NORDVIK

Myrsethveien 4D

4 soverom | 185 kvm | Enebolig



Velkommen til

Myrsethveien 4D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
35	Om boligen
47	Nabolagsprofil
49	Tilstandsrapport
82	Egenerklæringsskjema
90	Vedlegg
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.06.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik og påkostet enebolig med vinterhage, flott uteområde og praktisk hybel | 2 nye bad og vaskerom fra 2025

Prisantydning	**8 500 000,-**
Omkostninger	**213 880,-**
Totalpris	**8 713 880,-**
BRA-i	**185 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1951**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Myrsethveien 4D!
En innholdsrik og påkostet enebolig med familievennlig beliggenhet på Strømmen. Boligen byr på gode planløsninger, lyse oppholdsrom og flere attraktive uteplasser som gir gode rammer for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Eiendommen kan skilte med et pent opparbeidet uteområde, romslig platting ved inngangspartiet, vinterhage med både innvendig og utvendig adkomst, samt flere hyggelige soner for avslapning og rekreasjon.

Innvendig finner du en lys stue i åpen løsning mot kjøkken fra 2022, tre romslige soverom, samt to nye bad og vaskerom fra 2025. I 2. etasje er det innredet hybel bestående av stue, kjøkken, bad, soverom og kott. Hybelen har både ekstern og intern adkomst. Det gjøres oppmerksom på at hybelen ikke er godkjent som egen boenhet.

Planløsning

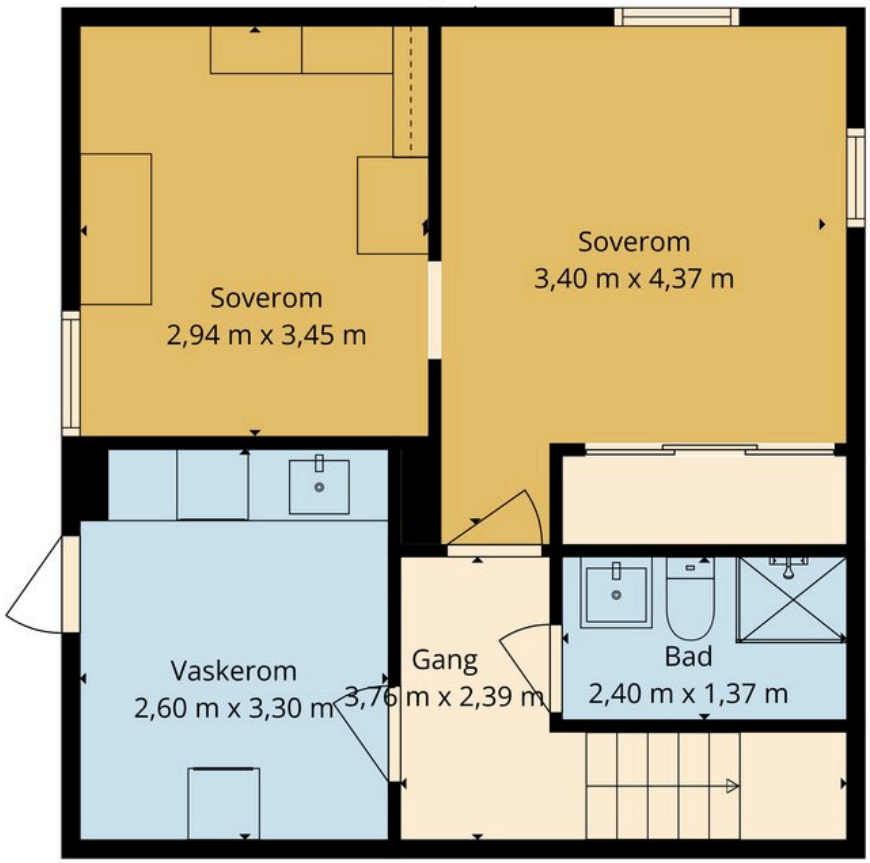
1. Etasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Planløsning

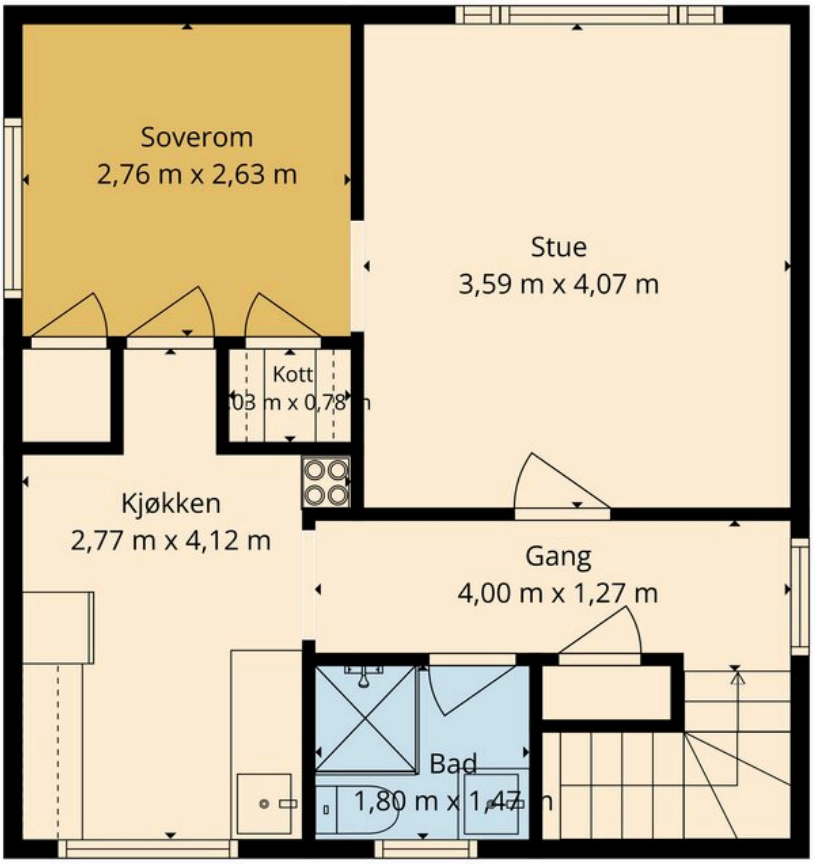
Kjeller
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil





















































































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0142/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Myrsethveien 4D, 1467 STRØMMEN
Gnr 77, bnr 712 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Stian Myklebust Grytten
Carl Jacob Roger Peder Kedja

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
233 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 713 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 733 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1951

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 185 kvm
Totalt BRA: 185 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 42 kvm.
Total BRA: 42 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 95 kvm.
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 27 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm.
Total BRA: 48 kvm.

Solforhold
Selger opplyser at eiendommen har gode solforhold i sommerhalvåret, med morgensol på forsiden av huset og sol fra lunsjtid til kveld på uteområdet og terrassen på baksiden.

Innhold
1. etasje: Entré, to ganger, stue, kjøkken, bad, soverom, walk-in closet og vinterhage
2. etasje (hybel): Gang, stue, kjøkken, bad, soverom og kott
Kjeller: Gang, bad, vaskerom og to soverom

Annet:
Vinterhage og adkomstplatting på ca. 27 m²

Standard
Entré | 1. etasje
Boligen har et innbydende inngangsparti med adkomst via en romslig platting på ca. 27 kvm. Her er det god plass til sittegrupper og sosiale sammenkomster, samtidig som området fungerer som en naturlig forlengelse av boligens oppholdsarealer i sommerhalvåret. Fra inngangspartiet kommer man inn til entréen som gir videre adkomst til boligens øvrige rom. Området fremstår skjermet og trivelig, med gode muligheter for å nyte solrike dager i private omgivelser.

Stue | 1. etasje

Lys og luftig stue i åpen løsning mot kjøkkenet, med flere vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har en innbydende atmosfære med delikate fargetoner, hvitmalt paneltak og lyse tregulv som skaper et harmonisk og helhetlig uttrykk. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord, noe som gjør rommet til et naturlig samlingspunkt for familie og gjester. Vedovn bidrar med lun varme og ekstra hygge på kjølige dager, mens varmepumpe sørger for energieffektiv oppvarming gjennom året. Fra stuen er det direkte utgang til vinterhagen, som gir en naturlig forlengelse av oppholdsarealet.

Kjøkken | 1. etasje
Moderne og stilrent kjøkken fra 2022 i åpen løsning mot stuen. Innredningen har glatte, hvite fronter og rikelig med skap- og benkeplass, noe som gir et praktisk og ryddig uttrykk. Den lange arbeidsbenken gir gode arbeidsforhold ved matlaging, og vinduet over benkeområdet sørger for godt naturlig lys. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp med ventilatorløsning, frittstående kjøle-/fryseskap samt opplegg for komfyr. Den åpne planløsningen skaper en sosial og funksjonell ramme for hverdagen, der matlaging og samvær naturlig flyter sammen.

Bad | 1. etasje
Delikat og moderne bad etablert i 2025. Badet har lyse overflater og et stilrent uttrykk som skaper en lys og innbydende atmosfære. Innredningen består av servant med underskap, speil, toalett samt dusjsone med glassvegg og regndusj. Praktiske løsninger og tidsriktige materialvalg gir badet et moderne preg og gjør rommet både funksjonelt og lettstelt.

Bad | Kjeller
Romslig og innbydende bad som ble totalrenovert i 2025. Badet er helfliset i lyse, elegante toner som gir et eksklusivt og harmonisk uttrykk. Innredningen består av servant med underskap, speilskap med god oppbevaringsplass og toalett. Den romslige dusjsonen med glassvegg og regndusj bidrar til høy komfort og et moderne preg. Gjennomførte materialvalg og god plass gjør dette til et funksjonelt og attraktivt baderom.

Vaskerom | Kjeller
Praktisk og romslig vaskerom som ble totalrenovert i 2025. Rommet er innredet med moderne skapløsning, benkeplate og vaskekum som gir gode arbeids- og oppbevaringsmuligheter. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og den funksjonelle planløsningen gjør rommet godt tilpasset hverdagens behov. Egen utgang gir ekstra fleksibilitet og bidrar til en praktisk løsning i daglig bruk.

Soverom | 1. etasje & kjeller
Boligen har tre soverom, fordelt med ett soverom i første etasje, og 2 i kjelleretasjen. Rommene fremstår lyse og innbydende med gode møbleringsmuligheter og plass til både seng og oppbevaringsløsninger. Hovedsoverommet i kjelleretasjen har adkomst til praktisk soverom eller garderoberom. Rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og gir fleksible bruksmuligheter tilpasset ulike behov.

Hybel | 2. etasje
I boligens andre etasje finner man en innredet hybeldel med egen utvendig adkomst, samt intern adkomst fra hoveddelen. Hybelen er praktisk utformet og består av stue, kjøkken, bad, soverom og kott, noe som gir gode muligheter for fleksibel bruk.

Stuen fremstår lys og romslig med plass til både sofagruppe og spiseplass, mens kjøkkenet har en funksjonell utforming med nødvendig skap- og benkeplass. Soverommet har en behagelig størrelse og god plass til seng og oppbevaring. Badet er innredet med dusj, toalett og servant, og kottet gir ekstra lagringsmuligheter.

Hybeldelen kan benyttes som ekstra oppholdsareal for familien, til ungdomsavdeling, gjester eller hjemmekontor. Det gjøres oppmerksom på at hybelen ikke er godkjent som egen boenhet.

Parkering
Det er biloppstillingsplasser rundt huset, og per i dag er det plass til tre biler. Garasjen er omgjort til vinterhage, og uteområdet foran er opparbeidet. Dersom ny eier ønsker å tilbakeføre vinterhagen til garasje, vil det være plass til bil både i garasjen og på oppstillingsplassen utenfor.

Modernisering og påkostninger
1. ETASJE OG KJELLER:
VVS og oppvarming
- Ny varmtvannsbereder installert i august 2022, utført av Oslo Rørservice AS.
- Lekkasjestoppere installert på kjøkken i 1. og 2. etasje i august 2022, utført av Oslo Rørservice AS.
- Ny varmepumpe med tre innedeler (stue, garasje/vinterhage og kjellersoverom) installert i november 2022, utført av Selen Varmepumpe Service.
- Ny peis installert i oktober 2022, utført av Gnisten Peis og Murservice AS.
- Pipe rehabilitert innvendig i juni 2025, utført av Gnisten Peis og Murservice AS.
- Ny pipehatt montert og membran rundt pipe utbedret i november 2024, utført av Isitec Eiendom AS.

Elektrisk anlegg
- Omfattende oppgradering av elektrisk anlegg i 1. og 2. etasje ved overtakelse i august 2022, utført av Strømline AS. Firmaet gikk konkurs før prosjektet var ferdigstilt, og fullstendig dokumentasjon foreligger derfor ikke. Fakturaer med delvis spesifikasjon av utført arbeid er tilgjengelige.
- Senere er arbeidet ferdigstilt av annet elektrikerfirma, og det er gjennomført el-tilsyn.
- Store deler av det elektriske anlegget i 1. etasje ble fornyet i 2022.
- Det meste av det elektriske anlegget i kjelleren ble

fornyet i 2025.
- Philips Hue-belysning er installert i store deler av 1. etasje og underetasjen.

Kjøkken og innvendige arbeider
- Nytt IKEA-kjøkken installert i august 2022.
- Vegger i 1. etasje er revet og planløsningen endret. Bærende vegg er reetablert. Se rapport fra Byggingeniøren AS.
- Soverom i 1. etasje fikk nytt vindu i august 2022.
- Gulv avrettet, varmefolie lagt og nytt laminatgulv montert på soverom.

Fasade og utvendige arbeider
- Ca. 40 bord i kledningen ble skiftet ut, og huset ble malt sommeren 2023.
- Taket ble vasket og impregnert i mai 2026, utført av Aqua Vindusvask.

Garasje/vinterhage
- Dør mellom bolig og garasje/vinterhage ble etablert, og garasjeport ble erstattet med skyvedører i glass i august 2023. Arbeidet ble utført av snekker via Grønt Fokus.

Kjeller (2024–2025)
- To vinduer og én dør ble etablert i kjeller i juli 2024, utført av Oslo Baderom AS.
- Ny trappeadkomst til kjeller ble murt i juli 2024, utført av Oslo Baderom AS.
- Ny terrasse ble oppført i juli 2024, utført av Oslo Baderom AS.
- Kjelleren ble totalrenovert i perioden januar–mars 2025, utført av Isitec Eiendom AS:
* Gulv pigget opp.
* Alle avløpsrør skiftet.
* Nytt vannfordelingsskap etablert under trapp.
* Nytt bad og vaskerom.
* Nye varmekabler på bad, gang og vaskerom.
* Gulv avrettet.
* Varmefolie og nye laminatgulv på to soverom.
- Kjelleren er bruksendret til varig opphold.

Bad 1. etasje
- Nytt bad etablert i perioden januar–mars 2025, utført av Isitec Eiendom AS.

2. ETASJE:
Elektrisk anlegg
- Elkontroll gjennomført og påpekte feil utbedret i august 2024.
- Komfyrvakt installert på kjøkken.
- Arbeidet ble utført av Elektro Sivert Installasjon (Oslo Baderom AS).

Bad
- Sprukket gulvflis fjernet, ny flytende membran lagt og nye fliser montert i august 2022.
- Nytt toalett, servant og dusjkabinett installert i august 2022, utført av Oslo Rørservice AS.

Kjøkken
- Ny kjøkkenbenk og vask installert i august 2024, utført av Oslo Baderom AS.

Pipe og brannmur
- Sprekk i brannmur utbedret og forsterket i april 2026, utført av Gnisten Peis og Murservice AS.

Vinduer
- Vindu på soverom skiftet i oktober 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det finnes ingen papirer på badet i 2. etg fra tidligere eier. Det var sprekk i 2 fliser på baderomsgolv. Som en midlertidig løsning fjernet vi golvflisene, la flytemembran over det som lå der, la nye fliser over. Utført selv (og ved hjelp av venn som er rørlegger). Øvrig arbeid (installasjon av toalett, ny vask og dusjkabinett) utført av Oslo Rørservice i 2022. Badet fikk TG3 i forrige takstrapport, og har fått det samme i vår nye takstrapport. Vår takstmann har fått tatt fuktmåling i veggen, ingen registrert fukt. Entrepenør Isitec Eiendom AS utført stor renovering i 2025: - Byttet ut avløpsrør i kjeller. - Pusset opp vaskerom i kjeller, la membran, ny sluk, flislagt rom, installert benk med vask - Bygget nytt bad i kjeller (på tidligere toalettrom). Lagt membran, ny sluk, satt opp vannfordelingsskap under trappen, installert vask, dusj og toalett. - Bygget nytt bad i 1. etg (i tidligere bod), lagt membran, installert vask, dusj og toalett.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entrepenør Isitec Eiendom AS utført stor renovering i 2025: - Byttet ut avløpsrør i kjeller. - Pusset opp vaskerom i kjeller, la membran, ny sluk, flislagt rom, installert benk med vask - Bygget nytt bad i kjeller (på tidligere toalettrom). Lagt membran, ny sluk, satt opp vannfordelingsskap under trappen, installert vask, dusj og toalett. - Bygget nytt bad i 1. etg (i tidligere bod), lagt membran, installert vask, dusj og toalett.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entrepenør Isitec Eiendom AS utført stor renovering i 2025: - Byttet ut avløpsrør i kjeller. - Pusset opp vaskerom i kjeller, la membran, ny sluk, flislagt rom, installert benk med vask - Bygget nytt bad i kjeller (på tidligere toalettrom). Lagt membran, ny sluk, satt opp vannfordelingsskap under trappen, installert vask, dusj og toalett. - Bygget nytt bad i 1. etg (i tidligere bod), lagt membran, installert vask, dusj og toalett.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak: Det ble oppdaget fukt / lekkasje i noen av takstolene på loftet ved pipe pga slitt membran ved utvendig pipe. Som tiltak ble det lagt ny membran rundt pipen og byttet pipehatt. Utført av Isitec Eiendom AS november 2024. Ildsted: Det ble installert ny peis ved overtakelse av hus, høsten 2022. I tillegg ble det etterhvert av feiervesen pålagt å rehabilitere pipe innvendig. Dette ble gjort i juni 2025. Det ble også oppdaget en sprekk i brannmuren i garderoben i 2. etg. Dette ble utbedret i april 2026. Alle de 3 nevnte jobbene ble utført av Gnisten Peis og Murservice AS. Den rehabiliterte pipen ble kontrollert og godkjent av feiervesenet den 12.05.26. Ved kontroll ble det påpekt at stigesikring på utvendig tak må flyttes noen cm til venstre. I tillegg ble det påpekt at den nye pipehatten ikke har en bøyle som gjør at toppen kan vippes eller skyves av ved kontroll. I tillegg må sensor til komfyrvakt på kjøkken i 1. etg flyttes ca 20-30 cm. Disse tre påpekte tingene har vi ikke hatt mulighet til å utbedre. Vi ble også bedt om å endre plassering av røykvarsler på soverom i kjeller og på kjøkkenet, og dette er blitt gjort. Terrasse: Ny terrasse på baksiden av huset oppført juli 2024. Utført av Oslo Baderom AS. Garasje: Ble omgjort til sommerstue/vinterhage. Garasjeport ble erstattet av skyvedører i glass, og det ble satt inn en terrassedør i glass mellom hus og garasje. Dører ble installert av snekker via Grønt Fokus AS i august 2023. Skyvedører i glass har vår/høst-isolasjon.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering ble utført av tidligere huseier ca 2010. Har ingen informasjon om det var faglært eller ikke, men det foreligger bilder fra prosessen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort store utbedringer av el-anlegget i både 1. og 2. etg ved overtakelse i august 2022. Firmaet gikk konkurs mot slutten av prosjektet og vi fikk aldri dokumentasjon på arbeidet. Vi har tatt vare på fakturaer som har noe spesifikasjon på utført arbeid, men ikke komplett. Dette firmaet het Strømline AS. Vi har i senere tid hatt nytt elektrikerfirma inne for å fullføre jobben, samt tatt el-tilsyn. Store deler av det elektriske anlegget i 1. etg er byttet ut (2022), samt det aller meste i kjelleren er byttet ut (2025). Elektrikergruppen AS (som var underentreprenør da Isitec Eiendom gjorde renovering) har gjort resten av arbeidet i 1. etg og kjeller i 2025 (og noen småting i 2026). ElektroSivert Installasjon AS (som var underentreprenør da Oslo Baderom AS installerte dør + vinduer i kjelleren) gjorde kontroll med utbedringer i 2. etg i 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? Elektrikergruppen AS gjorde kontroll av det elektriske anlegget i 1. etg (som inkluderer kjeller) våren 2025. Avtalen var at de skulle fikse evt feil før de skrev ut rapport. Dette ble ikke gjort. De har derfor vært inne i ettertid og utbedret de få manglene som ble påpekt og sendt oppdatert tilsyns-rapport. ElektroSivert Installasjon AS gjorde kontroll av det elektriske anlegget i 2. etg (utleiedel) juni 2024, og utbedret feil og mangler fortløpende på plass.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble oppdaget feil i takstrapport fra tidligere eier. Avløpsrør fikk TG1. Det kom tilbakeslag i kloakk og det ble oppdaget at avløpsrør var originale fra byggår med dårlige skjøter, samt det ble gjort funn av avrettingsmasse i rørene. Entrepenør Isitec Eiendom AS fikk jobben med å utbedre manglene og har pigget opp golvene i kjeller og byttet ut de gamle avsløpsrørene innvendig. Ble utført vår 2025.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært.

Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasje / tilbygg: Tidligere eier har satt opp garasje, samt tilbygg. Ferdigattest fra kommunen foreligger datert 11.07.2012. Har ingen mer informasjon om dette. Videre har vi selv søkt om å få gjøre om garasjen til sommerstue/vinterhage (altså til varig oppholdsrom), men fikk avslag fra kommunen pga kravene til parkering og mua og 2-mannsbolig i henhold til Lillestrøm Kommunes reguleringsplan. I senere tid har vi oppdaget at avslaget er gjort på feil grunnlag da vi er en enmanns-bolig og ikke 2-mannsbolig, og ny eier kan potensielt prøve saken på nytt. Kjeller: Det er blitt søkt og innvilget bruksendring av kjelleren til varig oppholdsrom. Ferdigattest datert 09.12.2024. Oslo Baderom saget ut og installerte 2 vinduer i kjeller, samt gravde og støpte trapp og satt inn kjellerdør. Ble utført sommeren 2024. Gjesterom: Det ble søkt og godkjent bruksendring av rom i tilbygg til soverom (og tilstøtende bod som ble erstattet av nytt bad). Arbeidene ble utført av isitec Eiendom AS våren 2025. Ferdigattest datert 16.07.2025.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling ble foretatt i 2024 og var under grenseverdier. Rapport foreligger.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: Kun flisene på golvet på bad i 2. etg som ble utbedret med egeninnsats. Har ikke kjennskap til noen feil etter dette, utover at badet har fått TG3 av takstmann

og hans kommentarer. Bad og vaskerom i 1. etg og kjeller er nye i 2025 og vi har ikke kjennskap til noen feil.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja.
Beskriv: Vi fikk pålegg om å rehabiltere pipe innvendig, det har blitt gjennomført og godkjent. Det ble oppdaget sprekk i brannmur i 2. etg. Dette ble utbedret av Gnisten Peis og murservice as.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer). Ja.
Beskriv: Vi har hatt soverom i kjelleren siste året og har ikke opplevd fukt, sopp eller råte. Men i følge takstrapport kan der være indikasjoner på noe fukt i kjeller / mulig kapillært oppsug fra grunnen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Ja.
Beskriv: Som tidligere nevnt: Der har vært noe fukt i enkelte takstoler på loftet etter en lekkasje ved pipen.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja.
Beskriv: Det er ingenting som er feil pr i dag etter all utbedring og el-tilsyn, men det klassifiseres vel som en mangel at vi ikke har samsvarserklæring / papirer på arbeidet som Strømline AS utførte i 2022.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja.
Beskriv: Som tidligere nevnt ble det oppdaget sprekk / setningsskade i brannmur i 2. etg. I tillegg var brannmuren i 1. etg noe skjev. Vi har fått inn Byggingeniøren AS til å ta kontroll og kort oppsummert er konklusjonen: Basert på visuell befaring og inspeksjon av bæresystemet er det ikke registrert tegn til vipping eller deformasjoner. De observerte skjevhetene vurderes å være av estetisk art og anses ikke å ha betydning for bæresystemets funksjon eller sikkerhet. I 2. etasje er det observert en mindre sprekk i nedre del av brannvegg oppført i tegl. Sprekken vurderes som ikke kritisk. Det anbefales lokal utbedring av murer. Full rapport foreligger. Skjeve golv: Vi har ikke noe mer informasjon enn det takstmann har påpekt i sin rapport.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja.
Beskriv: Som tidligere nevnt, og dette er nå utbedret med nye avløpsrør i kjelleren.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Nei.
Eventuell kommentar: Regnes som hybel.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering fra Byggingeniøren AS om brannmur, samt tilbakeføring av bærevegg. 2026. Skaderapport fra skadetaksmann Robert Solberg med beskrivelser og forslag til utbedring av avløpsrør i kjeller, samt fuktproblematikk på loft. 2024 Godkjennelse av rehabilitert pipe fra feiervesenet, samt noen kommentarer om stigesikring, pipehatt og komfyrvakt. Mai 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er oppmålt av takstmann i 2026, vedlagt takstrapport salgsoppgave.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Ja.
Beskriv: Som tidligere nevt: Garasjen fikk ikke godkjent bruksendring til varig opphold. Vi har i senere tid fått dispensasjoner til å grave ut og støpe trapp til kjelleren, noen av disse forholdene var de samme som ble avslått for bruksendring av garasje (parkering og mua). Dermed kunne man i teorien prøvd saken med garasjen på nytt. Man kan også enkelt tilbakeføre vinterhagen til garasje ved å sette inn en garasjeport. Døråpningen inn til huset må enten tettes igjen eller settes inn en brannsikker dør. Døråpningen mellom hus og garasje var en del av søknaden som ble avslått.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja.
Beskriv: I 2022 åpent vi opp veggene i 1. etg for å lage åpen stue / kjøkkenløsning. Den ene veggen var en bærevegg og en snekker satt opp bjelker for å sikre åpningen. De 2 andre veggene på stue og kjøkken hadde ikke bæring. I 2026 satt vi opp igjen den bærende veggen for å forbedre planløsning i stuen. I denne forbindelse påpekte snekker at brannmuren var skjev, og vi leide inn Byggingeniøren AS for å vurdere dette. Konklusjonen var at den skjeve brannmuren var kun av kosmetisk art og ingen setningsskade, og veggen ble så rettet ut kosmetisk. Siden bæreveggen er satt tilbake og de 2 andre veggene ikke var bærevegger, er dette ikke søkt om hos kommunen. Bruksendring i kjeller: Følgende avvik foreligger i henhold til tegninger og godkjent bruksendring: - Vinduene som ble satt inn ble besluttet å monteres så høyt som mulig for å få mest mulig dagslys inn (pga lysgravene). I følge tegningene skulle vinduene vært ca 10-15 cm lavere. Det betyr også at vinduene er akkurat så høyt plassert at man trenger en fastmontert anretning for at de skal være godkjent rømningsvei. Det er montert oppfellbare trinn under hvert vindu for å ivareta dette. - Døråpning mellom de to soverommene. I

tegningene er det tegnet inn en større døråpning pga dagslys. Men siden vi justerte plassering på vinduer, samt at det gjelder andre regler for så gamle boliger, besluttet vi å beholde original døråpning, med dør som kan lukkes mellom rommene. - I tegningene er det satt inn en kjøkkenkrok i det største soverommet. Underveis i prosessen besluttet vi at vi skulle flytte våre soverom ned til kjelleren, og kjøkkenkrok ble ikke installert her. Istedenfor ble det installert kjøkkenbenk og vask på vaskerom. Enmanns-bolig eller 2-mannsbolig. Det har vært noe forvirring om denne eiendommen er en enmanns-bolig eller tomanns-bolig. Boligen ble markedsført som og solgt som en tomanns-bolig med godkjent utleiedel i 2. etg. I senere tid viser det seg at boligen er en enmannsbolig, og for at utleiedelen i 2. etg skal være lovlig har det blitt satt inn en dør mellom de 2 boenhetene. Det er av forrige eier opprettet et eget H-nummer til 2. etg, samt det finnes egen strømmåler, men det finnes ingen spor i de gamle arkivene til Lillestrøm Kommune etter en ferdigattest for boenheten i 2. etg. Om man melder flytting til H-nummeret i 2. etg. kommer det melding om at adressen ikke er godkjent som bolig. Av dette faktum så er søknaden (og avslaget) for bruksendring av garasje til varig opphold, behandlet på feil grunnlag og burde prøves på nytt.

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Eneboligen er antatt fundamentert med betong og støpte kjellergulv til ukjent grunn. Yttervegger i trebindingsverk, utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Saltak tekket med takstein.

Bygningsdel som har fått TG3:
- Bad 2. etasje: Eldre våtrom.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: Alder.
- Avløpsrør: Alder.
- Taktekking og undertak: Alder.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Alder.
- Vannledninger: Alder, og manglende tettemuffer.
- Terrengforhold: Tilnærmet flatt terreng rundt boligen.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Enkelte skjevheter registrert.
- Fuktsikring og drenering: Registrert noe fukt i gulv/vegger.
- Renner, nedløp og beslag: Alder, og manglende snøfangere.
- Andre innvendige forhold: Vaskemaskin er plassert i et rom uten sluk.
- Veggkonstruksjon: Liten eller ingen lufting ved kledning mot grunnmur.
- Bad (2. etasje): Hulltaking viste ingen fukt. Badet er eldre, og membranens forventede levetid er i stor grad brukt opp.
- Takkonstruksjon/loft: Alder. Loftet er kun inspisert fra luke. Fuktmerker i undertaket er observert, og skaderapport viser forhøyede fuktverdier.

Forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS):
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
1. etasje: Platetopp med innebygget ventilator, Neff dampovn med vanntank, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kombi kjøl og frys med innebygget isbitmaskin.
2. etasje: Komfyr samt kombi kjøl og frys.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskiner og tørketrommel.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen har en hybel i andre etasje med både ekstern og intern inngang. Arealet er innredet med rom for varig opphold, men det foreligger ikke dokumentasjon på at denne delen er godkjent som egen boenhet hos kommunen. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser vedrørende bruk og eventuell utleie.

Det gjøres oppmerksom på at det stilles krav til radonmåling dersom boligen helt eller delvis leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har oppvarming med elektrisitet, varmepumper og vedfyring. Varmepumpeanlegget i 1. etasje og kjeller, med tre innedeler, ble installert i 2022. Varmepumpen i 2. etasje er fra 2019 og ble installert av tidligere eier. Det er gulvvarme på badene, vaskerommet, i hele kjelleren, i entré med fliser samt på soverom i 1. etasje.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og luftespalter i vinduer.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 251 kWh. Strømkostnadene for 2025 var kr 21 408 (inkl nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 27 350,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig.

Årsprognosen for 2026 er satt til kr 31 927,-.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 12 326,- pr år.
- Alarm fra Homely kr 249,- pr mnd.
- TV/bredbånd fra Telia kr 955,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 134 689,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 538 756,- pr. 2024

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 28042562

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet TV/bredbånd fra Telia.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 431 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en eiet tomt på ca. 431,3 kvm med et gjennomført og hyggelig uteområde som er opparbeidet med gruslagte soner, beplantning, hekk og dekorative blomsterbed. Uteområdet er pent opparbeidet og byr på flere hyggelige oppholdssoner som legger til rette for både avslapning og sosialt samvær gjennom store deler av året.

Ved boligens hovedinngang er det etablert en romslig platting på ca. 27 kvm med god plass til spisegruppe, loungeområde og grill. Dette er en naturlig samlingsplass i sommerhalvåret og gir fine muligheter for utemåltider og hyggelige stunder i sola.

Eiendommen har også en innbydende vinterhage som fungerer som et ekstra oppholdsrom store deler av året. Vinterhagen har direkte adkomst både fra tomten og fra stuen/kjøkkenet, og skaper en sømløs overgang mellom inne- og uteområdene. De store vindusflatene gir godt med dagslys og utsyn mot hagen, samtidig som rommet byr på en lun og skjermet atmosfære.

Matrikkelbrev fra Lillestrøm er vedlagt salgsoppgaven.

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

Radonmåling
Selger opplyser at det ble utført radonmåling i 2024, og at måleresultatene ligger under gjeldende grenseverdier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et sentralt, populært og meget barnevennlig boligområde på Strømmen i Lillestrøm kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud, noe som gjør det til et attraktivt sted å bosette seg.

Nærområdet byr blant annet på fotballbane, lekeplass, skøytebane, svømmehall, akebakker, hesteridning, skaterampe og flere treningssentre med mer. I tilknytning til Strømmen Storsenter planlegges det et fantastisk badeland som vil bli et av Østlandets mest attraktive. Like ved Storsenteret ligger også Slora idrettspark med flerbrukshall og kunstgressbane.

Boligen ligger nær flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter. Bråteskogen ligger i underkant av 2 km unna, og en kort sykkeltur fra boligen finner man Nebbursvollen Friluftsbad. Her er det basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk. Du kan også følge asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Meny, Rema 1000 og Kiwi. Fra boligen tar det under 10 min å gå til Strømmen Storsenter som i dag fremstår som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

Området byr på offentlig kommunikasjon buss og tog. Nærmeste holdeplass er Strømsbergveien som ligger ca. 200 meter fra boligen. Det er under 1 km til Strømmen stasjon hvor toget bruker 24 min til Oslo S. Med bil fra eiendommen tar det ca. 6 min til Lillestrøm, 7 min til Lørenskog, 20 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Sagdalen barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Bråtejordet ungdomsskole. Det er også kort vei til Strømmen, Skedsmo og Lillestrøm videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.10.1957.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I tillegg foreligger det ferdigattester for:
- Tilbygg datert 11.07.2012
- Bruksendring av kjeller og fasadeendring datert 09.12.2024
- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 16.07.2025
- Pipereparasjon datert 04.11.2025

Kommentarer vedrørende dagens rombruk sammenlignet med byggemeldte/godkjente tegninger:
Kjeller (tegninger fra 2023)
- Tidligere stue/kjøkken benyttes i dag som soverom.
- Tidligere entré er i dag innredet som vaskerom.

1. etasje (tegninger fra 2023)
- Tidligere kjøkken og ett soverom er slått sammen og utgjør i dag et utvidet kjøkken.

2. etasje (tegninger fra 1948)
- Ett tidligere soverom benyttes i dag som stue.
- Ett tidligere soverom benyttes i dag som kjøkken.
- Det er etablert et kott innenfor det som i dag benyttes som soverom.

Vinterhage: Vinterhagen er innredet i tidligere garasje. Det er fremsatt søknad om godkjenning til rom for varig opphold, men kommunen har avslått søknaden. Arealet er derfor ikke godkjent for varig opphold.

Vei, vann og avløp
Adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område og er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse. Kommunen opplyser videre at det per i dag ikke er noen pågående reguleringssaker som berører eiendommen.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

30.11.1998 - Dokumentnr: 19142
Bestemmelse om adkomstrett i 4 meter bredde
Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 77 Bnr: 1575
Naboeiendommen 4E som ligger innerst inne har tinglyst veirett over denne eiendommen. Felles innkjørsel går langs siden av begge eiendommene. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Eiendommen er registrert i Matrikkelen som tomannsbolig (horisontaldelt). Tilgjengelig dokumentasjon, herunder bygningstegninger fra 1948 og ferdigattest fra 1957, omtaler imidlertid bygningen som våningshus/enebolig. Det foreligger således et avvik mellom dagens matrikkelregistrering og den historiske dokumentasjonen som er tilgjengelig for eiendommen.

Selger har ikke kjennskap til bakgrunnen for matrikkelregistreringen, og det foreligger ikke dokumentasjon som forklarer når eller på hvilket grunnlag bygningen eventuelt ble registrert som tomannsbolig. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og innhente ytterligere opplysninger fra kommunen dersom forholdet anses å ha betydning for kjøpet.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fullt oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto senest to virkedager før overtakelse.

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med

personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling interiørveiledning kr. 2 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 20 100,-

Samlet skal selger betale kr. 156 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. juni 2026

Ansvarlig megler
Jonas A. Winje, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97599571

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

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

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

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

Myrsethveien 4D

Nabolaget Guldal - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Frydenlund skole og ressurssen...	51 elever, 21 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Sagdalen skole (1-7 kl.)	596 elever, 26 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	370 elever, 16 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	19 min 🚶 1.7 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	5 min 🚗 2 km

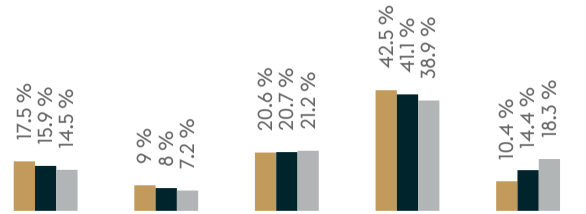
Offentlig transport

Strømsbergveien	Linje 100, 110, 310, 385	2 min 🚶 0.2 km
Strømmen stasjon	Linje L1	11 min 🚶 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min 🚗 19.2 km
Oslo Gardermoen		30 min 🚗

Barnehager

Bårliskogen barnehage (0-5 år)	84 barn	8 min 🚶 0.6 km
Breidablikk barnehage (1-5 år)	97 barn	9 min 🚶 0.7 km
Hagan barnehage (1-5 år)	54 barn	12 min 🚶 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Guldal	1 064	416
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Vassøyholtet gymsal	6 min
Strømmen Stadion	9 min
Fresh Fitness Strømmen	4 min
Just Padel Fjellhamar	22 min

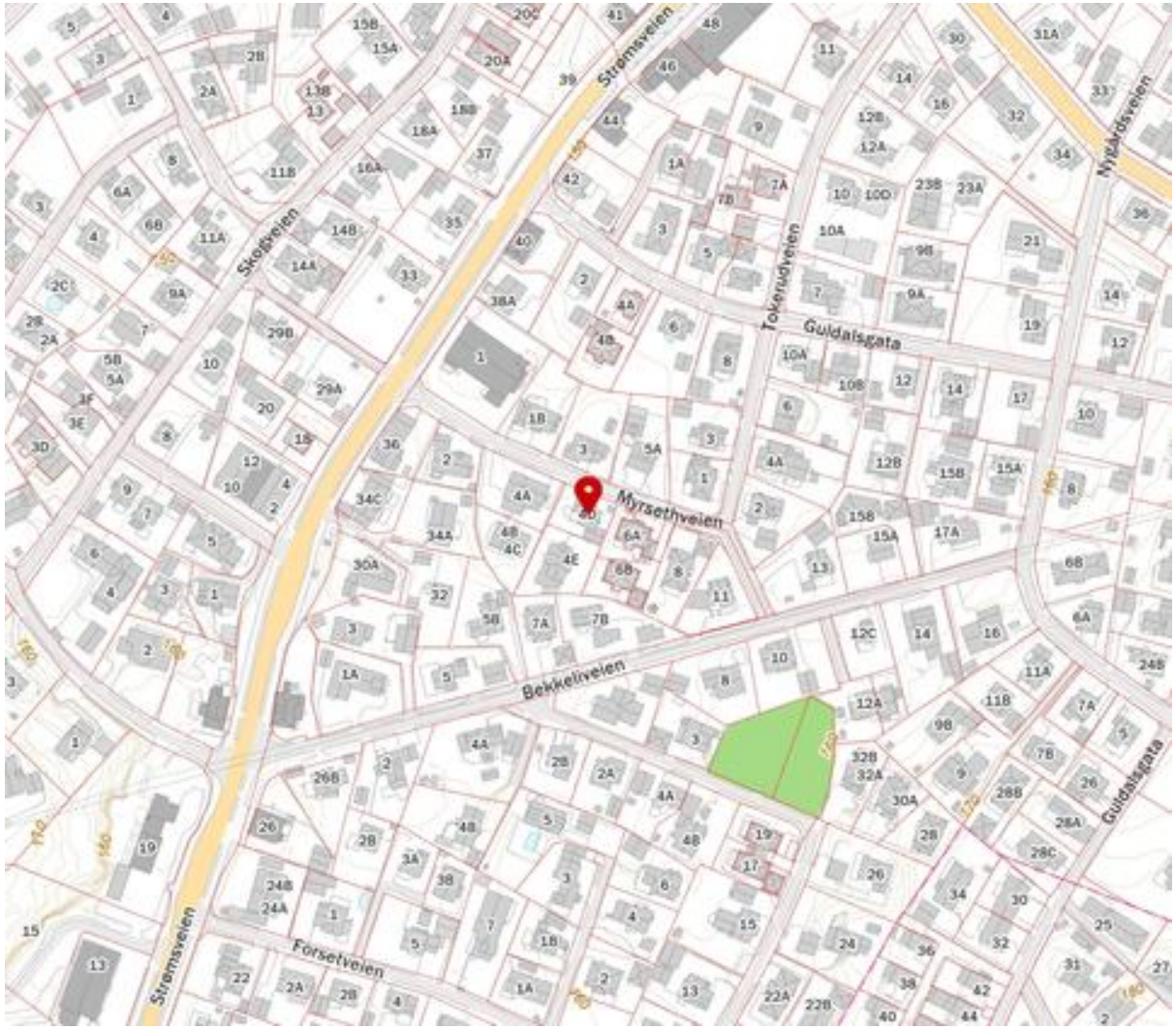
«Svært sentralt men samtidig rolig villaområde. Nærhet til alt! Lett å komme seg til Oslo og Gardermoen, bra til kollektivtilbud med buss og tog.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100



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

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Enebolig

Myrsethveien 4 D, 1467 STRØMMEN LILLESTRØM kommune

gnr. 77, bnr. 712

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 05.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3575 **Eiendomsverdi ref nr:** SC1170

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

Norsk takst

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:
Enebolig som er bygget i 1951.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre.
Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.
Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Stempling i vinduer er vanskelig og tyde, ett vindu i 2. etasje er registrert stemplet 1999 og 3- lags er stempelet 2022

Ytterdør med glassfelt fra 2011 og en ytterdør med glassfelt i kjeller fra 2022 . Terrassedør med 2-lags energiglass fra 2023 iflg kunde

Adkomst platting med tregulv, størrelse er ca. 27m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Lakkert tregulv, laminatgulv, fliser og teppelagte flater.
Overflatebehandling vegger: Malte panel, plater og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt panel.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er etablert ildsted i stuen. Kunde opplyser at pipe er rehabilitert innvendig i 2025.
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og lys og en dusjsone med dusjing direkte på vegg.
Det lar seg ikke måle til sluket da sluket er under kabinett bunn som fuget fast
Det er tilkoblet et vannklosett.
Ventilasjon: Elstyrt vifte.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017
Bad med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap , servant, speil og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.
Nedsenket dusjsone
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,3cm fall.
Nedsenket dusjsone
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Vaskerom med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap og utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,4cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel
Elstyrt vifte

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser over underskap. Det er opplegg for komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Noe er originalt fra byggeår og noe fra 2024

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp med integrert ventilator. Integrert mikrobølgeovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. .

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobberrør/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Det er installert varmepumper.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Bereder er plassert ipå vaskerom og er på 187 liter og produksjonsår 2022

Elektrisk oppvarming, gulvvarme på badene, vaskerom og hele kjeller, entre med fliser og soverom i 1. etasje, fyring med samt varmepumper.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Opplysninger hentet fra spylevakta så er det tegl og plast som avløpsrør . Ukjent type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

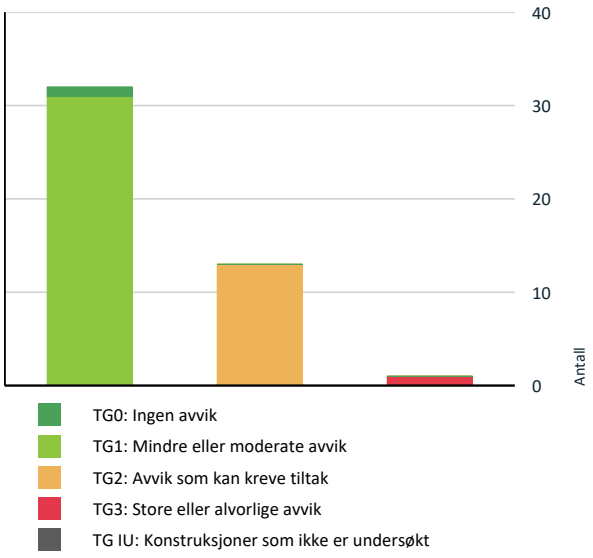
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

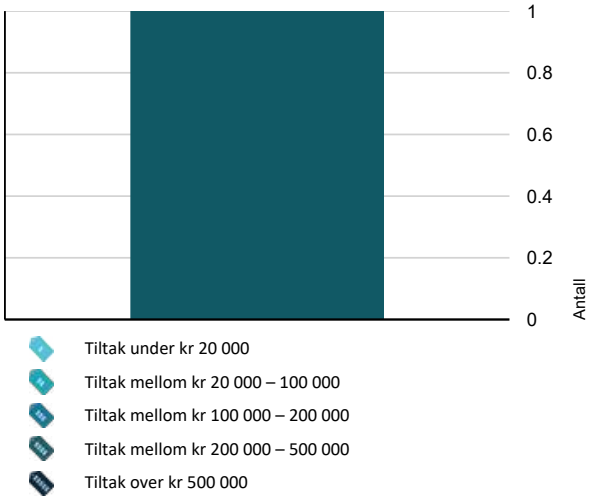
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1951

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak som er tekket med takstein.

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

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Alder.
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.
Redusert sikkerhet mot vanninntrenging, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.
Potensielle følgeskader på innvendige konstruksjoner og isolasjon.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig visuell kontroll av taktekking og undertak.
Planlegg utskifting av taktekking og undertak i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering av beslag, renner og nedløp for å sikre helhetlig tetthet.
Sørg for god ventilering av takkonstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Tilstandsrapport

Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Alder
Konsekvens:
Økt risiko for rust og lekkasjer i beslag og renner.
Kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og følgeskader på fasade og takfot.

Tiltak:
Skrap bort løs maling og rust.
Påfør egnet korrosjonsbeskyttelse og maling.
Kontroller samtidig tetthet i skjøter og overganger.

Manglende snøfangere.
Konsekvens:
Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snøras fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller utstyr under takskjegget. Det påvirker ikke takets tetthet eller levetid, men har betydning for sikkerhet.

Tiltak:
Vurder montering av snøfangere for å oppfylle dagens sikkerhetsnivå og redusere risiko for skade.
Tiltaket er ikke pålagt, men anbefales som en forbedring for HMS.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Yttervegger i bindingsverk fra byggeår er oppført med ukjent isolasjon og vindsperre etter datidens byggeskikk. Konstruksjonen er eldre, og det foreligger vanligvis ikke dokumentasjon på kontinuerlig kontroll av vindsperre, lufttetthet eller eventuell fuktpåvirkning i veggene. Slike forhold gir usikkerhet rundt veggens faktiske tilstand og isolasjonsevne, selv om det ikke er registrert synlige skader ved visuell inspeksjon. Aldersrelatert slitasje og normal bruk tilsier derfor avvik fra nybyggstandard

Kledningen er fra byggeåret viser tydelige aldersrelaterte tegn, inkludert stedvis tørkesprekker. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og vind samt naturlig uttørking av treverket over tid

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Alder på yttervegg.
Konsekvens
Redusert isolasjonsevne og svekket lufttetthet kan ikke utelukkes. Dette kan medføre økt varmetap, risiko for trekk og i enkelte tilfeller forhøyet fuktbelastning i veggkonstruksjonen over tid. Dersom skjulte fuktskader foreligger, kan dette føre til redusert levetid på treverk og isolasjon, samt økt risiko for følgeskader. Forholdet vurderes ikke som akutt, men gir en viss usikkerhet for bygningens langsiktige funksjon.

Tiltak
Det anbefales ingen umiddelbare tiltak dersom det ikke foreligger symptomer som fuktmerker, lukt eller kulderas. Ved fremtidige rehabiliteringer, etterisolering eller fasadeendringer bør veggkonstruksjonen åpnes og kontrolleres for fukt, tilstand på vindsperre og isolasjon. Eventuelle utbedringer bør utføres i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift og god byggeskikk.

Lite eller ingen lufting.
Konskvens:
Når lufting mangler, kan fukt bli stående inne i konstruksjonen, noe som gir høy risiko for biologisk nedbrytning – spesielt råtesopp og mugg.
Dette gjelder både fukt som kommer utenfra (regn, snø, kondens) og innenfra (vanndamp fra oppholdsrom).

Tiltak:
Det er ikke behov for omfattende tiltak nå, men lokal utbedring anbefales for å forhindre fremtidige skader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i treverk. Loft er kun inspisert fra loftsluke med lommelykt da det ikke er gangbart gulv(kun deler av det)

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Loft er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tg er gitt med tanke på alder og kun inspisert fra luke med lommelykt da det er lagrede gjenstander samt ikke gangbart gulv på hele loftet.

Det er observert fuktmerker i undertaket. Men da det ikke er gangbart gulv har det ikke latt seg gjør og måle med fuktmåler.

Det foreligger en skaderapport som viser forhøyede verdier ved fukt målinger. Henviser videre til skaderapport med utregninger av utbedringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kunde har utført tiltak som er anbefalt fra skadetakstmann som og skifte takmembran rundt pipe. Loftets tilstand bør følges med på ved forskjellige klimatiske forhold. Hvis det viser seg å være et fuktproblem bør det gjøres tiltak, og da taktekking skiftes.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Stempling i vinduer er vanskelig og tyde, ett vindu i 2. etasje er registrert stemplet 1999 og 3- lags er stempelet 2022

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.
De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt fra 2011 og en ytterdør med glassfelt i kjeller fra 2022 . Terrassedør med 2-lags energiglass fra 2023 iflg kunde

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst platting med tregulv, størrelse er ca. 27m2.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betong trapp.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Lakkert tregulv, laminatgulv, fliser og teppelagte flater.
Overflatebehandling vegger: Malte panel, plater og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt panel.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Tilstandsrapport

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm igjennom rommet

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen. Kunde opplyser at pipe er rehabilitert innvendig i 2025.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin på på kjøkken

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vaskemaskin er plassert i et rom uten sluk. Dette er et avvik fra gjeldende forskriftskrav for våtrom og vaskerom, hvor sluk skal være til stede for å håndtere lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Høy risiko for vannskader ved lekkasje fra vaskemaskin eller tilkoblinger.
Kan medføre fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner, med fare for mugg og råte.
Potensielt store kostnader ved skadeutbedring.

Tiltak:
Etabler sluk i gulvet i henhold til gjeldende våtromsnorm og forskrift.
Sørg for fagmessig utførelse og dokumentasjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og lys og en dusjsone med dusjing direkte på vegg.
Det lar seg ikke måle til sluket da sluket er under kabinett bunn som fuget fast
Det er tilkoblet et vannklosett.
Ventilasjon: Elstyrt vifte.

Våtrommet er av eldre dato uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Badet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdigkontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Membraner av eldre dato mangler ofte dokumentasjon på vanntetthet, er utført med materialer og metoder som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og har derfor økt risiko for lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen. Disse membranene har en høy alder og har passert forventet levetid.
Etter 1997 er membraner utført i henhold til strengere krav til materialvalg, utførelse og dokumentasjon, noe som gir betydelig bedre sikkerhet mot vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres, hvis ikke anbefales videre bruk av tett dusjkabinett, slik at bruksvann går direkte til sluk og reduserer sjansen for at vann trenger inn under membran.

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Våtrommet er i daglig bruk men er av eldre dato. Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:
Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.
Ved bruk inntil rehabilitering: Sørg for god ventilasjon og unngå unødig vannsprut på utsatte områder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking tidligere som er benyttet under denne befaringen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier på befaringsdag.
Badet er imidlertid av eldre dato, og det er opplyst at om lag halvparten av forventet brukstid på membran er brukt opp. I henhold til NS 3600 skal aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid på våtromsmembraner vurderes som et avvik selv om det ikke foreligger målbare fuktskader på befaringstidspunktet .

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hulltaking er utført uten at det er påvist fukt i konstruksjonen. Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid .

Tiltak:
Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje.
Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav.
Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap , servant, speil og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall. Nedsenket dusjsone
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Tilstandsrapport

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger
Overflatebehandlinger: malt panel

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall. Nedsenket dusjsone.

På ett våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100, eller at gulvet har en avgrenses oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap , servant, speil og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,3cm fall. Nedsenket dusjsone
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malt panel

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,2cm fall. Nedsenket dusjsone.

På ett våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100, eller at gulvet har en avgrenses oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er åpent under trapp og det ble utført fuktmåling i bunnsvill i dette området uten at det ble registrert noe unormal fukt.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Vaskerom med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap og utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,4cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel
Elstyrt vifte

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/ tettesjikt og sluk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malt panel

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,4cm fall.

På ett våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100, eller at gulvet har en avgrenses oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et plastsluk. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap og utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,4cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser over underskap. Det er opplegg for komfyr og de

er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Noe er originalt fra byggeår og noe fra 2024

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp med integrert ventilator. Integrert mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. .

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobberrør/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er eldre inntak som er av kobberrør. Det gis tg 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport

Alder
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.
Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.

TG 1 Avløpsrør - 1

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumper. 1. etg + kjeller (3 innedeler) er fra 2022. Varmepumpe i 2. etg er fra tidligere huseier og er fra 2019.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert ipå vaskerom og er på 187 liter og produksjonsår 2022

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming, gulvvarme på badene, vaskerom og hele kjeller, entre med fliser og soverom i 1. etasje, fyring med samt varmepumper.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Stor rehabilitering i 2022 og 2025, men ikke totalt rehabilitert som beskrevet over.

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

Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Det foreligger en el- kontroll utført av Elektriker Gruppen AS .

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Eier informerer at det er etablert ny drenering i 2010.

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Tilstandsrapport

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe fukt i gulv/ vegger. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen.
Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner.

Det ble foretatt enkle målinger med Protimeter MMS-2.
Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fukt i gulv og vegger
Konsekvens:
Risiko for mugg- og soppvekst med negativ påvirkning på inneklima
Langsiktig nedbrytning av betong og puss
Skader på overflater, gulvbelegg og innredning
Fare for korrosjon på armering i betong

Tiltak:
Kontroll av dreneringens funksjon og overflatevannshåndtering.
Vurdere supplerende tiltak som forbedret utvendig fuktsikring, innvendige fuktreduserende tiltak eller lokal utbedring.
Forbedre fall fra terreng og sikre at taknedløp ledes bort fra grunnmur

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er antatt fundamentert med betong og støpte kjellergulv

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt, noe som gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann, dette gjelder vegg inn mot inngang til 2. etasje. Dette øker risikoen for at vann samler seg nær grunnmur, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Manglende fall bort fra bygningen er et vanlig avvik ved eldre eller dårlig planlagte uteområder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Dette forholdet medfører økt risiko for vannansamlinger i tilknytning til bygningskroppen, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Slike vannansamlinger kan føre til fuktinntrengning, redusert levetid på konstruksjoner under terreng, og i verste fall skader på grunnmur og dreneringssystem.

Tiltak:
Etabler tilstrekkelig fall bort fra grunnmur (minimum 1:50 de første 3 meter fra vegg).
Vurder oppfylling med drenerende masser og justering av terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Opplysninger hentet fra spylevakta så er det tegl og plast som avløpsrør . Ukjent type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private

stikkledninger.

Kunde opplyser at avløpsrør er skiftet i 2025.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer i vannsystemet.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel med trykktest eller kamerainspeksjon av rør.
Utfør jevnlig kontroll for lekkasjer og tilstand, og vurder tilstandsbasert vedlikehold.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler håndløper i trappeløpet. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetskrav og anbefalinger i byggteknisk forskrift. Håndløper skal være montert for å gi trygghet og redusere fallrisiko ved bruk av trapper.

Konsekvens/tiltak

Håndløper
Konsekvens:
Manglende håndløper øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Dette er et sikkerhetsmessig avvik som bør utbedres for å oppfylle krav til helse og sikkerhet.
Tiltak:
Sørg for korrekt høyde og festing, og at håndløperen er grepsvennlig og går sammenhengende langs hele trappeløpet.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

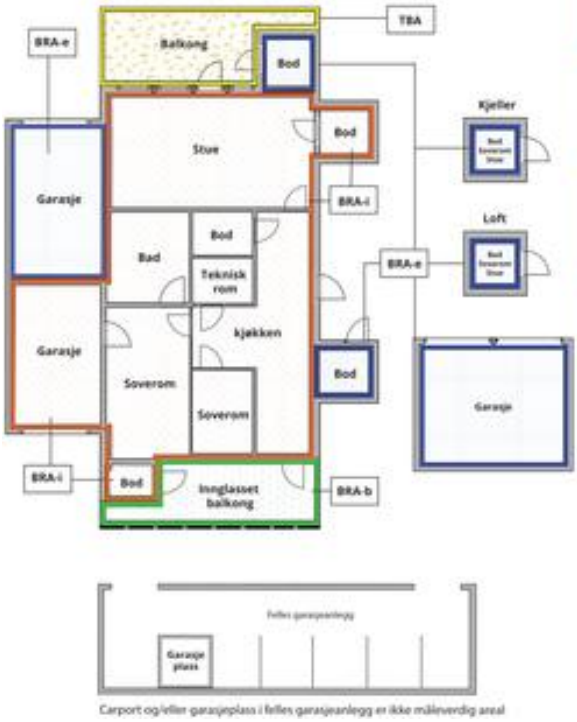
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft					
2. Etasje	48			48	
1. Etasje	95			95	27
Kjeller	42			42	
SUM	**185**				**27**
SUM BRA	**185**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
2. Etasje	Bad, kjøkken, gang, stue, soverom		
1. Etasje	Bad, kjøkken, entré, entré 2, soverom, bod, stue, gang, vinterhage		
Kjeller	Bad, vaskerom, gang, soverom, soverom 2		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Stian Myklebust Grytten	Kunde
	Carl Jacob Roger Peder Kedja	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	77	712	0	0	431.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Myrsethveien 4 D

Hjemmelshaver
Kedja Carl Jacob Roger Peder, Grytten Stian Myklebust

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 431 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Installert ny varmtvannstank august 2022, utført av Oslo Rørservice AS.
-Gjorde store utbedringer av el-anlegget i både 1. og 2. etg ved overtakelse i august 2022. Firmaet gikk konkurs mot slutten av prosjektet og vi fikk aldri dokumentasjon på arbeidet. Vi har tatt vare på fakturaer som har noe spesifikasjon på utført arbeid, men ikke komplett. Dette firmaet het Strømline AS. Vi har i senere tid hatt nytt elektrikerfirma inne for å fullføre jobben, samt tatt el-tilsyn. Store deler av det elektriske anlegget i 1. etg er byttet ut (2022), samt det aller meste i kjelleren er byttet ut (2025).
-Installert lekkasjestopper på kjøkken i 1.etg + 2. etg, august 2022, utført av Oslo Rørservice AS.
-Installert ny varmepumpe m/ 3 innedeler (stue, garasje, soverom kjeller), november 2022 utført av Selen Varmepumpe Service.
-Installert ny peis oktober 2022, utført av Gnisten Peis og Murservice AS
-Rehabilitert pipe innvendig, juni 2025, utført av Gnisten Peis og Murservice AS
-Ny pipehatt og endret membran rundt pipe, november 2024, utført av Isitec Eiendom AS
-Helt nytt Ikea-kjøkken i 1. etg, august 2022, installasjon utført av snekkerfirma.
-Skiftet ut ca 40 slitne planker på bordkledning, samt malt huset, sommeren 2023, utført selv.
-Revet vegger i 1. etg (samt satt tilbake en bærende vegg) – se rapport fra Byggingeniøren AS.
-Saget ut 2 x vindu + 1 dør i kjeller, juli 2024, Utført av Oslo Baderom AS
-Muret trappeadkomst til kjeller, juli 2024, Utført av Oslo Baderom AS
-Bygget ny terrasse, juli 2024, Utført av Oslo Baderom AS
-Renovert kjeller: Pigget opp golv, byttet alle avløpsrør, nytt vannfordelingsskap under trapp, nytt bad, nytt vaskerom, nye varmekabler på bad, gang og vaskerom, avrettet golv, varmefolie + nye laminatgolv på 2 x soverom, jan-mars 2025, utført av Isitec Eiendom AS.
-Bruksendret kjeller til varig opphold
-Bygget nytt bad i 1. etg, avrettet golv, varmefolie og nytt laminatgolv på soverom. Jan-mars 2025, utført av Isitec Eiendom AS.
-Bruksendret soverom til varig opphold
-Byttet vindu på soverom 1. etg , august 2022, utført selv.
-Satt inn dør mellom hus og garasje / vinterhage. Erstattet garasjeport med skyvedører i glass. August 2023, utført av snekker via Grønt Fokus.

2. etg:
-Elkontroll og fikset opp i påpekte feil. Installert komfyrvakt på kjøkken. August 2024, utført av Elektro Sivert Installasjon (en del av Oslo Baderom AS)
-Bad: Fjernet sprukket flis på golv, lagt ny flytende membran over det som lå der, lagt nye fliser. August 2022, utført selv
-Nytt toalett, vask og dusjkabinett på bad. August 2022, utført av Oslo Rørservice AS
-Ny kjøkkenbenk + vask på kjøkken, August 2024, utført av Oslo Baderom AS
-Fikset og forsterket sprekke i brannmur, April 2026, utført av Gnisten Peis og Murservice AS
-Byttet vindu på soverom i 2. etg. Oktober 2025, utført selv.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
-Dårlig fall i én flis ved inngangen i dusjen i kjelleren
-En liten vannskade i benkeplaten ved vannkranen på vaskekummen på kjøkkenet i 1. etg
-Dør mellom hus og garasje, samt skyvedør i garasje er ikke godkjent av kommunen. Det ble søkt, men firmaet som søkte for oss sa at det bare var formaliteter så vi gjorde endringene, og når svaret omsider kom var det avslag pga huset er en tomanns-bolig og ved å gjøre om garasjen til vinterhage vil man ha for lite mua og parkeringsplasser i henhold til reguleringsplan.
-Der har vært noe fukt i treverket på loftet pga lekkasje ved pipen. Tidligere takstmann målte fukt i takstolene ved pipen og sa at det ikke var noe alarmerende. Som tiltak ble membranen rundt pipen skiftet ut.
-Noe skeivheter på en vegg i brannmuren i 1. etg. Er kontrollert av Byggingeniøren AS, se egen rapport. Kosmetisk utbedret av snekker.
-Det var sprekk i brannmuren i garderobe i 2. etg da vi tok over huset. Har blitt utbedret. Omtalt i rapport til Byggingeniøren AS, samt rapport fra Gnisten som har utbedret.
-Da vi tok over huset i 2022 var der et par knuste fliser på baderomsgolvet i 2. etg, utbedret med egeninnsats og hjelp fra «rørleggervenn». Badet hadde ikke papirer på utført arbeid da vi tok over huset (pga husets alder). Fjernet alle fliser på golv, la på smøremembran over det som allerede var der, la nye fliser. Godkjent rørleggerfirma installerte ny vask, toalett og dusjkabinett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	16.04.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.04.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	14.04.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	05.12.2024	Elektro-Sivert Installasjon AS	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	23.09.2024	Elektro-Sivert Installasjon AS	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	28.11.2025	Elektriker Gruppen AS	Gjennomgått		Nei
Radonmåling	11.01.2024	Radonmannen AS	Gjennomgått		Nei
Byggeteknisk vurdering av bæresystem. Rapport	13.04.2026	Byggingeniøren AS	Gjennomgått		Nei
Skaderapport	13.10.2024		Gjennomgått		Nei
Bad	06.03.2025	Agder Flisservice AS	Gjennomgått		Nei
Innspeksjon av avløpsrør	20.07.2023	Spylevakta	Gjennomgått		Nei
Kunde har sendt dokumentasjon og bilder av avvik som ble påvist ved befaring.	01.06.2026	Takstingeniør har ikke vært på ny befaring og kontrollert dette i ettertid.	Gjennomgått		Nei
Elkontrollen Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon NEK 405-2	29.05.2026	Elektriker Gruppen AS	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	10.02.2025	Elektriker Gruppen AS	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	08.04.2025	Elektriker Gruppen AS	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	22.04.2026	Elektriker Gruppen AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	
2	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jacob Kedja	9578-5997-4-2420326	2026-05-31 19:53:45
Stian Myklebust Grytten	9578-5998-4-1114466	2026-05-31 19:47:01

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
31. mai 2026

Oppdragsnummer
60-0142/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Myrsethveien 4D, 1467 STRØMMEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Stian Myklebust Grytten, Carl Jacob Roger Peder Kedja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 28042562
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det finnes ingen papirer på badet i 2. etg fra tidligere eier. Det var sprekk i 2 fliser på baderomsgolv. Som en midlertidig løsning fjernet vi golvflisene, la flytemembran over det som lå der, la nye fliser over. Utført selv (og ved hjelp av venn som er rørlegger). Øvrig arbeid (installasjon av toalett, ny vask og dusjkabinett) utført av Oslo Rørservice i 2022. Badet fikk TG3 i forrige takstrapport, og har fått det samme i vår nye takstrapport. Vår takstmann har fått tatt fuktmåling i veggen, ingen registrert fukt. Entrepenør Isitec Eiendom AS utført stor renovering i 2025: - Byttet ut avløpsrør i kjeller. - Pusset opp vaskerom i kjeller, la membran, ny sluk, flislagt rom, installert benk med vask - Bygget nytt bad i kjeller (på tidligere toalettrom). Lagt membran, ny sluk, satt opp vannfordelingsskap under trappen, installert vask, dusj og toalett. - Bygget nytt bad i 1. etg (i tidligere bod), lagt membran, installert vask, dusj og toalett.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entrepenør Isitec Eiendom AS utført stor renovering i 2025: - Byttet ut avløpsrør i kjeller. - Pusset opp vaskerom i kjeller, la membran, ny sluk, flislagt rom, installert benk med vask - Bygget nytt bad i kjeller (på tidligere toalettrom). Lagt membran, ny sluk, satt opp vannfordelingsskap under trappen, installert vask, dusj og toalett. - Bygget nytt bad i 1. etg (i tidligere bod), lagt membran, installert vask, dusj og toalett.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entrepenør Isitec Eiendom AS utført stor renovering i 2025: - Byttet ut avløpsrør i kjeller. - Pusset opp vaskerom i kjeller, la membran, ny sluk, flislagt rom, installert benk med vask - Bygget nytt bad i kjeller (på tidligere toalettrom). Lagt membran, ny sluk, satt opp vannfordelingsskap under trappen, installert vask, dusj og toalett. - Bygget nytt bad i 1. etg (i tidligere bod), lagt membran, installert vask, dusj og toalett.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak: Det ble oppdaget fukt / lekkasje i noen av takstolene på loftet ved pipe pga slitt membran ved utvendig pipe. Som tiltak ble det lagt ny membran rundt pipen og byttet pipehatt. Utført av Isitec Eiendom AS november 2024. Ildsted: Det ble installert ny peis ved overtakelse av hus, høsten 2022. I tillegg ble det etterhvert av feiervesen pålagt å rehabilitere pipe innvendig. Dette ble gjort i juni 2025. Det ble også oppdaget en sprekk i brannmuren i garderoben i 2. etg. Dette ble utbedret i april 2026. Alle de 3 nevnte jobbene ble utført av Gnisten Peis og Murservice AS. Den rehabiliterte pipen ble kontrollert og godkjent av feiervesenet den 12.05.26. Ved kontroll ble det påpekt at stigesikring på utvendig tak må flyttes noen cm til venstre. I tillegg ble det påpekt at den nye pipehatten ikke har en bøyle som gjør at toppen kan vippes eller skyves av ved kontroll. I tillegg må sensor til komfyrvakt på kjøkken i 1. etg flyttes ca 20-30 cm. Disse tre påpekte tingene har vi ikke hatt mulighet til å utbedre. Vi ble også bedt om å endre plassering av røykvarsler på soverom i kjeller og på kjøkkenet, og dette er blitt gjort. Terrasse: Ny terrasse på baksiden av huset oppført juli 2024. Utført av Oslo Baderom AS. Garasje: Ble omgjort til sommerstue/vinterhage. Garasjeport ble erstattet av skyvedører i glass, og det ble satt inn en terrassedør i glass mellom hus og garasje. Dører ble installert av snekker via Grønt Fokus AS i august 2023. Skyvedører i glass har vår/høst-isolasjon.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering ble utført av tidligere huseier ca 2010. Har ingen informasjon om det var faglært eller ikke, men det foreligger bilder fra prosessen.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort store utbedringer av el-anlegget i både 1. og 2. etg ved overtakelse i august 2022. Firmaet gikk konkurs mot slutten av prosjektet og vi fikk aldri dokumentasjon på arbeidet. Vi har tatt vare på fakturaer som har noe spesifikasjon på utført arbeid, men ikke komplett. Dette firmaet het Strømline AS. Vi har i senere tid hatt nytt elektrikerfirma inne for å fullføre jobben, samt tatt el-tilsyn. Store deler av det elektriske anlegget i 1. etg er byttet ut (2022), samt det aller meste i kjelleren er byttet ut (2025). Elektrikergruppen AS (som var underentreprenør da Isitec Eiendom gjorde renovering) har gjort resten av arbeidet i 1. etg og kjeller i 2025 (og noen småting i 2026). ElektroSivert Installasjon AS (som var underentreprenør da Oslo Baderom AS installerte dør + vinduer i kjelleren) gjorde kontroll med utbedringer i 2. etg i 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elektrikergruppen AS gjorde kontroll av det elektriske anlegget i 1. etg (som inkluderer kjeller) våren 2025. Avtalen var at de skulle fikse evt feil før de skrev ut rapport. Dette ble ikke gjort. De har derfor vært inne i ettertid og utbedret de få manglene som ble påpekt og sendt oppdatert tilsyns-rapport. ElektroSivert Installasjon AS gjorde kontroll av det elektriske anlegget i 2. etg (utleiedel) juni 2024, og utbedret feil og mangler fortløpende på plass.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble oppdaget feil i takstrapport fra tidligere eier. Avløpsrør fikk TG1. Det kom tilbakeslag i kloakk og det ble oppdaget at avløpsrør var originale fra byggår med dårlige skjøter, samt det ble gjort funn av avrettingsmasse i rørene. Entrepenør Isitec Eiendom AS fikk jobben med å utbedre manglene og har pigget opp golvene i kjeller og byttet ut de gamle avsløpsrørene innvendig. Ble utført vår 2025.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasje / tilbygg: Tidligere eier har satt opp garasje, samt tilbygg. Ferdigattest fra kommunen foreligger datert 11.07.2012. Har ingen mer informasjon om dette. Videre har vi selv søkt om å få gjøre om garasjen til sommerstue/vinterhage (altså til varig oppholdsrom), men fikk avslag fra kommunen pga kravene til parkering og mua og 2-mannsbolig i henhold til Lillestrøm Kommunes reguleringsplan. I senere tid har vi oppdaget at avslaget er gjort på feil grunnlag da vi er en enmanns-bolig og ikke 2-mannsbolig, og ny eier kan potensielt prøve saken på nytt. Kjeller: Det er blitt søkt og innvilget bruksendring av kjelleren til varig oppholdsrom. Ferdigattest datert 09.12.2024. Oslo Baderom saget ut og installerte 2 vinduer i kjeller, samt gravde og støpte trapp og satt inn kjellerdør. Ble utført sommeren 2024. Gjesterom: Det ble søkt og godkjent bruksendring av rom i tilbygg til soverom (og tilstøtende bod som ble erstattet av nytt bad). Arbeidene ble utført av isitec Eiendom AS våren 2025. Ferdigattest datert 16.07.2025.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling ble foretatt i 2024 og var under grenseverdier. Rapport foreligger.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Kun flisene på golvet på bad i 2. etg som ble utbedret med egeninnsats. Har ikke kjennskap til noen feil etter dette, utover at badet har fått TG3 av takstmann og hans kommentarer. Bad og vaskerom i 1. etg og kjeller er nye i 2025 og vi har ikke kjennskap til noen feil.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Vi fikk pålegg om å rehabiltere pipe innvendig, det har blitt gjennomført og godkjent. Det ble oppdaget sprekk i brannmur i 2. etg. Dette ble utbedret av Gnisten Peis og murservice as.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Vi har hatt soverom i kjelleren siste året og har ikke opplevd fukt, sopp eller råte. Men i følge takstrapport kan der være indikasjoner på noe fukt i kjeller / mulig kapillært oppsug fra grunnen.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Som tidligere nevnt: Der har vært noe fukt i enkelte takstoler på loftet etter en lekkasje ved pipen.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Det er ingenting som er feil pr i dag etter all utbedring og el-tilsyn, men det klassifiseres vel som en mangel at vi ikke har samsvarserklæring / papirer på arbeidet som Strømline AS utførte i 2022.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Som tidligere nevnt ble det oppdaget sprekk / setningsskade i brannmur i 2. etg. I tillegg var brannmuren i 1. etg noe skjev. Vi har fått inn Byggingeniøren AS til å ta kontroll og kort oppsummert er konklusjonen: Basert på visuell befaring og inspeksjon av bæresystemet er det ikke registrert tegn til vipping eller deformasjoner. De observerte skjevhetene vurderes å være av estetisk art og anses ikke å ha betydning for bæresystemets funksjon eller sikkerhet. I 2. etasje er det observert en mindre sprekk i nedre del av brannvegg oppført i tegl. Sprekken vurderes som ikke kritisk. Det anbefales lokal utbedring av murer. Full rapport foreligger. Skjeve golv: Vi har ikke noe mer informasjon enn det takstmann har påpekt i sin rapport.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Som tidligere nevnt, og dette er nå utbedret med nye avløpsrør i kjelleren.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Regnes som hybel

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering fra Byggingeniøren AS om brannmur, samt tilbakeføring av bærevegg. 2026. Skaderapport fra skadetaksmann Robert Solberg med beskrivelser og forslag til utbedring av avløpsrør i kjeller, samt fuktproblematikk på loft. 2024 Godkjennelse av rehabilitert pipe fra feiervesenet, samt noen kommentarer om stigesikring, pipehatt og komfyrvakt. Mai 2026.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er oppmålt av takstmann i 2026, vedlagt takstrapport salgsoppgave.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Som tidligere nevt: Garasjen fikk ikke godkjent bruksendring til varig opphold. Vi har i senere tid fått dispensasjoner til å grave ut og støpe trapp til kjelleren, noen av disse forholdene var de samme som ble avslått for bruksendring av garasje (parkering og mua). Dermed kunne man i teorien prøvd saken med garasjen på nytt. Man kan også enkelt tilbakeføre vinterhagen til garasje ved å sette inn en garasjeport. Døråpningen inn til huset må enten tettes igjen eller settes inn en brannsikker dør. Døråpningen mellom hus og garasje var en del av søknaden som ble avslått.

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: I 2022 åpent vi opp veggene i 1. etg for å lage åpen stue / kjøkkenløsning. Den ene veggen var en bærevegg og en snekker satt opp bjelker for å sikre åpningen. De 2 andre veggene på stue og kjøkken hadde ikke bæring. I 2026 satt vi opp igjen den bærende veggen for å forbedre planløsning i stuen. I denne forbindelse påpekte snekker at brannmuren var skjev, og vi leide inn Byggingeniøren AS for å vurdere dette. Konklusjonen var at den skjeve brannmuren var kun av kosmetisk art og ingen setningsskade, og veggen ble så rettet ut kosmetisk. Siden bæreveggen er satt tilbake og de 2 andre veggene ikke var bærevegger, er dette ikke søkt om hos kommunen. Bruksendring i kjeller: Følgende avvik foreligger i henhold til tegninger og godkjent bruksendring: - Vinduene som ble satt inn ble besluttet å monteres så høyt som mulig for å få mest mulig dagslys inn (pga lysgravene). I følge tegningene skulle vinduene vært ca 10-15 cm lavere. Det betyr også at vinduene er akkurat så høyt plassert at man trenger en fastmontert anretning for at de skal være godkjent rømningsvei. Det er montert oppfellbare trinn under hvert vindu for å ivareta dette. - Døråpning mellom de to soverommene. I tegningene er det tegnet inn en større døråpning pga dagslys. Men siden vi justerte plassering på vinduer, samt at det gjelder andre regler for så gamle boliger, besluttet vi å beholde original døråpning, med dør som kan lukkes mellom rommene. - I tegningene er det satt inn en kjøkkenkrok i det største soverommet. Underveis i prosessen besluttet vi at vi skulle flytte våre soverom ned til kjelleren, og kjøkkenkrok ble ikke installert her. Istedenfor ble det installert kjøkkenbenk og vask på vaskerom. Enmanns-bolig eller 2-mannsbolig. Det har vært noe forvirring om denne eiendommen er en enmanns-bolig eller tomanns-bolig. Boligen ble markedsført som og solgt som en tomanns-bolig med godkjent utleiedel i 2. etg. I senere tid viser det seg at boligen er en enmannsbolig, og for at utleiedelen i 2. etg skal være lovlig har det blitt satt inn en dør mellom de 2 boenhetene. Det er av forrige eier opprettet et eget H-nummer til 2. etg, samt det finnes egen strømmåler, men det finnes ingen spor i de gamle arkivene til Lillestrøm Kommune etter en ferdigattest for boenheten i 2. etg. Om man melder flytting til H-nummeret i 2. etg. kommer det melding om at adressen ikke er godkjent som bolig. Av dette faktum så er søknaden (og avslaget) for bruksendring av garasje til varig opphold, behandlet på feil grunnlag og burde prøves på nytt.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0142/26

enova

Energiattest



Adresse **Myrsethveien 4D, 1467 STRØMMEN**	
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306233**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150963745**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **712**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1949**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **185,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **185,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **262,41 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **294,21 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **58 882 kWh**



Myrsethveien 4D, 1467 STRØMMEN

Detaljering

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

Myrsethveien 4D, 1467 STRØMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

FERDIGATTEST.

For Herr Kristian Monsrud

Solheimsveien 4 b

Deres anmeldte Våningshus i Solheimsveien nr. 4b

g.nr. 77 b.nr. 7/2

Aprobert av Skedsmo bygningsråd i møte den 27/10-1948

under sak nr. 387/48 godkjennes ferdig oppført, og tatt i

bruk den 1/10 1957

Anm. Trevegh må forsvarlig isoleres fra ute terrengoh

Rökpipe må få stigejerns krone eller pigehatt

Skedsmo Bygningsråd, den 1/10 1957

Mandal

BYGNINGSSJEF.

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

Christin H. Skogen
Mysethveien 4 D
2010 STRØMMEN

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2010/5471	Ellen Anita Holterhagen, 66938448	11.07.2012

Saksnr.:2010/5471
Vedtaksnr.(DS):12/607

Ferdigattest - tilbygg bolig - gnr 77 bnr 712 - Myrsethveien 4 D

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Tilbygg til bolig i form av garasje og nye boligrom – entre og kontor, Myrsethveien 4D, 2010 STRØMMEN

Gnr: 77	Bnr: 712	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: 26,6 m^2

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 11/797	20.09.2011	Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan/erklæring om sidemannskontroll og i henhold til anmodning fra tiltakshaver, datert 07.05.2012.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annen formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

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

Ellen Anita Holterhagen
overingeniør

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Lillestrøm kommune
Byggesak indre

TUFTE PROSJEKTER
Nygård terrasse 6
0873 OSLO

Vår ref.:
BYGG-23/00791-32
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
09.12.2024

77/712 Myrsethveien 4D, ferdigattest for bruksendring av kjeller og fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	77 / 712 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	TUFTE PROSJEKTER
Tiltakshaver:	Stian Myklebust Grytten
Tiltaket gjelder:	Bruksendring av kjeller og fasadeendring
BRA bruksendres:	33,61 m^2
Grad av utnytting (BYA):	Uendret
Antall nye boenheter:	0

Vedtak

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

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for bruksendring og fasadeendring mottatt 09.12.2024.

Andre opplysninger
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 03.04.2024. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

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

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

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

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

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

Med hilsen

Jessica Zaki
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Stian Myklebust Grytten

Lillestrøm kommune
Byggesak indre

TORE FREDVIG ERICHSEN
Kirkegaten 19
4878 GRIMSTAD

Vår ref.:
BYGG-25/00680-16
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
16.07.2025

77/712, Myrsethveien 4D, ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	77 / 712 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	TORE FREDVIG ERICHSEN
Tiltakshaver:	Stian Myklebust Grytten
Tiltaket gjelder:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Bruksendret BRA:	10,2 m^2
Antall nye boenheter:	0

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for tiltaket mottatt 10.06.2025, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 09.07.2025.

Andre opplysninger
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 03.06.2025. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

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

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

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

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

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

Med hilsen

Kristine Østhassel
Avdelingsleder

Einar Nørstegård
Arkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Stian Myklebust Grytten

Lillestrøm kommune

Byggesaksveiledning, tilsyn og ulovlighetsoppfølging

GNISTEN PEIS & MURSERVICE AS
Nittedalsgata 75
2000 LILLESTRØM

Vår ref.:
BYGG-25/01389-9
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
04.11.2025

77/712 Myrsethveien 4D, Ferdigattest for bygningstekniske installasjoner - pipereparasjon

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	77 / 712 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	GNISTEN PEIS & MURSERVICE AS
Tiltakshaver:	Stian Grytten

Tiltaket gjelder	Pipereparasjon

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, gir Lillestrøm kommune ferdigattest for bygningstekniske installasjoner – pipereparasjon.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for pipereparasjon mottatt 31. oktober 2025.

Andre opplysninger
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 16. september 2025. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

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

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

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

Bygningen har skorstein for vedfyring.

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

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

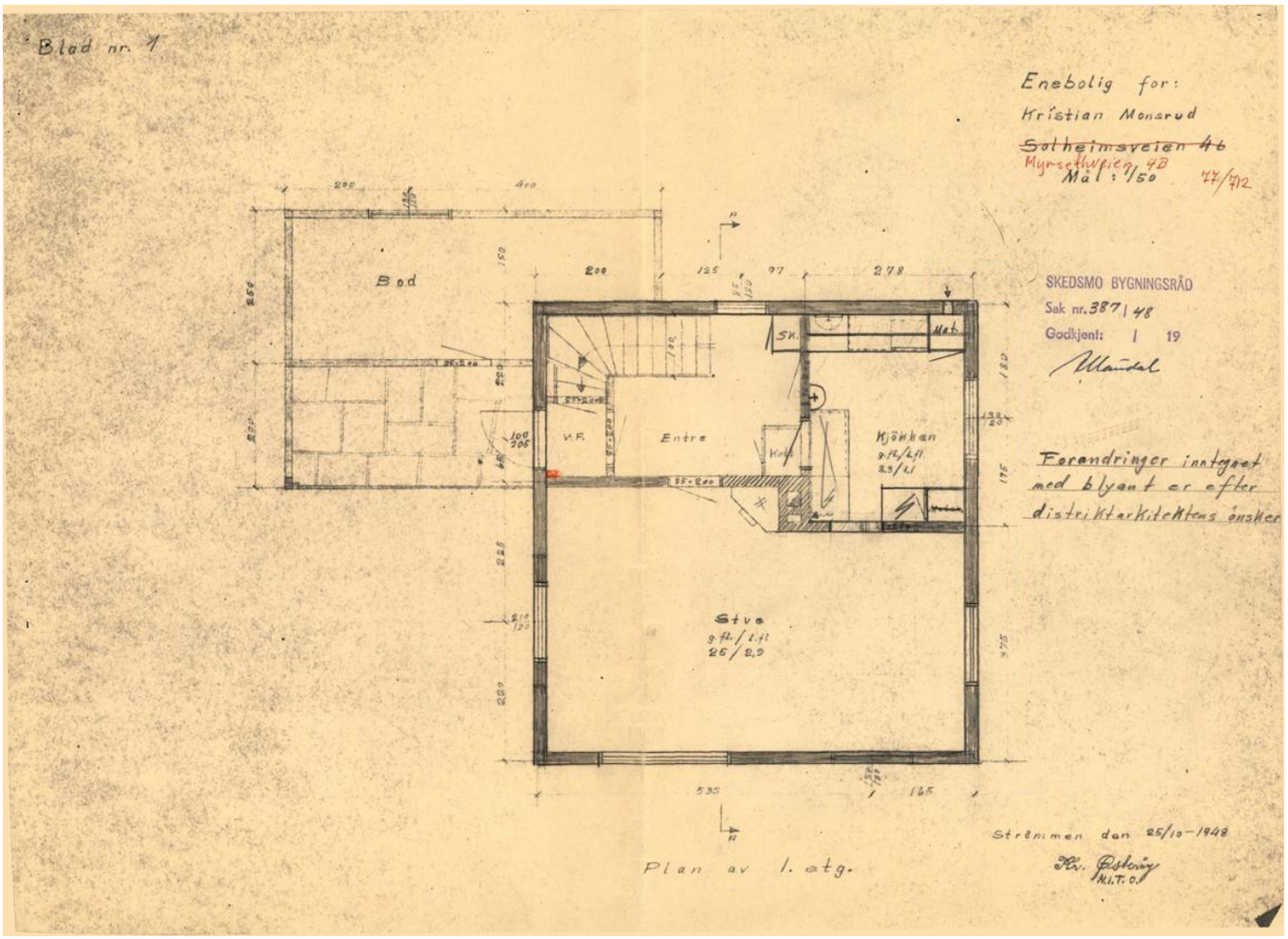
Med hilsen

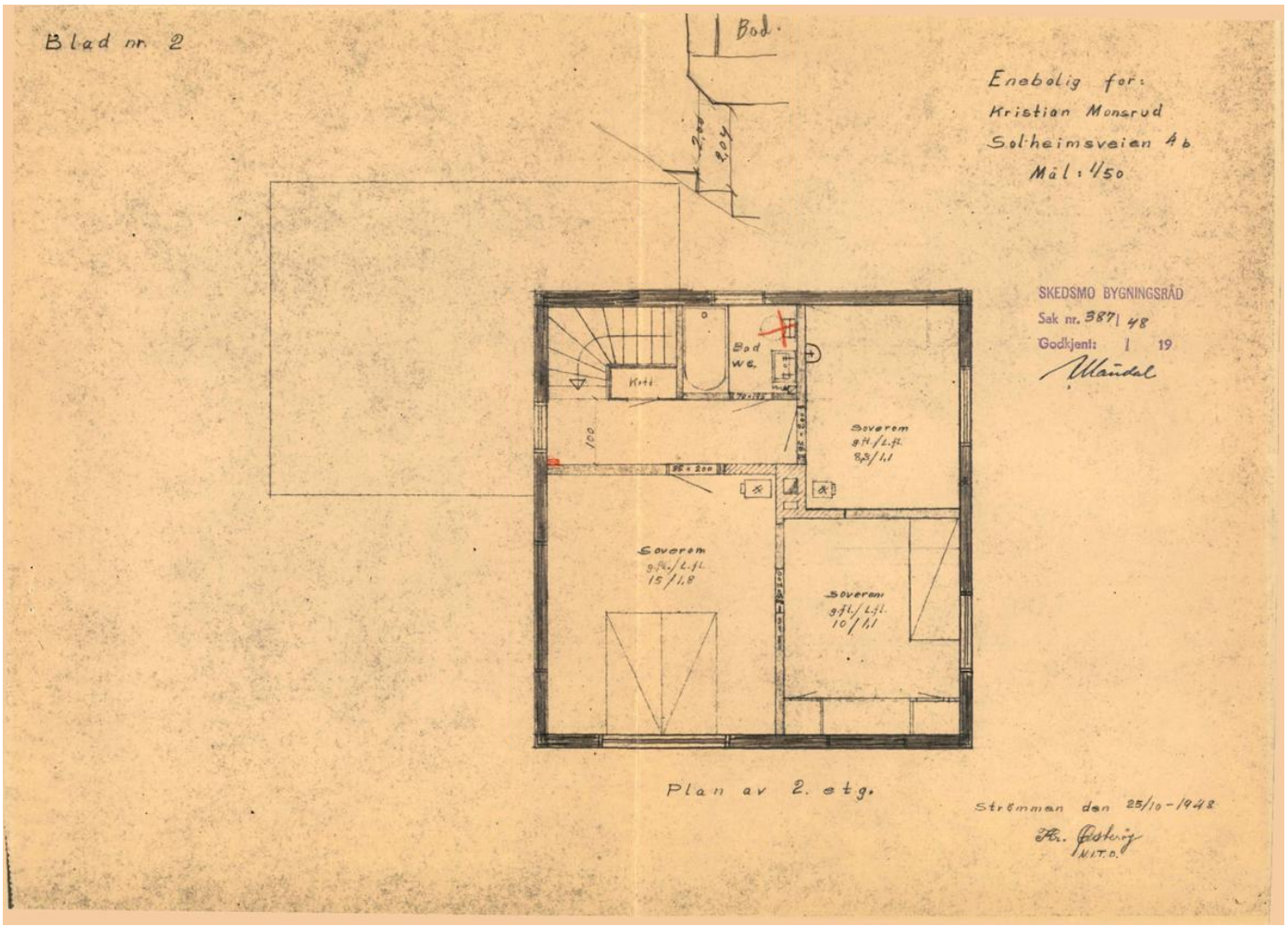
Jonas Eng
Avdelingsleder

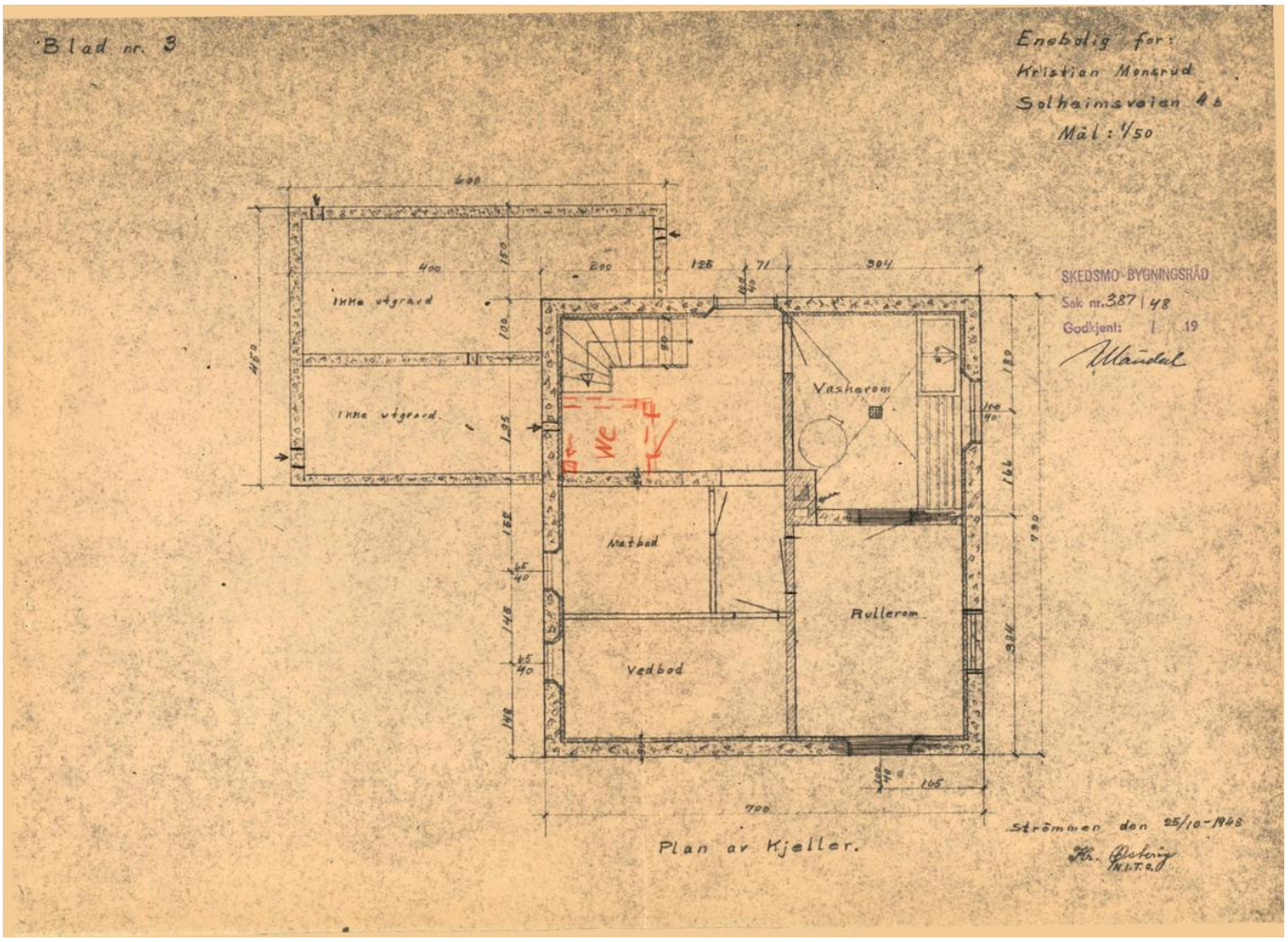
Herolinda Elezaj
Konsulent med fagbrev

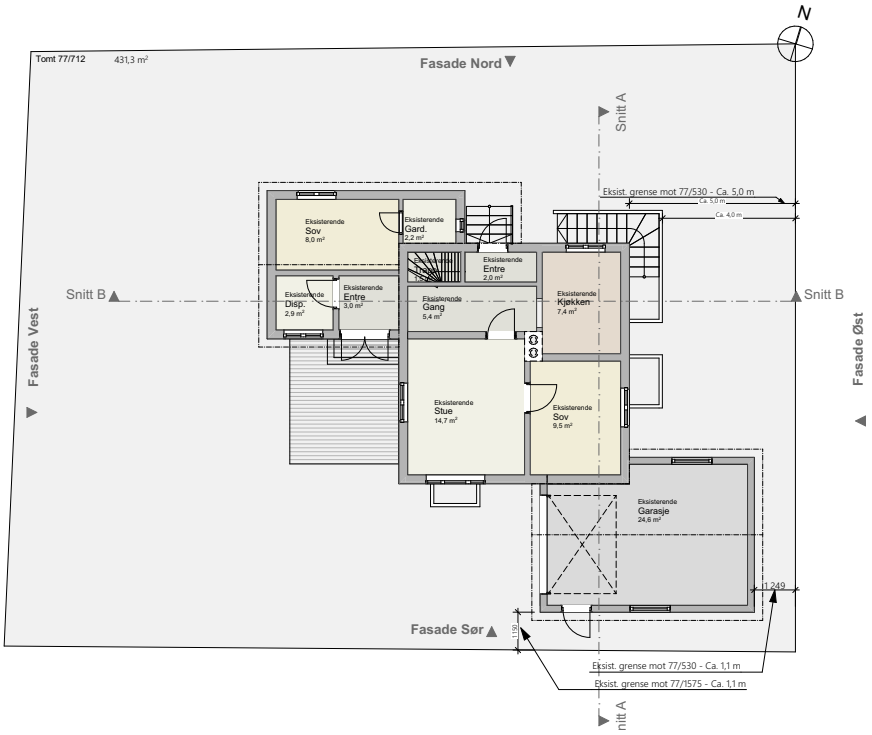
Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Stian Grytten
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS


Blad nr. 1
Enebolig for:
Kristian Monsrud
~~Sotheimsveien 46~~
Myrsetlupien 4B
Mål: 1/50
47/412
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Sak nr. 387/48
Godkjent: 1 19
Mandal
Bod
Entre
V.F.
Kjøkken
9 kl./1.kl.
23/1.1
Stue
9 kl./1.kl
25/2.2
Mat.
Forandringer inntegnet med blyant er efter distriktsarkitektens ønsker
Strømmen den 25/10-1948
Kr. Østerås
M.I.T.O.
Plan av 1. etg.


Blad nr. 2
Bod.
Enebolig for:
Kristian Monsrud
Solheimsveien 4b
Mål: 1/50
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Sak nr. 387/48
Godkjent: 1 19
Bod
W.C.
Kott
Soverom
9 M²/L.fl.
8,3/1,1
Soverom
9 M²/L.fl.
15/1,8
Soverom
9 M²/L.fl.
10/1,1
Plan av 2. etg.
Strømman den 25/10-1948
Kr. Gotaas
M.I.T.O.


Blad nr. 3
Enebolig for:
Kristian Monsrud
Solheimsveien 4 b
Mål: 1/50
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Sak nr. 387 / 48
Godkjent: 19
Inng. utgrand.
Inng. utgrand.
Vaskerom
We
Matbod
Rullerom
Vedbod
Strømmen den 25/10-1948
Plan av Kjeller.



Tegninger utarbeidet til byggesøknader er ikke ment som arbeidstegninger og må ikke brukes til produksjon på byggeplass uten samtykke. Kontroll av alle mål må gjøres før oppstart.

Etasje	Symbol	Rom Nr.	Romnavn	Areal gulv
Underetasje				
		Eksisterende	Trapp/Gang	5,35
		Eksisterende	WC	3,09
		Endring	Entre	8,51
		Endring	Sov	9,79
		Endring	Stue / KJK	15,31
				42,04 m²
1. Etasje				
		Eksisterende	Disp.	2,87
		Eksisterende	Entre	1,99
		Eksisterende	Entre	3,01
		Eksisterende	Gang	5,40
		Eksisterende	Garasje	24,64
		Eksisterende	Gard.	2,15
		Eksisterende	Kjøkken	7,36
		Eksisterende	Sov	9,50
		Eksisterende	Sov	8,02
		Eksisterende	Stue	14,68
		Eksisterende	Trapp	1,47
				81,09 m²
2. Etasje				
			2. Etg.	43,78
				43,78 m²
				166,91 m²

Endring:
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller.

Rev. Nr.	Tegnet av:	Revidert:	Dato:

Prosjekt: **Grytten, Stian**
Beskrivelse: Bruksendring kjeller

Tiltakshaver:
Stian Grytten
Myrsethveien 4
1467 Strømmen

Gnr./Bnr./Festenr.:
77, 712

Prosjekterende:
Tufte Prosjekter
Org. Nr. 921 259 182
Nygård Terrasse 6
0870 Oslo

TUFTE PROSJEKTER
LIVE · PRO · UTE

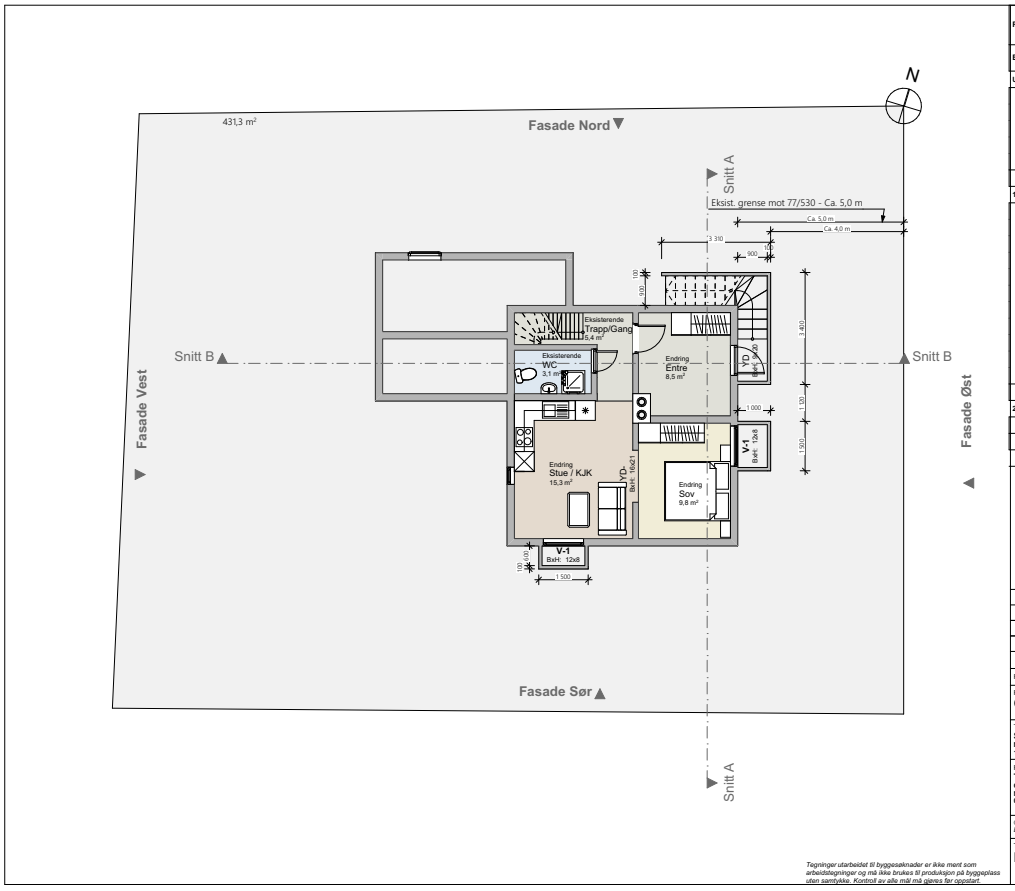
Dato opprettet:
02.12.23
Kontroll prosjekt:
Sign.: **PT**
Kontroll: **PT**

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Målestokk:
1:100, 1:1

Tegning:
Plan 1. Etasje - Ny

Tegningsnr.:
E-04
Rev.:
01



Tegninger utarbeidet til byggesøknadar er ikke meint som arbeidstegningar og må ikke brukes til produksjon på byggeplass uten samtykke. Kontroll av alle mål må gjøres før oppstart.

ROMSKJEMA ETTER ETASJE

Etasje	Symbol	Rom Nr.	Romnavn	Areal gulv
Underetasje				
		Eksisterende	Trapp/Gang	5,35
		Eksisterende	WC	3,09
		Endring	Entre	8,51
		Endring	Sov	9,79
		Endring	Stue / KJK	15,31
				42,04 m²
1. Etasje				
		Eksisterende	Disp.	2,87
		Eksisterende	Entre	1,99
		Eksisterende	Entre	3,01
		Eksisterende	Gang	5,40
		Eksisterende	Garasje	24,64
		Eksisterende	Gard.	2,15
		Eksisterende	Kjøkken	7,36
		Eksisterende	Sov	9,50
		Eksisterende	Sov	8,02
		Eksisterende	Stue	14,68
		Eksisterende	Trapp	1,47
				81,09 m²
2. Etasje				
			2. Etg.	43,78
				43,78 m²
				166,91 m²

Rev. Nr.	Tegnet av:	Revidert:	Dato:

Prosjekt:
Grytten, Stian

Beskrivelse:
Bruksendring kjeller

Tiltakshaver:
Stian Grytten
Myrsethveien 4
1467 Strømmen

Gnr./Bnr./Festenr.:
77, 712

Prosjekterende:
Tufte Prosjekter
Org. Nr. 921 259 182
Nygård Terrasse 6
0670 Oslo

TUFTE PROSJEKTER
ARK · PRO · UTF

Dato opprettet:
02.12.23

Kontroll prosjekt:

Sign.:	Kontroll:
PT	**PT**

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Målestokk:
1:100, 1:1

Tegning:
Plan Underetasje - Ny

Tegningsnr.:
E-02

Rev.:
01

Utskriftsdato: 07.05.2026

Lillestrøm kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	712	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Myrsethveien 4D, 1467 STRØMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	10 734,28 kr
Feiing	555,96 kr
Renovasjon	8 434,92 kr
Vann	7 624,60 kr
Sum	**27 349,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 240 liter	25%	1 stk	7507.50	1/1	0 %	7 507,50 kr	3 128,13 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	260,40 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	82 m^3	39.59	1/1	0 %	3 246,18 kr	3 246,18 kr
Målt forbruk avløp (25% mva)	25%	82 m^3	57.10	1/1	0 %	4 682,20 kr	4 682,20 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	-71 m^3	39.59	1/1	0 %	-2 810,71 kr	-2 810,70 kr
-Fradrag innbetalt avløp (25% mva)	25%	-71 m^3	57.10	1/1	0 %	-4 054,10 kr	-4 054,13 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	492,89 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	693,74 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto vanngebyr	15%	159 m^3	43.69	1/1	0 %	6 946,47 kr	2 894,38 kr
A-konto avløpsgebyr	15%	159 m^3	75.21	1/1	0 %	11 958,39 kr	4 982,66 kr
Målt forbruk vann	15%	82 m^3	36.42	1/1	0 %	2 986,48 kr	2 986,48 kr
Målt forbruk avløp	15%	82 m^3	52.53	1/1	0 %	4 307,62 kr	4 307,62 kr
-Fradrag innbetalt vann	15%	-71 m^3	36.42	1/1	0 %	-2 585,86 kr	-2 585,84 kr
-Fradrag innbetalt avløp	15%	-71 m^3	52.53	1/1	0 %	-3 729,77 kr	-3 729,80 kr
					Sum	**31 927,40 kr**	**14 494,21 kr**

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.05.2026

Lillestrøm kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	712	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Myrsethveien 4D, 1467 STRØMMEN								

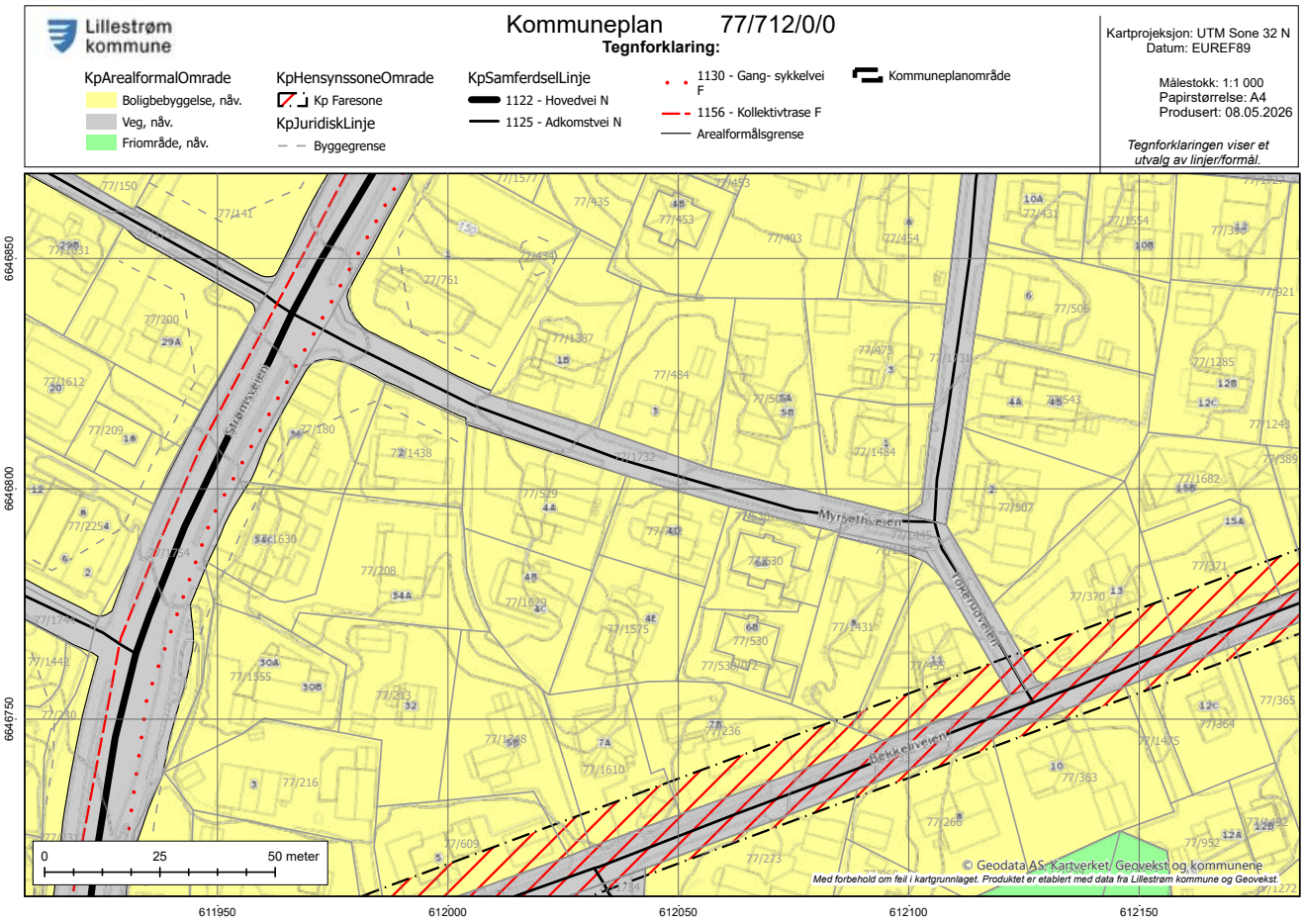
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
14351540	1225	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	164

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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


Lillestrøm kommune
Kommuneplan 77/712/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Veg, nåv.
Friområde, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp Faresone
KpJuridiskLinje
Byggegrense
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei F
1156 - Kollektivtrase F
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.05.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Strømsveien
Myrsethveien
Tårnmyrveien
Bekkeløveien
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6646850
6646800
6646750
611950
612000
612050
612100
612150

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 77/712/0/0

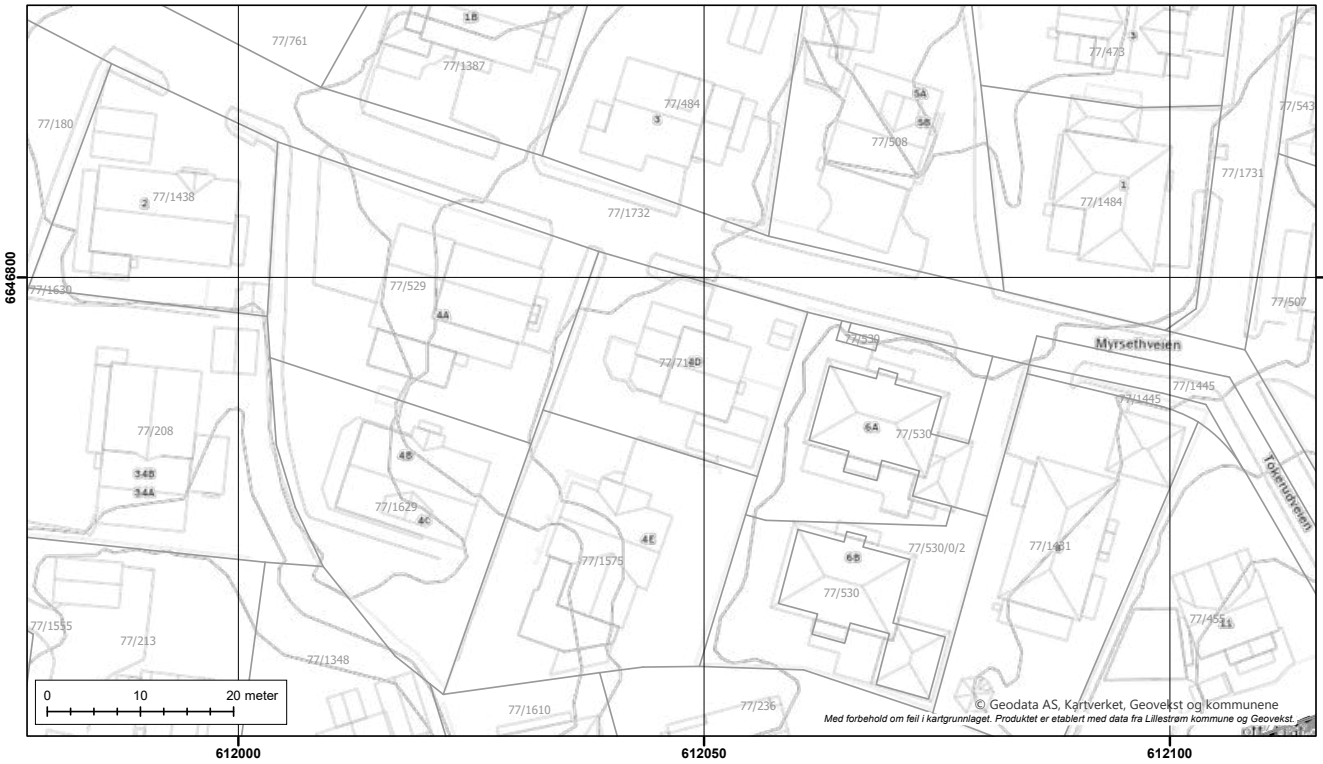
Tegnforklaring:

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.05.2026

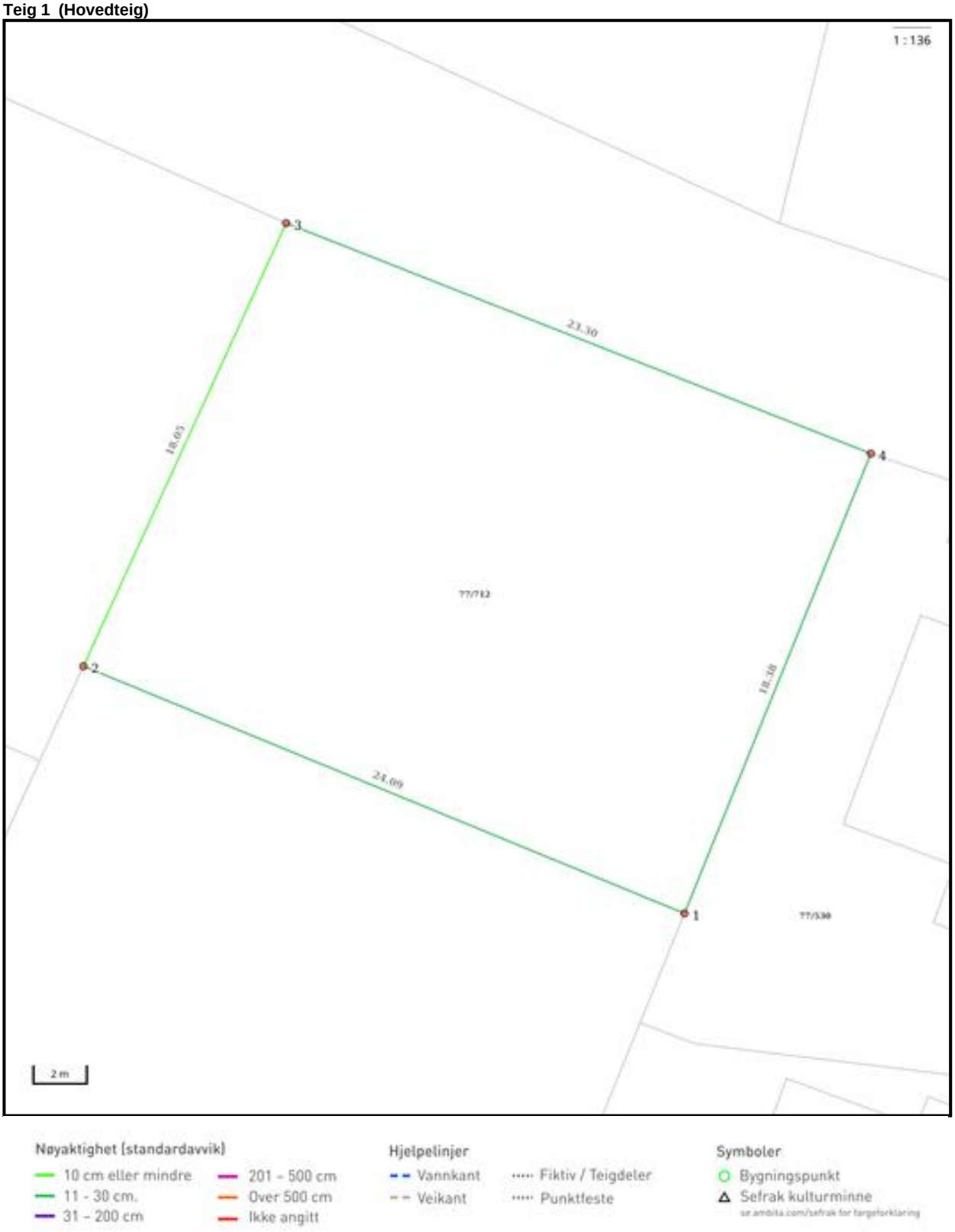
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 431,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

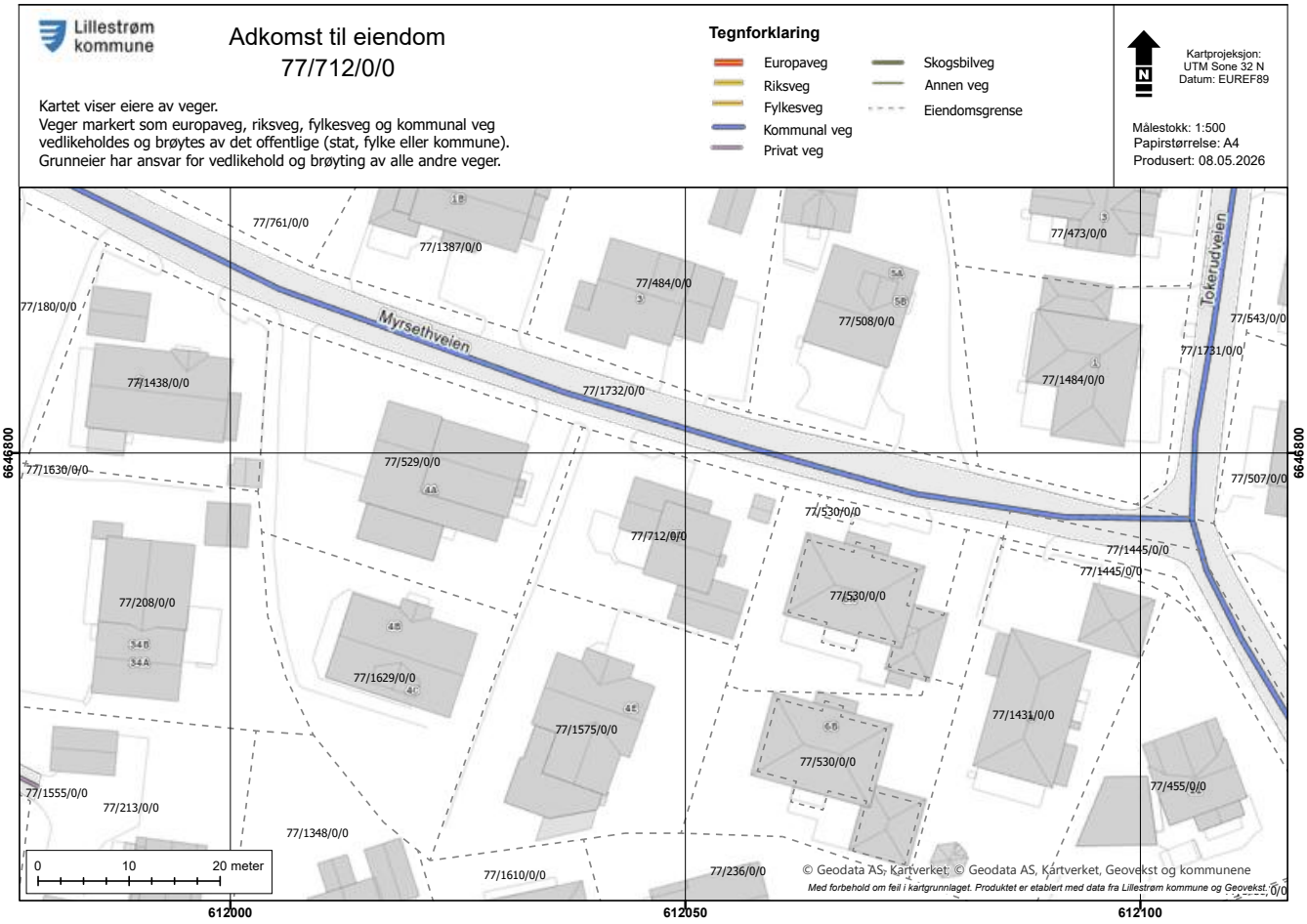
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 778,68	612 055,75	24,09m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 646 785,79	612 032,73	18,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 646 802,81	612 038,73	23,30m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
4	6 646 796,27	612 061,09	18,38m	Terrengmålt	13		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.


Lillestrøm kommune
Adkomst til eiendom
77/712/0/0
Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.
Tegnforklaring
Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Skogsbilveg
Annen veg
Eiendomsgrense
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.05.2026
Myrsethveien
Tokerudveien
77/761/0/0
77/1387/0/0
77/484/0/0
77/473/0/0
77/180/0/0
77/508/0/0
77/543/0/0
77/1731/0/0
77/1438/0/0
77/1732/0/0
77/1484/0/0
77/1630/0/0
77/529/0/0
77/507/0/0
77/530/0/0
77/712/0/0
77/1445/0/0
77/1445/0/0
77/208/0/0
77/530/0/0
77/1629/0/0
77/1431/0/0
77/1575/0/0
77/530/0/0
77/455/0/0
77/1555/0/0
77/213/0/0
77/1348/0/0
77/1610/0/0
77/236/0/0
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst. 0/0
6646800
612000
612050
612100

08.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3205/77/712/0/0

Adresse: Myrsethveien 4D, 1467 Strømmen

Dato siste feiing:
21.10.2024

Dato siste tilsyn:
Planlagt nytt boligtilsyn 12.05.2026

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.

- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost marit.pettersen@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

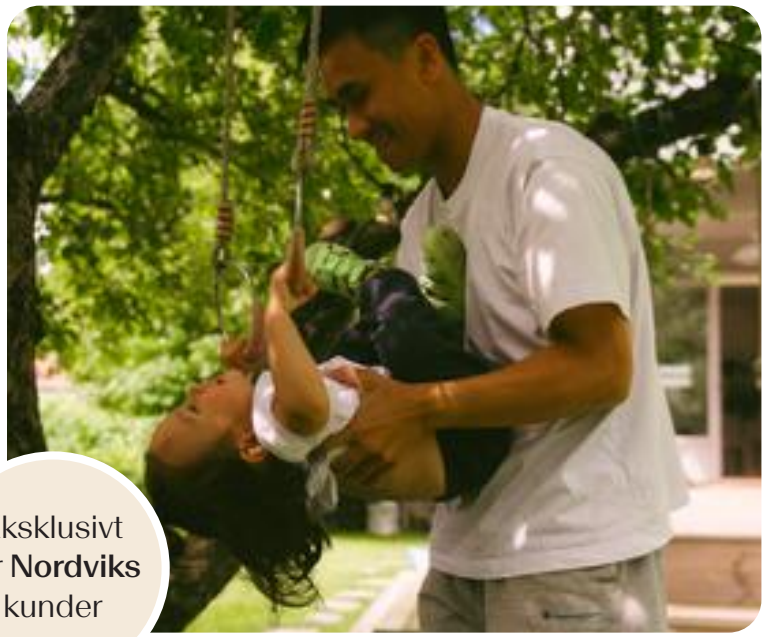
Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0142/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Myrsethveien 4D 1467 STRØMMEN
Matrikkel: Gnr 77, bnr 712 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Jonas A. Winje

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Lillestrøm
j.winje@nordvikbolig.no
975 99 571