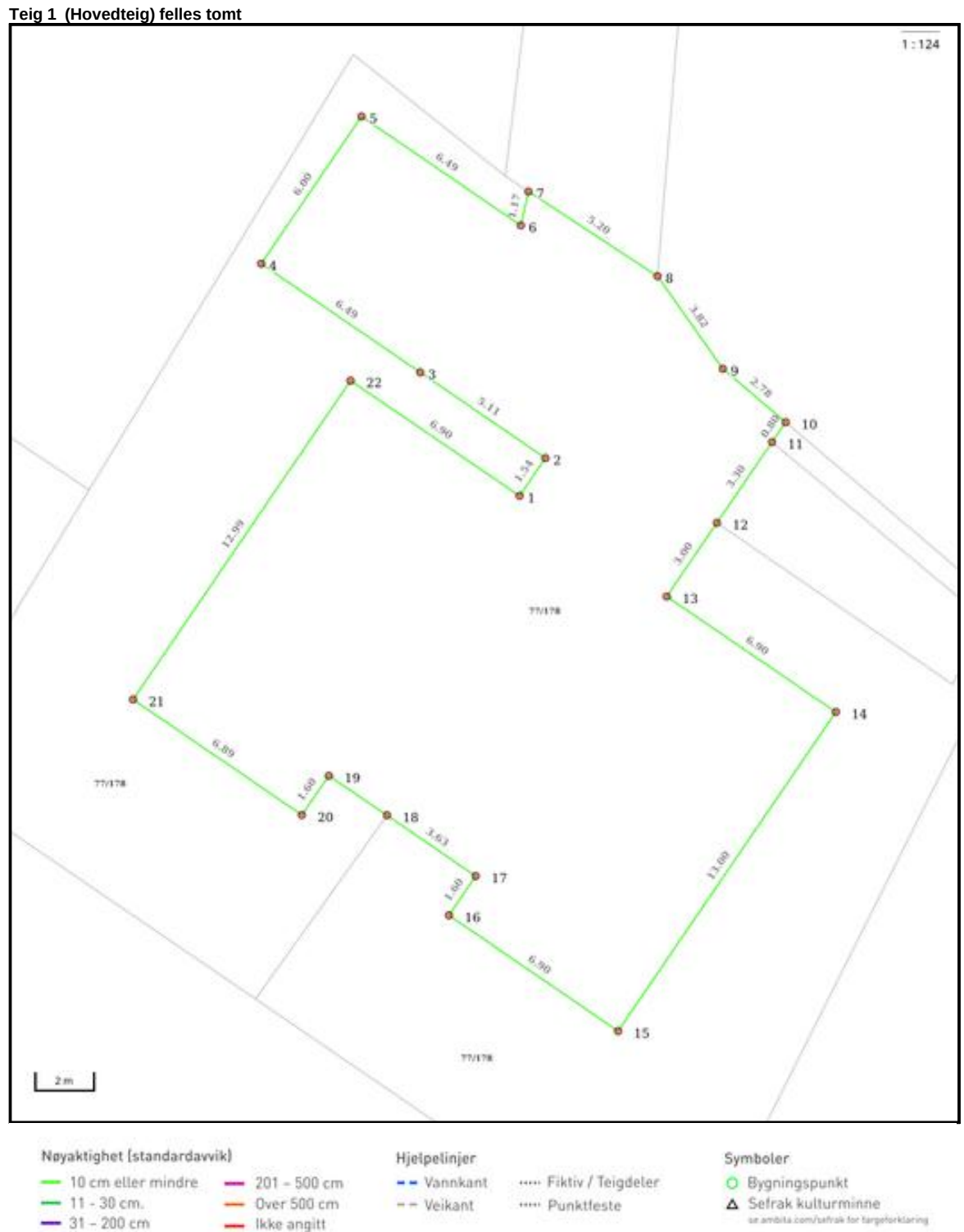
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 076,72	612 315,76	13,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 647 083,39	612 303,79	11,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
3	6 647 093,28	612 308,63	17,15m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
4	6 647 108,69	612 316,16	6,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 647 105,07	612 321,64	0,93m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 647 104,63	612 322,46	1,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 647 103,47	612 322,30	6,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 647 106,63	612 316,63	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 647 101,39	612 313,71	6,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 647 098,23	612 319,38	5,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 647 095,74	612 323,84	1,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 647 094,39	612 323,09	6,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 647 097,74	612 317,06	12,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 647 086,39	612 310,74	6,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 647 083,03	612 316,76	1,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 647 084,43	612 317,54	2,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 647 083,28	612 319,61	7,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Gårdsnummer 77, Bruksnummer 178, Seksjonsnummer 2 i 3205 LILLESTRØM kommune



Gårdsnummer 77, Bruksnummer 178, Seksjonsnummer 2 i 3205 LILLESTRØM kommune

Areal og koordinater

Areal: 369,40m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

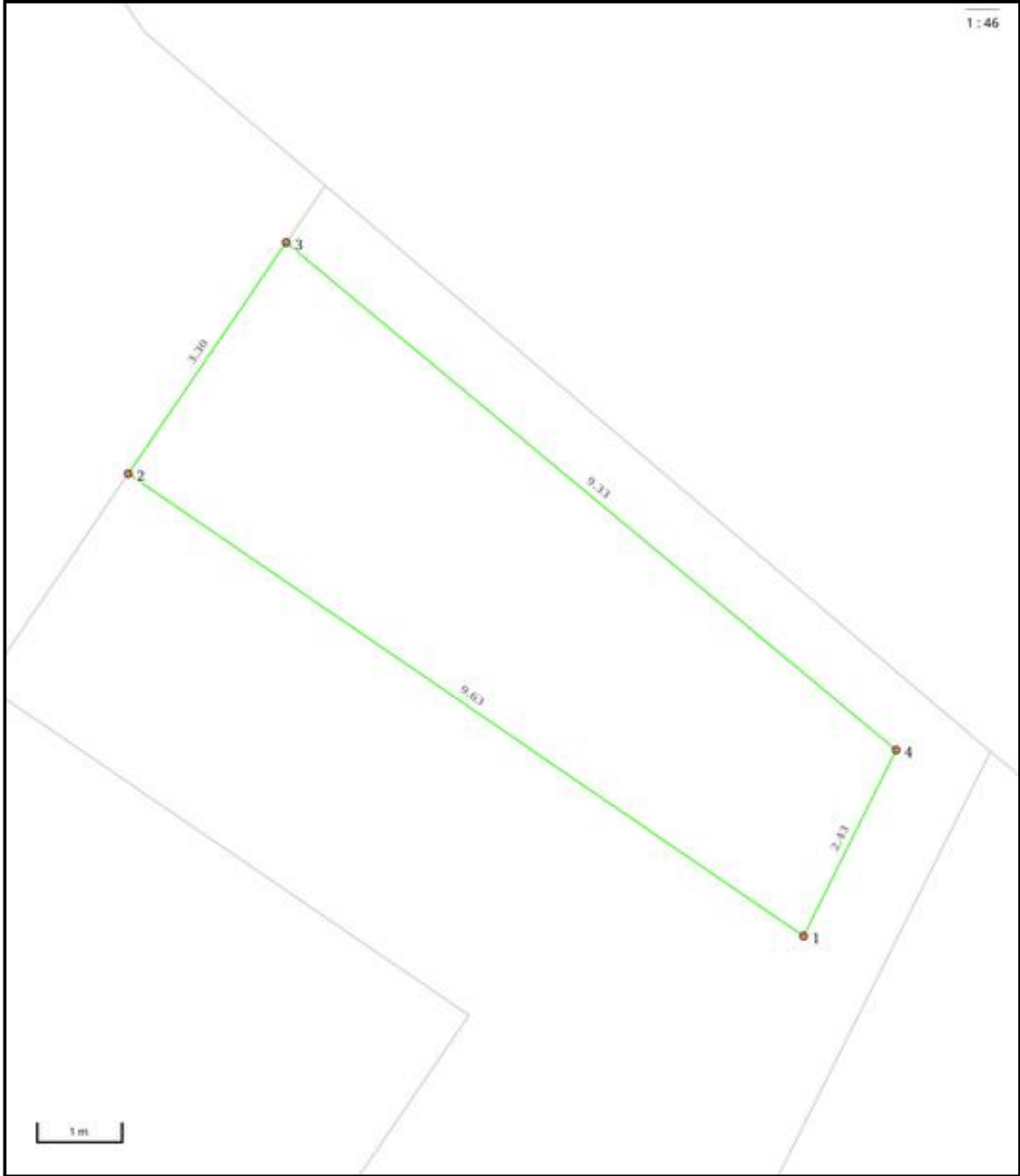
Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 094,39	612 323,09	1,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 647 095,74	612 323,84	5,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 647 098,23	612 319,38	6,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 647 101,39	612 313,71	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 647 106,63	612 316,63	6,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 647 103,47	612 322,30	1,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 647 104,63	612 322,46	5,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 647 102,18	612 327,05	3,82m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 647 099,27	612 329,52	2,78m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 647 097,67	612 331,79	0,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 647 096,97	612 331,40	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 647 094,09	612 329,79	3,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 647 091,47	612 328,33	6,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 647 088,11	612 334,36	13,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 647 076,75	612 328,03	6,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 647 080,11	612 322,00	1,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 647 081,51	612 322,78	3,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 647 083,28	612 319,61	2,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 647 084,43	612 317,54	1,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 647 083,03	612 316,76	6,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 647 086,39	612 310,74	12,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 647 097,74	612 317,06	6,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Gårdsnummer 77, Bruksnummer 178, Seksjonsnummer 2 i 3205 LILLESTRØM kommune

Teig 2



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

Vedlegg

Gårdsnummer 77, Bruksnummer 178, Seksjonsnummer 2 i 3205 LILLESTRØM kommune

Areal og koordinater

Areal: 26,90m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 089,40	612 338,20	9,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 647 094,09	612 329,79	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 647 096,97	612 331,40	9,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 647 091,67	612 339,08	2,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.05.2026 08:52 – Sist oppdatert 28.05.2026 08:52
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

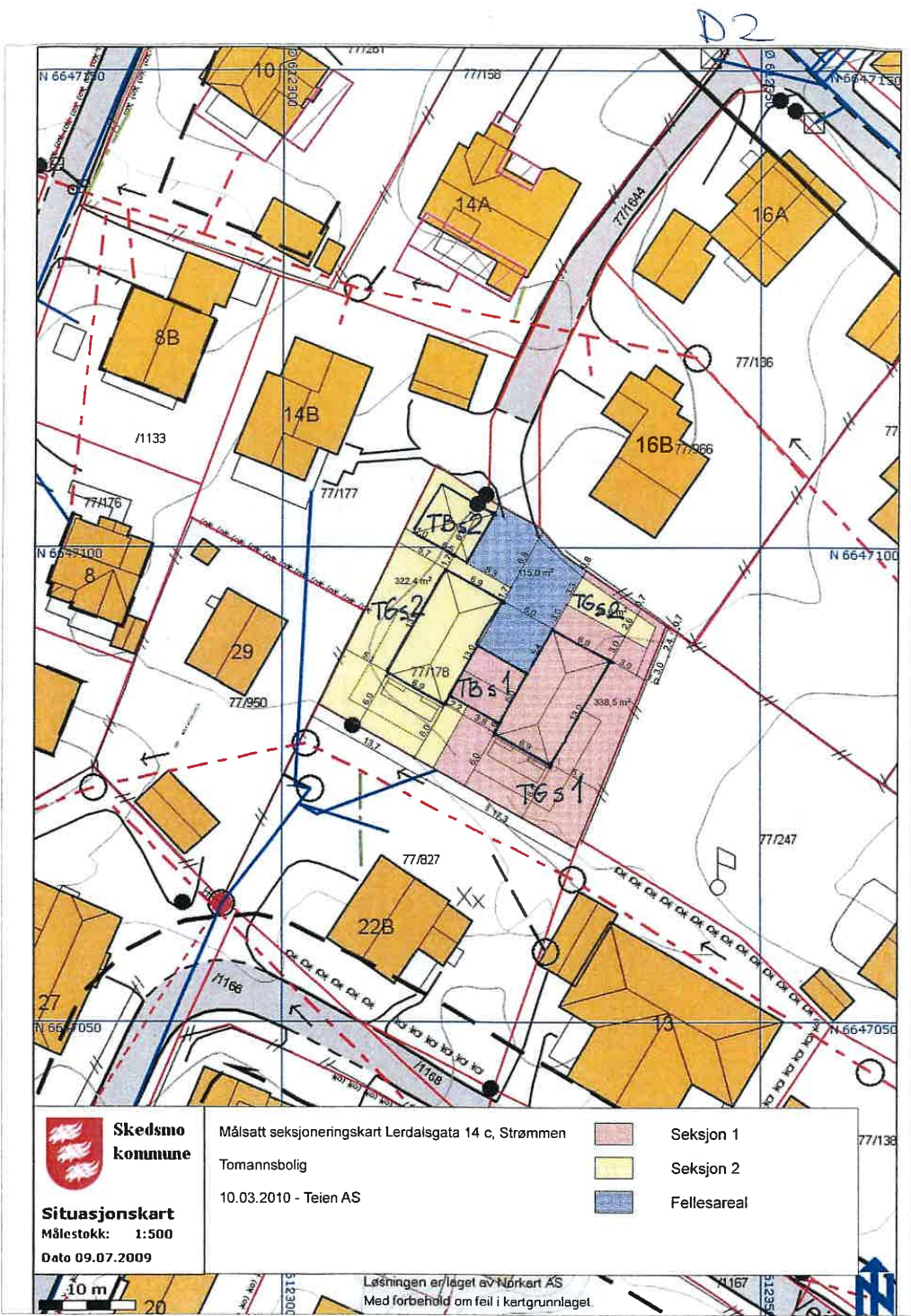
Side 10 av 10

Notater



Attestert kopi av dok.nr. 2010/421263/200
Attesterings tidspunkt 2026-05-27 12:39

Side 5 av 11



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

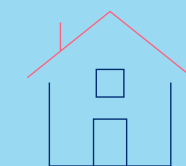
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Lerdalsgata 14C, 1467 STRØMMEN. Gnr. 77, bnr. 178, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260203
Megler: Petter André Aure, mobil: 45007097, e-post: paa@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.

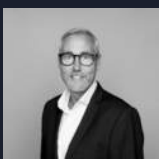
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



< VISNING
PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



proaktiv.no



Petter André Aure

Eiendomsmegler MNEF
450 07 097
paa@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

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