



Kong Rings vei 41



— Velkommen til

# Kong Rings vei 41



# — Strømmen

Familievennlig enebolig med fantastisk utsyn, og hyggelig hage - 2  
hybler med 288.000 i leieinntekter - 20 min til Oslo

Prisantydning	11 700 000,-
Omkostninger	293 850,-
Totalpris	11 993 850,-
BRA-i	234 kvm
Totalt BRA	259 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1966
Ansvarlig megler	Henrik Bredo Larsen
Telefon	936 27 522
E-post	<a href="mailto:h.larsen@nordvikbolig.no">h.larsen@nordvikbolig.no</a>

Megler	Martin Eilertsen
Telefon	992 74 585
E-post	<a href="mailto:m.eilertsen@nordvikbolig.no">m.eilertsen@nordvikbolig.no</a>







## Kort fortalt

- Nordvik Eiendom v/ Henrik Larsen har gleden av å presentere denne flotte eneboligen i Kong Rings vei 41! Velkommen til en sjelden mulighet! Her får du en innholdsrik enebolig i et populært og rolig område – perfekt for familien, deg som ønsker utleieinntekter, eller begge deler! Boligen har en gjennomgående god standard, med oppgraderinger i nyere tid og en planløsning som gir plass til både hverdagsliv og privatliv. Med hele to hybler i underetasjen, er dette også en boligøkonomisk investering.
- To hybler med egen innganger
- Kr 24.000,- i mnd i leieinntekt
- Malt huset i 2021
- Kjøkkenet totalrenovert i 2022
- Nye beslag pipe/luftkanaler 2023
- Integrrert garasje m ny port/motor
- Nye gulver stue, kjøkken, 2 soverom, hoveddel
- Betydelig el. oppgraderinger
- Barnevennlig
- 5 p-plasser

# Arealer og innhold

---

BRA-i:	234 kvm
BRA-e:	25 kvm
Totalt BRA:	259 kvm
TBA:	90 kvm

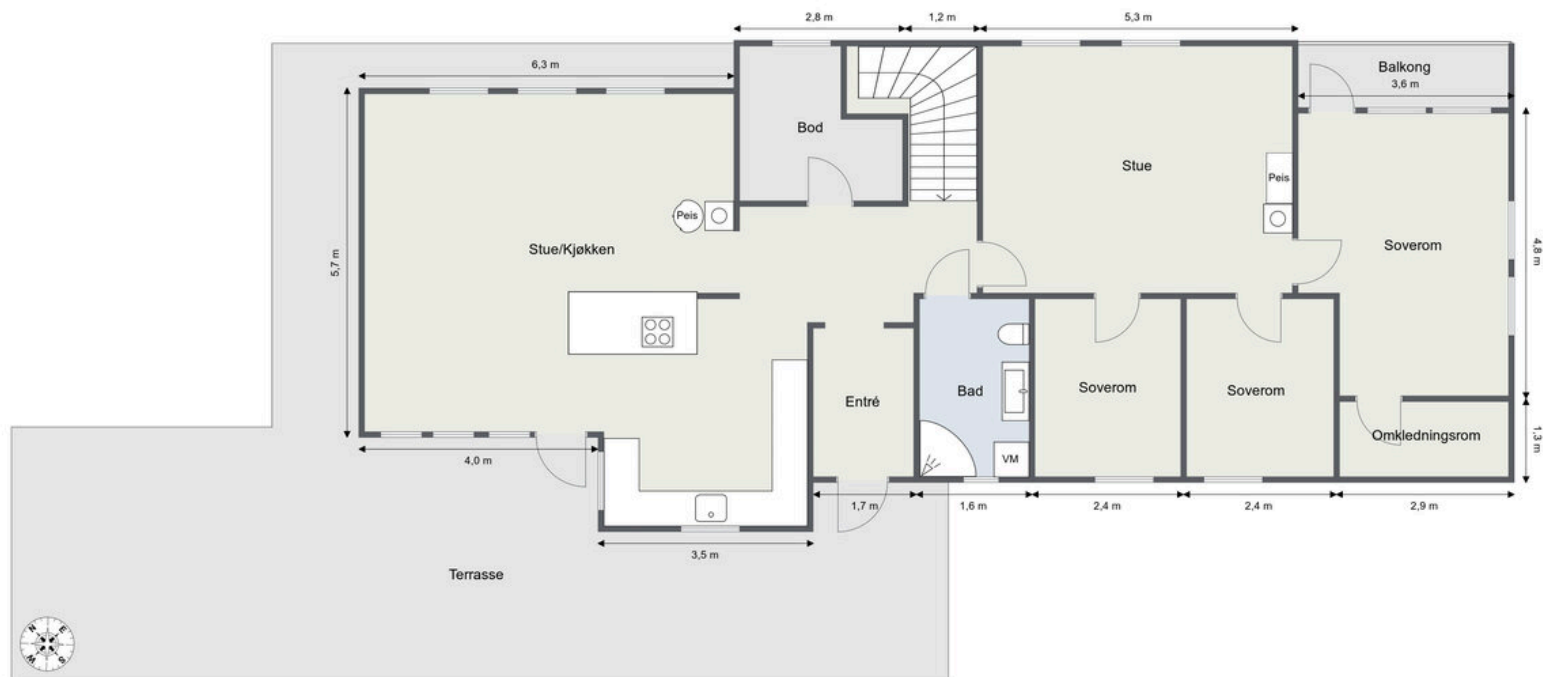
## Beskrivelse

Underetasje:  
BRA-i: 101 kvm.  
BRA-e: 25 kvm.  
Total BRA: 126 kvm.  
TBA: 12 kvm.

1. etasje:  
BRA-i: 133 kvm.  
Total BRA: 133 kvm.  
TBA: 78 kvm.

## Kong Rings vei 41

## 1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.















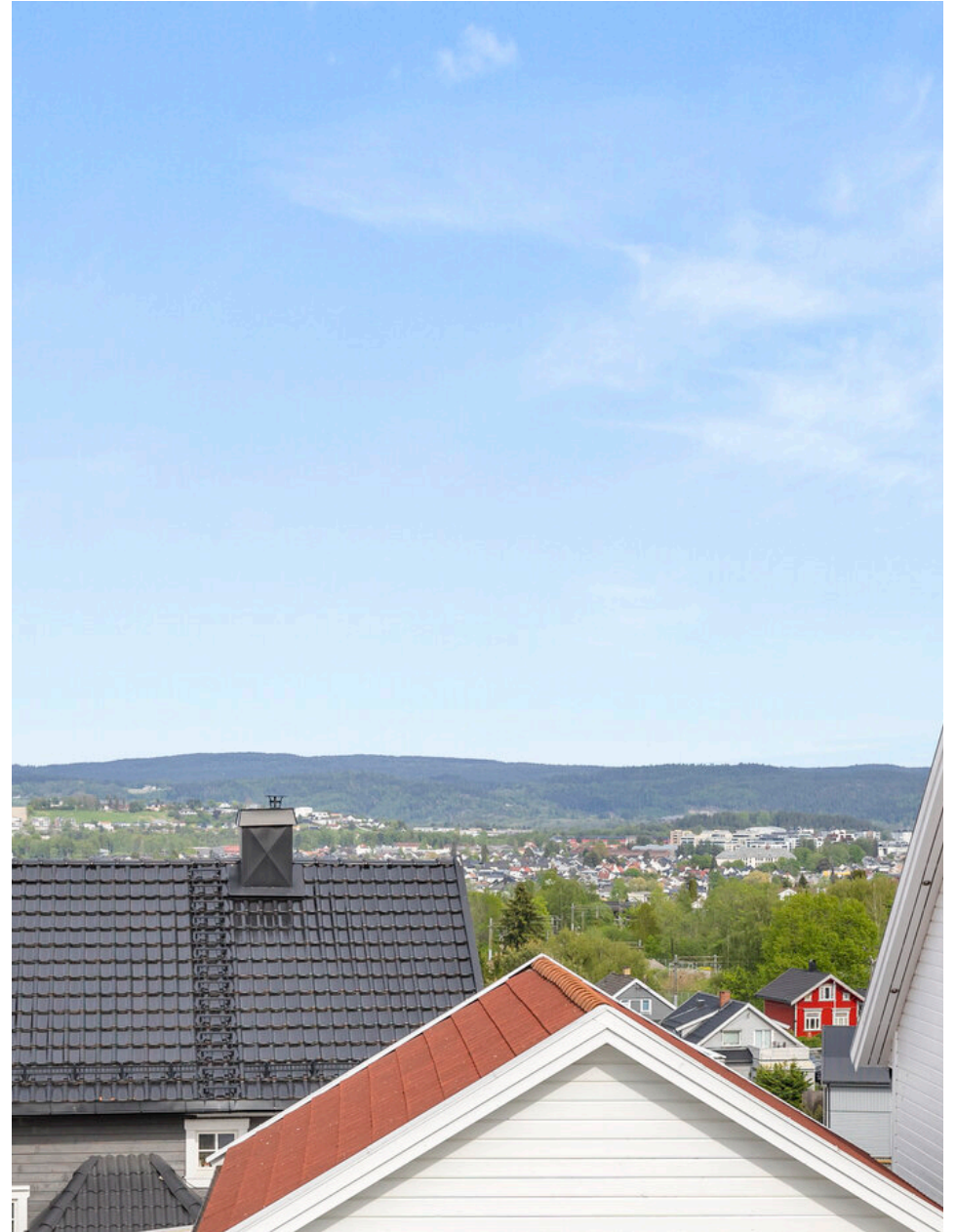










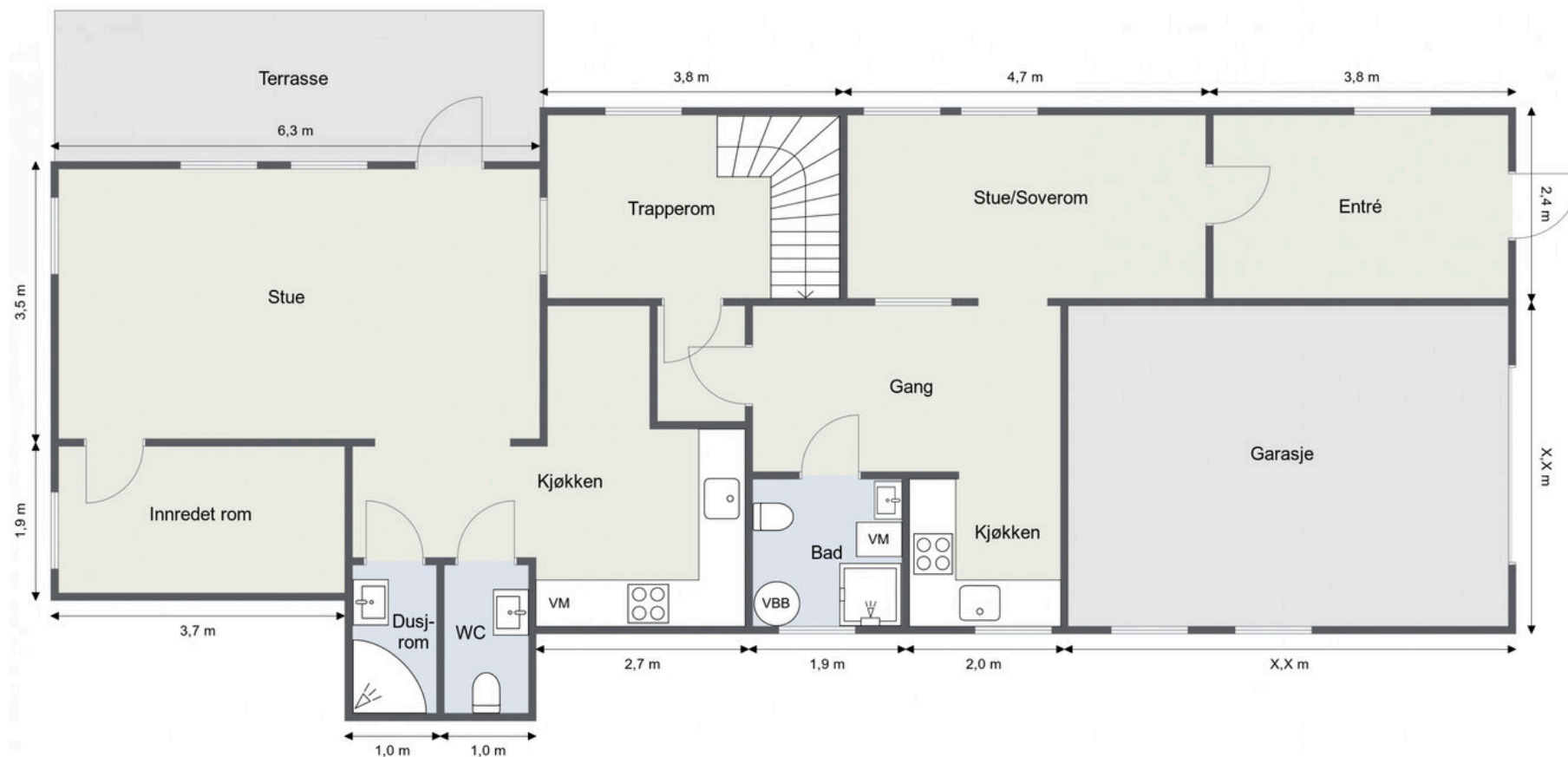






# Kong Rings vei 41

## Underetasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.











Informasjon

# Kong Rings vei 41

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

60-0167/25

### Boligtype og eierform

Enebolig (Eiet)

### Adresse og betegnelse

Kong Rings vei 41, 1465 STRØMMEN

Gnr 78, bnr 215 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

### Selger

Veronika Cecilie Kjelland

### Kjøpesum og omkostninger

11 700 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

292 500,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
293 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

313 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
11 993 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

12 013 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår

1966

### Etasje

2

### Antall soverom

4

### Arealer

BRA-i: 234 kvm

BRA-e: 25 kvm

Totalt BRA: 259 kvm

TBA: 90 kvm

### Beskrivelse:

Underetasje:

BRA-i: 101 kvm.

BRA-e: 25 kvm.

Total BRA: 126 kvm.

TBA: 12 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 133 kvm.

Total BRA: 133 kvm.

TBA: 78 kvm.

### Solforhold

Sol fra tidlig formiddag til rundt 21.00 på sommerstid.

### Innhold

Hybel 1: Stue, Kjøkken, Rom benyttet som soverom (godkjent som bod), Dusjrom, Toalettrom. Hybel 2: Entré, Stue/Soverom, Gang, Kjøkken, Bad, Mellomgang, Trapperom.

1.Etasje: Entré, Stue/Kjøkken, 3 Soverom, Stue, Bad, Bod, Omkleddingsrom.

### Standard

Familievennlig enebolig med utleieinntekter og fantastisk utsikt.

Velkommen til en sjelden mulighet i et av Strømmens mest attraktive og rolige boligområder! Denne innholdsrike eneboligen kombinerer komfort, økonomisk fornuft og beliggenhet – perfekt for barnefamilier, pendlere og investorer.

Med 20 minutter til Oslo, flotte uteområder og mulighet for utleie, er dette en bolig som gir både livskvalitet og økonomisk trygghet. Enten du ønsker plass til hele familien, fleksibilitet med utleie, eller en solid investering – Kong Rings vei 41 leverer.

Stue/kjøkken:

Dette rommet er hjemmets hjerte, og her får du et lyst og romslig oppholdsrom med store vindusflater og behagelig atmosfære. Den åpne løsningen gir en luftig

romfølelse og gjør det enkelt å innrede både sofa eller godstoler, og spiseplass. Peisovnen skaper lun stemning på kjølige dager, mens utgangen til den imponerende terrassen på ca. 74 m<sup>2</sup> forvandler rommet til et sommerparadis i den varme årstiden. Dette ble oppusset i 2022 med moderne gulv, isolasjon og tidsriktige detaljer – her er det bare å flytte rett inn.

Kjøkkenet ble totalrenovert i 2022 og fremstår som moderne, effektivt og innbydende. Innredningen er fra IKEA og består av slette fronter, nedfelt vask og godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, ovn, platetopp, kjøl/frys og vinskapp – alt du trenger i en moderne hverdag. Åpen løsning mot stuen gir både sosial sone og god flyt i rommet. Perfekt for både hverdag og helgekos.

TV-Stue:

Adskilt fra den åpne stue/kjøkken-løsningen har vi en stue til, perfekt for familien. Her kan man innrede med en stor sofaløsning, TV-møblement og øvrig oppbevaring. Her er det peisinnsats som skaper god og lun stemning vinterstid. Det er lyse veggflater og himling, og det er lagt det samme lekre gulvet.

Bad:

Badet i hoveddelen kombinerer stil og funksjon. Mikrosement på gulv og deler av veggene gir et moderne uttrykk, mens panelvegger tilfører varme og karakter. Badet er utstyrt med dusjløsning, servantskap og elektrisk gulvvarme – alt du trenger for en god start på dagen. Praktisk utforming og gode materialvalg gir rommet lang levetid og høy brukskomfort.

Soverom:

Boligen har tre gode soverom i hovedetasjen, alle med plass til seng, oppbevaring og eventuell arbeidsplass. Hovedsoverommet har i tillegg utgang til en egen

balkong – perfekt for å nyte morgensolen med kaffekoppen. Barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – her er mulighetene mange. I tillegg finnes et eget omkleddingsrom som gir ekstra lagringsmuligheter og hverdagsluksus.

#### Entré:

Entréen gir et solid førsteinntrykk med slitesterk mikrosement på gulvet og godt med plass til garderobeløsning. Lyst og praktisk utformet rom med god flyt videre inn i boligen. Herfra har du også tilgang til terrassen, noe som gjør det enkelt å bevege seg mellom inne- og utearealer i sommerhalvåret.

#### Hybel 1:

Hybel 1 er en arealeffektiv og attraktiv enhet som gir mange muligheter. Med egen inngang, stue, kjøkken, dusjbad, separat toalett og et rom i bruk som soverom (teknisk godkjent som bod), er dette perfekt for utleie eller ungdomsdel. Vegvarme på bad gir ekstra komfort, og en tilhørende uteplass på 12 m<sup>2</sup> gir leietakerne sin egen sone.

#### Hybel 2:

Hybel 2 har en god planløsning, og egen inngang. Her finner du gang, kjøkken, bad og stue/soverom. Kombinasjon av panel og pusset mur gir karakter, og laminatgulv holder vedlikeholdet enkelt. Enheten egner seg både for utleie eller som generasjonsdel – med privatliv og praktiske løsninger.

### Parkering

Integrert garasje og parkering på gårdsplass.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 15. juni 2017.

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

eiertid? - Ja, faglært. Desember, 2018: montert nytt klosett på bad i leilighet, og reparerte avløpsrør som hadde lekket. Utført av Rørleggermester Jensen AS. Sommer 2019; gjorde alt av rørarbeid i forbindelse med omgjøring av vaskerom i underetg til bad, inkludert sette inn toalett og montere- og koble til dusjkabinett. Høsten, 2022: Utført av Rørleggermester Jensen AS.

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. høsten 2017; byttet vinduer på soverom i leilighet, stue og bad i hybelen, - utført av faglært men husker ikke firmanavnet. Sommer 2019, gjorde om rom i underetg. til hybel, - søknad om bruksendring ble sendt inn av huseier og er godkjent av Lillestrøm kommune. Sommer, 2019: Tettet igjen dør fra garasje til hybel, - egeninnsats /ufaglært - byttet (og endret størrelse) på vindu på kjøkken i hybel, utført av faglært men husker ikke firmaet Tak: Reparert tak, sommer 2021(byttet noen råtne bord på undertak), utført av Taktekker Oslo Blikkenslagerservice Johansen Sommer 2022; Renovering av stue og kjøkken m. endring av kjøkkenløsning, bytte av gulv, etterisolering (innvending) i stuedel. Snekker arbeid utført av faglært, Nordby hus og hytte. Vannskade fra yttertak, 18.09.2023 (lekkasje rundt pipe ved kjøkkenstue, og luftekanal over bad). Forsikrings sak (utbedring i regi av forsikringsselskapet). Arbeid på yttertak utført av Gunter Blikkenslager og håndverk. Isolasjon ble byttet ut over kjøkken, deler av stuen, inngang og bad. Nye beslag rundt piper og luftkanaler. Sommer 2023; blendet overlysvinduene i kjøkken stuen, på røstveggen., - utført som egeninnsats. Byttet ut rottne terrassebord, og byttet rekkverk på veranda (rev det gamle og satte opp nytt), sommer 2024, - ufaglært/egeninnsats Byttet deler av bordkle på røstvegg over overlysvinduene, april 2025, - ufaglært/egeninnsats November 2024; Bytte av garasjeport og motor, utført av Portspesialisten AS. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? - Nei. Kunne ikke se drenering med pukk og vortepapp da jeg laget lysgraven utenfor kjøkkenvinduet til hybelen, men på siden av huset og på nedsiden kan det

sees vortepapp.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja. Desember 2019; Bytte av komfyrvakt, utført av 3Elektro A/S Desember 2021: Montering av varmovn bad og toalett i leiligheten, utført av 3Elektro A/S April 2021, byttet termostater til varmekabler oppe og stuegulv nede i leiligheten, utført av 3Elektro Sommer 2019, diverse el arbeid i forbindelse med laging av hybel (ny kurs til kjøkken, stikk til badet, stuen og yttergang, bytte av lamper), utført av 3Elektro Sommer/høst 2022; i forbindelse med reovering av stue og kjøkken, ble det elektriske byttet ut i denne delen, og kurser lagt til (pga kjøkken) + etablering av uttak for wifi i vegg ved siden av vedovnen i kjøkkenstuen. På badet i hoveddel ble det lagt til to ekstra stikk og montert lampe- og vifte i taket. Utført av Memo Elservice A/S Høsten 2024, nye stikk kontakter og brytere på hoved-soverom, og peisestue, nye komfyrvakter i begge utleiedeler, bytte av lamper ute, og bytte av stikk kontakter- og ledninger i stue i leilighet, bytte av el speilskap, og lamper i leilighet, utført av Elektriker gruppen AS.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Høsten, 2022: rørarbeid i forbindelse med reovering av kjøkken (flytte vask, la opp nye rør og avløp til vask og oppvaskmaskin. Monterte- og koblet til dusjkabinett på bad i hoveddel. Utført av Rørleggermester Jensen AS. Som beskrevet i punkt 1, omgjøring av vaskerom til bad, (se tidligere beskrivelse) + omgjøring av bod til kjøkken, i samme tidsrom. Utført av Rørleggermester Jensen AS.

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, både faglært og ufaglært. Se beskrivelse i punktene over knyttet til arbeidet i hybelen i 2019 som ble utført av faglærte (punkt 1, 2, 4 og 5). Isolering av gulv i yttergang og gulvlegging, listing og tapetsering utført av egeninnsats. Det samme gjelder montering av kjøkkeninnredning, riving av

lettvegg ved kjøkken, diverse overflatebehandlinger (inkludert stenging av dør mot garasje) og legging av vinyl-gulv på kjøkken.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? - Kontroll av pipe og fyringssted nylig. Alt var ok, bortsett fra brannslukkingsapparatene. De ble imidlertid byttet ut samme dag. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? - Ja. Toalett rom i leilighet; liten lekkasje i avløpsrør i kassen på veggen ved toalettet, i 2018. Ble raskt oppdaget og reparert. Dusjrom i leilighet; sorte flekker i maling på list ved dusjkabinettet. Lot seg lett pusse bort, da det bare satt i malingen og ikke i treverket.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? - Ja. overlys vinduene på hovedsoverommet og overlysvinduet i mellomgangen i underetg. (tilhørende hoveddel) er punktert. Vinduene i garasjen er også gamle. vannkranen i garasjen har ikke avløp.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? - Har en varmepumpe, men bruker den ikke, så usikker på om den fungerer som den skal.

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.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggedokumenter /?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? - Ja. Det skal bygges boliger på jordet, bak hus-rekken som ligger på andre siden av gaten.

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? - Naboene nedenfor meg har rett til å kjøre på veien ned til deres hus, selv om deler av veien er på min eiendom.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? - Veien som går over min eiendom, og ned til naboene må måkes og strøs på vinteren. Utgiftene for å få dette gjort av leverandør av slike tjenester, deler de fem husstandene som er knyttet til denne veien på.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

### Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

### Byggemåte

Enebolig over 2 etasjer med to hybler i underetasjen. Støpt såle mot grunn og grunnmur i pusset murkonstruksjon og betong. Yttervegger oppført som bindingsverk kledd utvendig med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon teknet med takplater. Boligen fremstår hovedsakelig godt vedlikeholdt/oppgradert, alder tatt i betraktning. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer nærmer seg/har passert normal forventet levetid samt bygningsdeler med enkelte avvik og manglende dokumentasjon, slik at utskiftninger/utbedringer må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte punktene i rapporten.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:

- Drenering: TG2 settes på grunn av ukjent alder, utførelse og forventet gjenværende levetid.
- Yttervegger og veggkonstruksjon: TG2 settes på grunn av manglende lufting.
- Vinduer og ytterdører: TG2 settes på grunn av enkelte punkterte vinduer samt

alder og forventet gjenværende levetid på vinduer fra før 2008.

- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: TG2 settes på grunn av ikke synlig lufting av takkonstruksjonen.
- Renner, nedløp og beslag: TG2 settes på grunn av slitasje og teipede overganger.
- Terrasser, balkonger, trapper o.l.: TG2 settes på grunn av skjevheter i understøtte for deler av terrassen.
- Etasjeskillere: TG2 sette på grunn av planavvik i etasjeskilleren.
- Underetasje Fuktmåling og ventilasjon: TG2 settes på grunn tegn på forhøyede fuktverdier.
- Bad - 1.Etasje Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av vegger uten fuktbestandige overflater i deler av våtsonen.
- Bad - 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av ukjent alder, utførelse og forventet gjenværende levetid.
- Bad - Hybel 1 Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av sprukket flis samt alder og forventet gjenværende levetid.
- Bad - Hybel 1 Overflate gulv: TG2 settes på grunn av tilnærmet flatt gulv uten tilstrekkelig fall.
- Bad - Hybel 1 Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av ukjent alder, utførelse og forventet gjenværende levetid.
- Bad - Hybel 2 Overflate gulv: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall til sluk samt stedvis bom/hulrom.
- Kjøkken - Hybel 1: TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på grunn av manglende drensspalte, mangelfull dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.
- Varmtvannsbereder: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig lekkasjesikring.
- Varmesentraler: TG2 settes på grunn av ukjent alder og behov for inspeksjon av egen tekniker.

- Ventilasjon: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig avtrekk på dusjrom, naturlig avtrekk på toalettrom og kullfilter på kjøkken i 1.etasje.
- Toalettrom: TG2 settes på grunn av ikke manglende lekkasjesikring.
- Garasje - uthus: TG2 settes på grunn av riss og mindre sprekker der mindre utbedringer bør forventes.

Sammendrag av bygningsdeler med TG3:

- Bad - hybel 2 membran, tettesjiktet og sluk: TG3 settes på grunn av våtrom uten membran. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000,- og 300.000,-.

Fullstendig eierskifterapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Frittstående fyseboks følger ikke.

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 to hybler som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

F - gul

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

### Oppvarming

Peisovn i begge stuer i 1.etasje. Luft til luft varmepumpe i trapp. Elektrisk gulvvarme på bad i 1.etasje, gang i hybel 2 og stue i hybel 1. Øvrig elektrisk oppvarming.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk i 2024 på 25 095 kWh. Dette vil kunne variere fra husstand til husstand. Strømforbruket inkluderte ene hybelens strømforbruk.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 32 910,-pr. 2025

Det foreligger prognose på kommunale avgifter for inneværende år pålydende kr 32 910,-. Dette inkluderer renovasjon, feie- og tilsynsgebyr, vann og avløp. Det ble fakturert kr 30 915,- i kommunale avgifter i 2024.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 11 074,- pr år.
- Fiber fra Global connect kr 999,- pr mnd.

- 3 kubikk ved i året til ca. kr 4000,-
- Privat brøyting kr 7 937,- sist vinter.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 143 763,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 8 575 050,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Forsikring

Jernbanens forsikring

Polisenr: 1871164

### TV/Internett/Bredbånd

Er tilknyttet fiber fra Global connect som er leverandør. Selger betaler 999 for Giga 1000 pakken

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 069 kvm (Eiertomt)

Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Integrrert garasje. Inngangsparti med biloppstillingsplasser. Uteområde med plen, terrasse og beplantning. Uteområdene er noe for seg selv. Den store terrassen på ca. 74 m<sup>2</sup> gir deg et unikt uterom med sol store deler av dagen – perfekt for grilling, avslapning og sosiale sammenkomster. I tillegg har boligen en hyggelig hage med plen og

beplantning, samt egne uteplasser til utleieenheterne. Her bor du i grønne omgivelser med god skjerming og flere soner for ulike behov – midt i et etablert og fredelig nabolag.

### 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 eiendomsmegler. Velkommen til visning!

### Radonmåling

Det ble utført radonmåling den 03.07.25-12.07.25. Målingene viser at det er registrert <50 becquerel per kubikkmeter i kjøkken/stue i hoveddel, og 60 +/-26 becquerel per kubikkmeter i hybelleilighet. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se <https://www.dsa.no/radon>.

Klimapumpene som er montert i begge hyblene er proaktivt satt inn som tiltak mot radon i tillegg til ventilasjon.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

I nærområdet ligger idrettsanlegg, barnehage og barneskole. Rett ved ligger nye Bråtejordet ungdomsskole og Bråtejordet barnehage. Bråteåsen og Bråteskogen med bl.a. lysløype og preparerte skiløyper på vinterstid byr på et rikt natur- og friluftsliv like utenfor stuedøren. Lillestrøm er en allsidig kommune. Med sin sentrale og naturskjønne beliggenhet har kommunen et mangfold av muligheter.

Her finner du en god blanding av det energiske og urbane, og det sunne og friske som innbyr til all slags utendørsaktiviteter hele året.

Bor du her har du tilgang til det meste i gangavstand fra der du bor.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter med tur- og skiterreng og bade- og fiskevann. Her finner du flotte gang- og sykkelveier, samt friområder langs Øyeren, Sagelva og Nitelva som også er rike på gode fiske- og båtmuligheter. Ikke langt unna finner du også Nebbursvollen Friluftsbad, et populært badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m., samt Marikollen idrettspark med bl.a. lysløype, alpinanlegg, ny idrettshall, fotballbaner og svømmehall. Lillestrøm kommune er med andre ord en meget barnevennlig og attraktiv kommune å bo i. Syklistenes Landsforeningen har kåret Lillestrøm til landets beste sykkelby fem ganger på rad, og det er bl.a. asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva i Lillestrøm.

Det er flere dagligvareforretninger i området. Det er kort avstand til både Kiwi, Rema 1000, Meny og Skjetten senteret. En spasertur unna ligger Strømmen Storsenter, som fremstår i dag som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Videre er det nærhet til bank, post, vinmonopol, kino, puber og flere spennende restauranter. Lillestrøm sentrum kan også by på en rekke spennende spisesteder og et variert utvalg av butikker. Triaden og Metro senteret på Lørenskog ligger også i umiddelbar nærhet.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 12.10.66. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det

gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

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

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

Det foreligger for øvrig ferdigattest på skifting av vinduer datert 21.09.82, ferdigattest på tilbygg datert 05.02.87, og ferdigattest for bruksendring datert 14.04.20, samt tilhørende byggemeldte tegninger.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område regulert til boligbebyggelse nåværende i henhold til kommuneplan. Nærliggende områder er regulert til samme formål. Eiendommen reguleres ikke av reguleringsplan, men det er reguleringsplan i nærområdet, som regulerer områder til frittliggende småhusbebyggelse, boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og friområde. Det foreligger reguleringsforslag på bakken i området i sydkant av boligen på Bråtejordet, dette gjelder utbygging av boligområde på nåværende friområde. Se mer på kommunen sine hjemmesider: PLAN-21/00526 - L021 Detaljregulering Bråtejordet felt B1-B4. Konferer megler ved spørsmål.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering, benytt gjerne: <https://lillestroem.kommunegis.no/>.

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/78/215:

15.05.1965 - Dokumentnr: 1583 - Erklæring/avtale  
Refusjonsplikt til kommunen

21.12.1981 - Dokumentnr: 8918 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:79 Bnr:84

23.01.2006 - Dokumentnr: 117990 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:79 Bnr:262  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:79 Bnr:263  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.06.2006 - Dokumentnr: 270719 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2006 - Dokumentnr: 308554 - Bestemmelse om veg  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

28.04.2025 - Dokumentnr: 462656 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS  
Org.nr: 814 449 912  
Elektronisk innsendt

25.09.1964 - Dokumentnr: 3116 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3205 Gnr:78 Bnr:11

31.10.2003 - Dokumentnr: 18746 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3205 Gnr:78 Bnr:332

29.06.2006 - Dokumentnr: 308542 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 270257 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0231 Gnr:78 Bnr:215

01.01.2024 - Dokumentnr: 161640 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3030 Gnr:78 Bnr:215

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

#### 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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

#### 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 overtakelsen.

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

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

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

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

### Betalingsbetingelser

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

### Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://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 dekningsalg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Om oppdraget

#### Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 100 000,-

Grunnpakke Hus kr. 12 900,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tillegg Nordvik Ekstra kr. 11 900,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 500,-

Samlet skal selger betale kr. 196 990,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. oktober 2025

### Ansvarlig megler

Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 93627522

### Ansvarlig megler

Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 99274585

### 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.



Vedlegg

# Kong Rings vei 41

# Kong Rings vei 41

## Skoler

<b>Skjetten skole (1-7 kl.)</b> 739 elever, 43 klasser	<b>13 min</b> 🚶 1.1 km
<b>Sagdalen skole (1-7 kl.)</b> 643 elever, 32 klasser	<b>15 min</b> 🚶 1.3 km
<b>Frydenlund skole og ressursen...</b> 50 elever, 20 klasser	<b>17 min</b> 🚶 1.5 km
<b>Bråtejordet skole (8-10 kl.)</b> 389 elever, 16 klasser	<b>6 min</b> 🚶 0.4 km
<b>Stav skole (8-10 kl.)</b> 423 elever, 16 klasser	<b>19 min</b> 🚶 1.6 km
<b>Strømmen videregående skole</b> 515 elever, 45 klasser	<b>13 min</b> 🚶 1.1 km
<b>Lillestrøm videregående skole</b> 800 elever, 34 klasser	<b>8 min</b> 🚗 3.2 km

## Sport

⚽ <b>Skjetten skole</b>	<b>14 min</b> 🚶
⚽ <b>Sagdalen barneskole</b>	<b>14 min</b> 🚶
🏊 <b>Fresh Fitness Strømmen</b>	<b>17 min</b> 🚶
🏊 <b>Just Padel Fjellhamar</b>	<b>7 min</b> 🚗

## Offentlig transport

🚏 <b>Niels Høeghs vei</b> Linje 375, 381	<b>3 min</b> 🚶 0.2 km
🚏 <b>Strømmen stasjon</b> Linje L1	<b>10 min</b> 🚶 0.8 km
🚏 <b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>22 min</b> 🚗 19.3 km

✈️ <b>Oslo Gardermoen</b>	<b>27 min</b> 🚗
---------------------------	-----------------

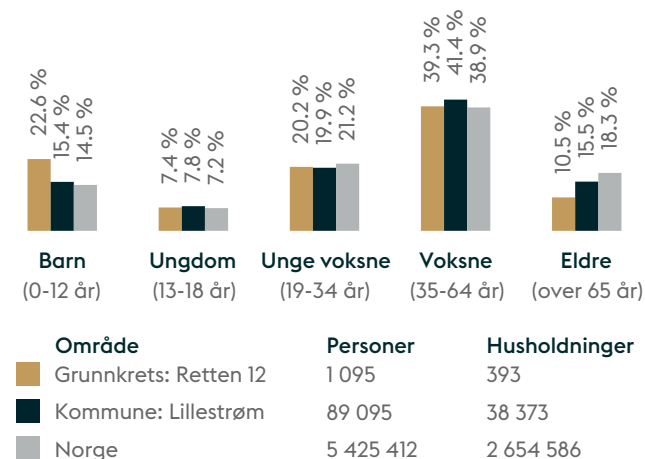
## Barnehager

<b>Bråtejordet barnehage (1-5 år)</b> 129 barn	<b>6 min</b> 🚶 0.4 km
<b>Løvehjerte Fus barnehage (1-5 ...)</b> 90 barn	<b>12 min</b> 🚶 1 km
<b>Sagelva barnehage (1-5 år)</b> 183 barn	<b>15 min</b> 🚶 1.3 km

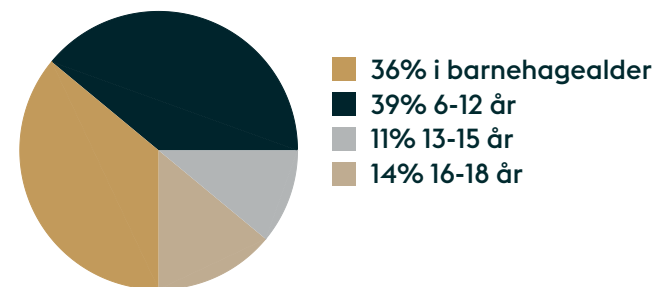
## Dagligvare

<b>Joker Strømmen</b>	<b>12 min</b> 🚶
<b>Coop Extra Strømmen</b>	<b>12 min</b> 🚶

## Aldersfordeling



## Aldersfordeling barn (0-18 år)



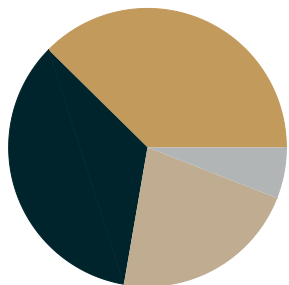
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Joker Strømmen	12 min	♿
🚗 Coop Extra Strømmen	12 min	♿

## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

## Boligmasse



- 38% enebolig
- 35% rekkehus
- 6% blokk
- 22% annet



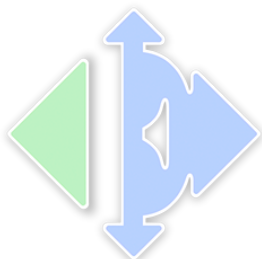
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



# Eierskifterapport

## EIERSKIFTERAPPORT™

Kong Rings vei 41  
1465 Strømmen



www.mstr.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
12	TG 1	Ingen vesentlige avvik
21	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

**Utført av:**

Takstmann  
Sivert Dalen  
Dato: 12/05/2025

Voldgata 4A  
Lillestrøm 2000  
47841288  
post@dalbeck.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3:**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:78, Bnr: 215
Hjemmelshaver:	Veronika Cecilie Kjelland
Tomt:	1069 m <sup>2</sup>
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1966
Fnr:	

## BEFARINGEN:

Befaringsdato:	02.05.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3

## OM TOMTEN:

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

## OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 etasjer med to hybler i underetasjen. Støpt søle mot grunn og grunnmur i pusset murkonstruksjon og betong. Yttervegger oppført som bindingsverk kledd utvendig med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takplater.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår hovedsakelig godt vedlikeholdt/oppradert, alder tatt i betraktning. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer nærmer seg/har passert normal forventet levetid samt bygningsdeler med enkelte avvik og manglende dokumentasjon, slik at utskiftninger/utbedringer må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte punktene i rapporten.

## ANNET:

## DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no  
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

## BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Hybel 1  
Gulv: Fliser på dusjrom. Laminat i øvrige rom.  
Vegger: Fliser på dusjrom. Malte slette flater og panel i øvrige rom  
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

## Hybel 2:

Gulv: Fliser i gang og bad. Laminat i øvrige rom.  
Vegger: Kombinasjon av panel og pusset murkonstruksjon.  
Tak: Kombinasjon av panel og malte slette flater.

## 1.Etasje

Gulv: Mikrosegment på bad og entré. Laminat i øvrige rom.  
Vegger: Mikrosegment på deler av bad. Kombinasjon av malte slette flater og panel i øvrige rom.  
Tak: Kombinasjon av malte slette flater og panel.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Se selgers egenerklæring for vesentlige endringer utført i selgers eietid.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
BRA-e =Ekstert bruksareal  
BRA-b =Innglasset balkong  
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Underetasje	101	25		12	101	25
I.Etasje	133			78	127	6
SUM BYGNING	234	25		90	228	31
SUM BRA	259					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Underetasje:

Hybel 1: Stue, Kjøkken, Rom benyttet som soverom (godkjent som bod), Dusjrom, Toalettrom.

Hybel 2: Entré, Stue/Soverom, Gang, Kjøkken, Bad, Mellomgang, Trapperom.

I.Etasje: Entré, Stue/Kjøkken, 3 Soverom, Stue, Bad, Bod, Omkledningsrom.

**BRA-e:**

Garasje

## EIERSKIFTERAPPORT™

**MERKNADER OM AREAL:**

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

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Oppvarming: Peisovn i begge stuer i 1.etasje. Luft til luft varmpumpe i trapp. Elektrisk gulvvarme på bad i 1.etasje, gang i hybel 2 og stue i hybel 1. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Takhøyde er målt med stikkprøver. Ca 235cm målt i 1.Etasje. Ca 219-225cm målt i underetasjen.

**ANDRE MERKNADER:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Sivert Dalen**

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

12/05/2025



Sivert Dalen

## EIERSKIFTERAPPORT™

**1. Grunn og fundamenter****TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og observasjoner på befaringdagen. Fundamentet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringdagen. Selger opplyser om at grunnmur nylig er pusset, etter mindre riss og malingsavflassing.

Byggegrunn er ifølge NGU løsmassekart "Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke".

**Merknader:**

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 2** 1.3 Drenering

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og innvendige observasjoner, en skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje der flere faktorer påvirker den forventede levetiden.

Dreneringen er av ukjent alder og utførelse.

**Merknader:** TG2 settes på grunn av ukjent alder, utførelse og forventet gjenværende levetid.

**TG 1** 1.4 Støttemurer

Murt støttemur fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

**Merknader:****2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Det er registrert manglende lufting/ventilering av kledningen, noe som var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. For å sikre at fukt kan dreneres bort og kledningen tørker opp, anbefales det å etablere tilstrekkelig lufting.

Ytterveggene fremstår i normal stand på befaringdagen, det må dog på grunnlag av alder på kledningen forventes mindre utskiftninger/utbedringer i tiden som kommer.

**Merknader:** TG2 settes på grunn av manglende lufting.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Kombinasjon av 2- og 3-lags vinduer produsert i 1981, 1983, 1987, 2008, 2017 og 2019. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres dog enkelte punkterte vinduer der utskifting må forventes.

**Merknader:** TG2 settes på grunn av enkelte punkterte vinduer samt alder og forventet gjenværende levetid på vinduer fra før 2008.

#### 4. Tak

##### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan og loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller tegn til konstruksjonssvikt i takkonstruksjonen.

Det er dog ikke synlig lufting av takkonstruksjonen, ytterligere undersøkelser og utbedring bør forventes.

**Merknader:** TG2 settes på grunn av ikke synlig lufting av takkonstruksjonen.

##### TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2007

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Visuelt undersøkt. Konstruksjonen fremstår stabil. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

**Merknader:** Selger informerer om lekkasje fra beslag i 2023. Beslag og fuktskade ble utbedret av forsikringsselskap.

##### TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Bygningsdelene fremstår hovedsakelig i normal stand. Det registreres dog enkelte renner og nedløp med slitasje og teipede overganger der mindre utbedringer bør forventes.

**Merknader:** TG2 settes på grunn av slitasje og teipede overganger.

#### 5. Loft

##### TG 1 5.1 Innvendig Loft

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

Loft med adkomst via nedfellbar loftsluke i gang. Loftet fremstår tørt og i normal stand, alder tatt i betraktning.

Loftet er kun delvis undersøkt grunnet manglende gulv.

Det registreres noe fuktskjolder i undertaket. Det antas at dette kommer fra tidligere lekkasje. Ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

**Merknader:**

#### 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

©mstr.no

9/19

## EIERSKIFTERAPPORT™

##### TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse rundt store deler av boligen på ca 74m2 med tilkomst fra stue og inngangsparti. Terrassen fremstår i normal stand.

Nordøstvendt balkong på ca 4m2 med tilkomst fra soverom. Nordøstvendt platting på ca 12m2 utenfor inngangsparti til hybel 1.

Uteområder fremstår hovedsakelig i normal stand, normalt periodisk vedlikehold må forventes. Det registreres at understøtter for del av terrassen rundt stue i 1.etasje er svært skjeve, noe som kan påvirke bæreevnen. Mindre utbedringer bør forventes.

Rekkverkshøyder på balkongen er målt til ca 83 cm og tilfredsstillende ikke dagens minstekrav til rekkverkshøyde på 100cm.

**Merknader:** TG2 settes på grunn av skjevheter i understøtte for deler av terrassen.

#### 7. Piper og ildsteder

##### TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Peisovn i begge stuer i 1.etasje fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Selger informerer om tilsyn i 2025, uten vesentlige mangler/avvik.

**Merknader:**

#### 8. Etasjeskillere

##### TG 2 8.1 Etasjeskillere

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

Det er målt ca 15-20mm høydeforskjell i stuer og kjøkken, noe som isolert anses som ett avvik og gir TG2 iht. NS3600.

Generelle skjevheter i konstruksjonen må forventes i denne typen bygg. Det antas at det ikke vil være nødvendig med bygningsmessige strakstiltak, men en anbefaling å følge med på dette over tid. Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å rette opp gulv som et enkeltstående tiltak, men dersom gulv skal renoveres bør tiltak vurderes.

**Merknader:** TG2 sette på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

#### 9. Rom under terreng

##### 9.1 Underetasje

##### TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Utlekede vegger og vegger i pusset murkonstruksjon mot terreng under bakkeplan. Overflatene fremstår i normal stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved overflatene på befaringstidspunktet.

**Merknader:**

##### TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

©mstr.no

10/19

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er påvist knirk i gulvene.  
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det kunne ikke påvises spesielle avvik med den synlige delen av konstruksjonen. Det registreres noe skjevheter og knirk. Anses som normalt i henhold til alder.

**Merknader:****TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved svikt i utvendig fuksikring vil kunne oppstå magasinering av fukt og danne grobunn for sopp og muggvekst. Det er funnet forhøyede fuktverdier i murkonstruksjonen. Det antas at fuktverdiene kan ha en sammenheng med alder på utvendig drenering samt normal byggeskikk av gulv mot grunn på oppføringstidspunktet da det ikke var normalt med fuksperre mot grunn. Det anbefales å la grunnmuren stå fritt og sørge for varme og god ventilering i rommene.

Det ble utført hulltaking for fuksøk i treverk i hybel 1. Det ble ikke påvist nevneverdige avvik på befaringsdagen.

**Merknader:** TG2 settes på grunn tegn på forhøyede fuktverdier.

**10. Våtrom****10.1 Bad - 1.Etasje****TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist fukskader, spor etter skadedyr.  
Det er ventiler som kan åpnes.

Mikrosement og panel på vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand, med naturlig aldersslitasje.

Selv om panelet fremstår i normal stand bør overflatene i våtsoner være dekket med fuktbestandige materialer. Våtsonen går en meter ut fra dusjvegg og 50 cm ut til siden og over servant. Konsekvens av trepanel på våtrom er at det er fare for fukskader over tid.

Vindu er plassert i våtsonen og er ikke i egnet materiale. Det er dog ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer. Dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

**Merknader:** TG2 settes på grunn av vegger uten fuktbestandige overflater i deler av våtsonen.

**TG 1** 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Mikrosement på gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:****TG 2** 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Mikrosement ble utført i 2022. Dette blir dog ikke ansett som en fullverdig membranløsning selv om det kan forlenge levetiden på badet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Alder og utførelse er derfor ukjent.

Det ble ikke utført hulltaking for fuksøk grunnet manglende tilkomst fra tilstøtende rom. Det ble dog gjort fuktmålinger ved rørforinger i etasjen under. Ikke funnet forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

**Merknader:** TG2 settes på grunn av ukjent alder, utførelse og forventet gjenværende levetid.

**10.2 Bad - Hybel 1****TG 2** 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.  
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget større avvik på befaringsdagen. Overflater fremstår dog med aldersslitasje samt en sprukket flis.

Innredning består av servant og dusjkabinett.

**Merknader:** TG2 settes på grunn av sprukket flis samt alder og forventet gjenværende levetid.

**TG 2** 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Flislagt gulv. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand, dog med aldersslitasje. Gulvet er tilnærmet flatt uten fall mot sluk og anses ikke som tilstrekkelig.

**Merknader:** TG2 settes på grunn av tilnærmet flatt gulv uten tilstrekkelig fall.

**TG 2** 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Alder og utførelse er derfor ukjent.

Det ble kontrollert for fukt i hull ved inntak for hovedvann, ikke påvist avvik på befaringsdagen.

**Merknader:** TG2 settes på grunn av ukjent alder, utførelse og forventet gjenværende levetid.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**10.3 Bad - Hybel 2****TG 1** 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventilert som kan åpnes.

Malte pussede murflater på vegger. Panel i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget nevneverdige avvik på befaringsdagen. Overflater fremstår i funksjonell stand, alder tatt i betraktning.

Innredning består av servant, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, varmtvannsbereider og gulvstående toalett.

Vindu er plassert i våtsone og er ikke i egnet materiale. Det er dog ikke påvist avvik på befaringsdagen.

**Merknader:****TG 2** 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Flislagt gulv. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Fall på gulv tilfredsstillende ikke dagens krav til fall mot sluk.

Det registreres noe bom/hulrom under enkelte fliser. Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen.

**Merknader:** TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall til sluk samt stedvis bom/hulrom.

**TG 3** 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Rommet har ingen tettesjikt/membran samt et eldre jernsluk og kan ikke forventes å være tett. Rommet er bygget etter normal byggeskikk for vaskerom fra byggeår, men det må etableres membran for at rommet skal tilfredsstillende dagens krav til våtrom.

**Merknader:** TG3 settes på grunn av våtrom uten membran.

**11. Kjøkken****11.1 Kjøkken - 1.Etasje****TG 1** 11.1 Kjøkken - 1.Etasje

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår i normal stand. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blande batteri. Integriert kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin, ovn, vinskapp og platetopp med ventilator.

**Merknader:****11.2 Kjøkken - Hybel 1****TG 2** 11.2 Kjøkken - Hybel 1

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fremstår i funksjonell stand dog med alderslitasje. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blande batteri. Frittstående kjøøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr og vaskemaskin.

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

**Merknader:** TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring.

**11.3 Kjøkken - Hybel 2****TG 1** 11.3 Kjøkken - Hybel 2

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fremstår i funksjonell stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blande batteri. Frittstående kjøøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr

**Merknader:****12. Andre rom****TG 1** 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever straks tiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater samt stedvis knirk forekommer og anses som normalt.

**Merknader:****13. VVS****TG 2** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpsystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget susterne.

Det er ikke spalte på innebygget susterne for WC.

Rør i rør system og kobberør. Avløpsrør i plast og støpejern. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Det registreres kondens på vannrør i dusjrom i hybel 1. Mindre utbedringer anbefales.

Det registreres manglende drengspalte i toalettasse for vegghengt toalett dette anbefales å få etablert.

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

Det foreligger dokumentasjon på rørarbeid utført i selgers eietid. Øvrig historikk er ukjent og uten dokumentasjon.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:** TG2 settes på grunn av manglende drengspalte, mangelfull dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.

**TG 2** 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2008  
Det er ikke påvist avdryp og fuktstjolder ved bereder.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.  
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 300 liter plassert på bad i hybel 2, fremstår i normal stand.

Berederen er plassert i rom med sluk, men ikke med tilstrekkelig membran. Berederen anses derfor ikke som tilstrekkelig lekkasjesikret.

**Merknader:** TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig lekkasjesikring.

**Ingen** 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 2** 13.4 Varmesentraler

Luft til luft varmpumpe plassert i trapp. Varmepumpen er av ukjent alder og ikke funksjonstestet på befaringdagen. På grunn av ukjent alder anbefales det en inspeksjon/service av egen tekniker.

**Merknader:** TG2 settes på grunn av ukjent alder og behov for inspeksjon av egen tekniker.

**TG 2** 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på kjøkken i hybler, kullfilter på kjøkken i 1.etasje. Mekanisk avtrekk på bad. Naturlig avtrekk på toalettrom. Enkelte veggventiler i yttervegg. Begge hybler er tilkoblet en Mitsubishi lossnay x som tilfører frisk luft med balansert ventilasjon.

Avtrekk i dusjrom fremstår som noe svakt og bør utbedres. Det anbefales å montere mekanisk vifte med utluft på toalettrom. Det anbefales å undersøke mulighet for å etablere mekanisk avtrekk med utluft på kjøkkenet.

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

**Merknader:** TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig avtrekk på dusjrom, naturlig avtrekk på toalettrom og kullfilter på kjøkken i 1.etasje.

**TG 2** 13.6 Toalettrom

Toalettrom i hybel 1 med gulvstående toalett og servant. Rommet fremstår i funksjonell stand, alder tatt i betraktning.

Det er ikke automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette anbefales å montere for å tilfredsstillende dagens krav til lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

**Merknader:** TG2 settes på grunn av ikke manglende lekkasjesikring.

**14. Garasje – uthus**

©mstr.no

15/19

www.bmf.no

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 14.1 Garasje – uthus

Garasje på ca 22m2 med elektrisk port. Garasjen fremstår hovedsakelig i normal stand, det registreres dog riss og mindre sprekker i både gulv og vegger. Det antas at dette kommer av bevegelser over tid og etterslep på vedlikehold. Enkelte utbedringer bør forventes i tiden som kommer.

**Merknader:** TG2 settes på grunn av riss og mindre sprekker der mindre utbedringer bør forventes.

**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Sikringskapp med automatsikringer plassert i mellomgang i underetasjen og kjøkken i hybel 1.

Det foreligger dokumentasjon på arbeid utført i selgers eietid. Øvrig historikk på anlegget er ukjent.

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

**Merknader:**

©mstr.no

16/19

www.bmf.no

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringskjema er levert før oppstart av oppdraget.  
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.  
Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Det registreres manglende håndløper i innvendige trapper. For å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet må håndløper monteres.

Det er mottatt de siste godkjente tegningene fra kommunen. Det registreres at rom i hybel 1 er godkjent som bod, men er på befaringsdagen benyttet som soverom. Det er også etablert bod i 1.etasje der det på tegningene er hall.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	TG2 settes på grunn av ukjent alder, utførelse og forventet gjenværende levetid.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 settes på grunn av manglende lufting.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på grunn av enkelte punkterte vinduer samt alder og forventet gjenværende levetid på vinduer fra før 2008.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 settes på grunn av ikke synlig lufting av takkonstruksjonen.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 settes på grunn av slitasje og teipede overganger.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 settes på grunn av skjevheter i understøtte for deler av terrassen.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 sette på grunn av planavvik i etasjeskilleren.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 settes på grunn tegn på forhøyede fuktverdier.
10.1.1	Bad - 1.Etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av vegger uten fuktbestandige overflater i deler av våtsonen.
10.1.3	Bad - 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av ukjent alder, utførelse og forventet gjenværende levetid.
10.2.1	Bad - Hybel 1 Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av sprukket flis samt alder og forventet gjenværende levetid.
10.2.2	Bad - Hybel 1 Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av tilnærmet flatt gulv uten tilstrekkelig fall.
10.2.3	Bad - Hybel 1 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av ukjent alder, utførelse og forventet gjenværende levetid.
10.3.2	Bad - Hybel 2 Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall til sluk samt stedvis bom/hulrom.
11.2	Kjøkken - Hybel 1 Kjøkken - Hybel 1
	TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på grunn av manglende drens-spalte, mangelfull dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.
13.2	Varmtvannsbereeder
	TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig lekkasjesikring.
13.4	Varmesentraler
	TG2 settes på grunn av ukjent alder og behov for inspeksjon av egen tekniker.
13.5	Ventilasjon

## EIERSKIFTERAPPORT™

	TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig avtrekk på dusjrom, naturlig avtrekk på toalettrom og kullfilter på kjøkken i 1.etasje.
13.6	Toalettrom
	TG2 settes på grunn av ikke manglende lekkasjesikring.
14.1	Garasje – uthus
	TG2 settes på grunn av riss og mindre sprekker der mindre utbedringer bør forventes.

## EIERSKIFTERAPPORT™

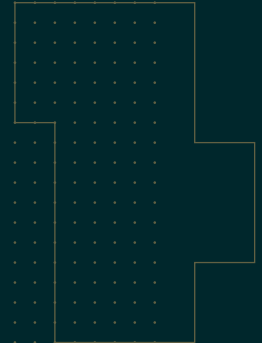
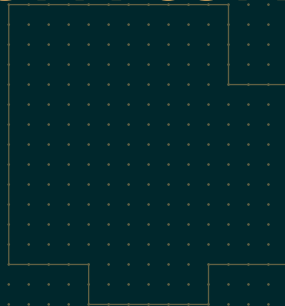
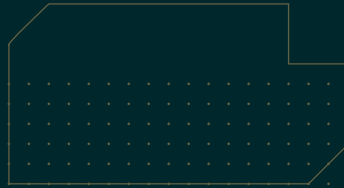
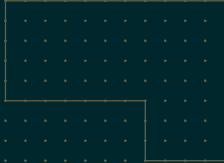
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.3.3	Bad - Hybel 2 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes på grunn av våtrom uten membran.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

# Egenerklæring





## Signing Information Side 1/1

### Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Kjelland, Veronika Cecilie	9578-5995-4-3188655	2025-05-01 21:44:03
----------------------------	---------------------	---------------------

## 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.

Utstyrt dato  
1. mai 2025  
Oppdragsnummer  
60-0167/25

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Kong Rings vei 41, 1465 STRØMMEN	Meglerfirma Nordvik Lillestrøm
Selgere Veronika Cecilie Kjelland	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. juni 2017	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 Polisnummer: 1871164 Forsikret i: Jernbanens bank og forsikring	

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Desember, 2018: montert nytt klosett på bad i leilighet, og reparerte avløpsrør som hadde lekket. Utført av Rørleggermester Jensen AS. Sommer 2019; gjorde alt av rørarbeid i forbindelse med omgjøring av vaskerom i underetg til bad, inkludert sette inn toalett og montere- og koble til dusjkabinett. Høsten, 2022: Utført av Rørleggermester Jensen AS.

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

Nei

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

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

**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: høsten 2017; byttet vinduer på soverom i leilighet, stue og bad i hybelen. - utført av faglært men husker ikke firmanavnet. Sommer 2019, gjorde om rom i underetg. til hybel. - søknad om bruksendring ble sendt inn av huseier og er godkjent av Lillestrøm kommune. Sommer, 2019. Tettet igjen dør fra garasje til hybel, - egeninnsats /ufaglært - byttet (og endret størrelse) på vindu på kjøkken i hybel, utført av faglært men husker ikke firmaet Tak: Reparert tak, sommer 2021(byttet noen råtne bord på undertak), utført av Taktekker Oslo Blikkenslagerservice Johansen Sommer 2022; Renovering av stue og kjøkken m. endring av kjøkkenløsning, bytte av gulv, etterisolering (innvendig) i stuedel. Snekker arbeid utført av faglært, Nordby hus og hytte. Vannskade fra yttertak, 18.09.2023 (lekkasje rundt pipe ved kjøkkenstue, og luftekanal over bad). Forsikringssak (utbedring i regi av forsikringsselskapet). Arbeid på yttertak utført av Gunter Blikkenslager og håndverk. Isolasjon ble byttet ut over kjøkken, deler av stuen, inngang og bad. Nye beslag rundt piper og luftekanaler. Sommer 2023; blendet overlysvinduene i kjøkken stuen, på restveggen., - utført som egeninnsats. Byttet ut rotte terrassebord, og byttet rekkverk på veranda (rev det gamle og satte opp nytt), sommer 2024, - ufaglært/egeninnsats Byttet deler av bordkle på restvegg over overlysvinduene, april 2025, - ufaglært/egeninnsats November 2024; Bytte av garasjeport og motor, utført av Portspesialisten AS

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

Nei

Eventuell kommentar: Kunne ikke se drenering med pukk og vortepapp da jeg laget lysgraven utenfor kjøkkenvinduet til hybelen, men på siden av huset og på nedsiden kan det sees vortepapp.

**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: Desember 2019; Bytte av komfyrvakt, utført av 3Elektro A/S Desember 2021: Montering av varmovn bad og toalett i leiligheten, utført av 3Elektro A/S April 2021, byttet termostater til varmekabler oppe og stuegulv nede i leiligheten, utført av 3Elektro Sommer 2019, diverse el arbeid i forbindelse med laging av hybel (ny kurs til kjøkken, stikk til badet, stuen og yttergang, bytte av lamper), utført av 3Elektro Sommer/høst 2022; i forbindelse med renovering av stue og kjøkken, ble det elektriske byttet ut i denne delen, og kurser lagt til (pga kjøkken) + etablering av uttak for wifi i vegg ved siden av vedovnen i kjøkkenstuen. På badet i hoveddel ble det lagt til to ekstra stikk og montert lampe- og vifte i taket. Utført av Memo Etservice A/S Høsten 2024, nye stikk kontakter og brytere på hoved-soverom, og peisestue, nye komfyrvakter i begge utleiedeler, bytte av lamper ute, og bytte av stikk kontakter- og ledninger i stue i leilighet, bytte av el speilskap, og lamper i leilighet, utført av Elektriker gruppen AS

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

Eventuell kommentar: Har vært flere elektrikere inne og gjort arbeid, men ingen med det formål å bare skulle kontrollere det.

**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: Høsten, 2022: rørarbeid i forbindelse med renovering av kjøkken (flytte vask, la opp nye rør og avløp til vask og oppvaskmaskin. Monterte- og koblet til dusjkabinett på bad i hoveddel. Utført av Rørleggermester Jensen AS. Som beskrevet i punkt 1, omgjøring av vaskerom til bad, (se tidligere beskrivelse) + omgjøring av bod til kjøkken, i samme tidsrom. Utført av Rørleggermester Jensen AS.

**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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse i punktene over knyttet til arbeidet i hybelen i 2019 som ble utført av faglærte (punkt 1, 2, 4 og 5). Isolering av gulv i yttergang og gulvlegging, listing og tapetsering utført av egeninnsats. Det samme gjelder montering av kjøkkeninnredning, riving av lettvegg ved kjøkken, diverse overflatebehandlinger (inkludert stenging av dør mot garasje) og legging av vinyl-gulv på kjøkken.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har du kummer på tomten

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

Nei

Eventuell kommentar: Kontroll av pipe og fyringssted nylig. Alt var ok, bortsett fra brannslukningsapparatene. De ble imidlertid byttet ut samme dag.

**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?**

Nei

## 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: Toalett rom i leilighet; liten lekkasje i avløpsrør i kassen på veggen ved toalettet, i 2018. Ble raskt oppdaget og reparert. Dusjrom i leilighet; sorte flekker i maling på list ved dusjkabinettet. Lot seg lett pusse bort, da det bare satt i malingen og ikke i treverket.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kontroll av pipe og fyringssted nylig. Alt var ok, bortsett fra brannslukningsapparatene. De ble imidlertid byttet ut samme dag.

**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)**

Nei

Eventuell kommentar: Som tidligere beskrevet, så kunne jeg ikke se pukk og vortepapp på det området jeg laget lysgrav, men vortepapp er derimot synlig på andre deler av huset. Har ikke hatt problemer med fukt, eller inntrengning av vann.

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

Ja

Beskriv: overlys vinduene på hovedsoverrommet og overlysvinduet i mellomgangen i underetg. (tilhørende hoveddel) er punktert. Vinduene i garasjen er også gamle. vannkranen i garasjen har ikke avløp.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Har aldri opplevd noen av delene

**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

Eventuell kommentar: Har en varmepumpe, men bruker den ikke, så usikker på om den fungerer som den skal.

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

Nei

Eventuell kommentar: Se punkt 19. Har ikke hatt service på varmepumpen så lenge jeg har eid huset.

## 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: Begge utleiedelene har dør som går inn til hoveddelen ( men har også hver sine egne innganger).

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

Nei

**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?**

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke målt opp eiendommen i mitt eie, men målene har fulgt blandt annet tidligere salgsoppgaver (da jeg kjøpte boligen).

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det skal bygges boliger på jordet, bak hus-rekken som ligger på andre siden av gaten.

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?

Ja

Beskriv: Naboene nedenfor meg har rett til å kjøre på veien ned til deres hus, selv om deler av veien er på min eiendom.

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: Veien som går over min eiendom, og ned til naboene må måkes og strøs på vinteren. Utgiftene for å få dette gjort av leverandør av slike tjenester, deler de fem husstandene som er knyttet til denne veien på.

### 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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 60-0167/25

## Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg

Navn Dato  
Kjelland, Veronika Cecilie 2025-05-01

Identifikasjon  
 Kjelland, Veronika Cecilie



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



# Radonmåling

VIA  
Radonor AS

 Veronika Kjelland  
Kong Ringsvei 41  
1465 Strømmen  
NORWAY

 RAPPORT ER SENDT TIL  
Veronika Kjelland  
lab@radon.no  
kai.inge@radonsikring.no

## RAPPORT - MÅLING AV RADON

### Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.  
De ankorn Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2025-07-21**.  
De ble analysert **2025-07-24**.

### Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av **Veronika Kjelland** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

 ADRESSE FOR MÅLING  
Veronika Kjelland, Kong Rings vei 41  
1465 Strømmen

GÅRDSNR:                      BRUKSNR:                      BYGNINGSTYPE:                      BYGGEÅR:                      KJELLERTYPE:

Enebolig

 BYGGMATERIALE  
GRUNNMUR:

### Høyeste måleverdi

**60 Bq/m<sup>3</sup>**

60 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFTE

Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

### IDENTIFIKASJON

### Målt radonkonsentrasjon

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	ROMTYPE	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDEL
132633-9 [Rapidos*]	25-07-03 – 25-07-12	Kjøkkenstue i hoveddel	Stue	1	Naturlig	< 50 Bq/m <sup>3</sup>	
134666-7 [Rapidos*]	25-07-03 – 25-07-12	Hybelleilighet	Stue	Sokkel	Balansert	60 ± 26 Bq/m <sup>3</sup>	

### Kommentar til målingen

Årsmiddelverdi beregnes kun om måletiden er minst 2 måneder innen vinterhalvåret (15 oktober - 15 april).  
Årsmiddelverdi beregnes ikke når mer enn 20% av målingen ligger utenfor vinterhalvåret (15 oktober - 15 april).

### Sandra Olsson (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories  
Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.



ADRESSE	POSTADRESSE	KONTAKTINFORMASJON	FIRMAINFORMASJON
Radonova Laboratories Södra Depågatan 2 SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN	Radonova Laboratories Box 6522 SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN	45 85 07 00 kundeservice@radonova.no www.radonova.no	Org nr: 556690-0717 VAT nr: SE556690071701 Bank giro: 987-5030

### Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmmetoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene gjøres synlige gjennom kjemisk etsing. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid, men det samlet eksponering over lang tid som har betydning for helsefarskiken.

### Målt radonkonsentrasjon

Måleverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. 100 ± 20 Bq/m<sup>3</sup> betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 80 – 120 Bq/m<sup>3</sup>, men med 100 Bq/m<sup>3</sup> som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetkonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 10 Bq/m<sup>3</sup>. Resultatet gjelder kun for prøven slik den er mottatt av laboratoriet.

### Årsmiddelverdi

Årsmiddelverdi er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tiltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernforskriften) og nybygg (byggeteknisk forskrift).

### Tiltaksgrænse på 100 Bq/m<sup>3</sup>

DSA anbefaler at effektive radonreduerende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m<sup>3</sup>. Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgræsen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes.

### Grenseverdi på 200 Bq/m<sup>3</sup>

Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstillte. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

### Radonnivå i brukstiden

For skoler, barnehager og arbeidsplasser med balansert ventilasjon, kan det være nødvendig å gjennomføre trinn 2-målinger for å beregne radonnivået i brukstiden.

### Koder for urapporterte detektorer

DNR	Ikke rapportert – Ikke returnert
VTW	Ikke rapportert – Synlig manipulert
FBD	Ikke rapportert – Skadet ved retur
LIL	Ikke rapportert – Skadet i laboratoriet
DTO	Ikke rapportert – For gammel for analyse

### Målemetodebeskrivelser brukt da rapporten ble opprettet

ISO 11665-4:2021, Measurement of radioactivity in the environment – Air: radon-222  
Statens strålevern, 2013, Måleprosedyre for radon i boliger  
Statens strålevern, 2015, Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager

### Signatur på rapporten


Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos Radonova Laboratories at analyse og beregninger er utført i henhold til DSAs prosedyrer og oppfyller SWEDACs krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene, har attestert at Radonova Laboratories anvisning er fulgt.

### Akkreditering

Målingen er utført i henhold til DSAs «Måleprosedyre for radon i boliger», utgitt 2013 eller «Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager», utgitt 2015. (Denne er også egnet for øvrige arbeidsplasser.) Radonova Laboratories er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter disse metodene.  
Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres regelmessig i henhold til ISO 11665-4.



ADRESSE	POSTADRESSE	KONTAKTINFORMASJON	FIRMAINFORMASJON
Radonova Laboratories Södra Depågatan 2 SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN	Radonova Laboratories Box 6522 SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN	45 85 07 00 kundeservice@radonova.no www.radonova.no	Org nr: 556690-0717 VAT nr: SE556690071701 Bank giro: 987-5030



Midlertidig brukstillatelse,  
ferdigattest og byggemeldte  
tegninger

## Midlertidig INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

1 etg. enebolig ..... Kong Rings vei 41  
 ..... adr. ....  
 gnr. 78 bnr. 11 ..... i Skedsmo  
 Eier: ..~~Thorbjørn Nafte~~..... Postadr. ..~~Skedsmo~~.....

Anmerkninger: Baderom og W.C. er ikke ferdig i 1. etg.  
 Endel malingsarbeide, samt bygging av noen skap  
 og listing gjenstår.  
 Permanent trapp til kjeller må anskaffes.  
 Kjelleren er ikke helt ferdig innredet eller pusset.  
 Garasjen er ikke ferdig pusset. Garasjeport må kles  
 med brannherdige plater på innsiden.  
 Slusedør fra garasje til kjeller må anmeldes til  
 brannvesenet.  
 Endel småarbeide utvendig samt pussing av kjellermuren  
 gjenstår.  
 Husnummerskilt må anskaffes.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes  
 innen .....<sup>2</sup>.... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 12/10 1966

SKEDSMO KOMMUNE

Bygningsjefen

.....  
*R. M.*

Bygningsjef  
 R. Michelet

.....  
*B. Iversen*  
 Bygningskontrollør  
 B. Iversen



## SKEDSMO KOMMUNE

Tor-Erik Martinsen  
Kong Rings vei 41  
2010 STRØMMEN

## FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest for:

Byggets art: Tilbygg til bolighus..... Sak nr: 100/BA....

Byggherre: Tor-Erik Martinsen.....

Byggeadresse: Kong Rings vei 41..... G.nr: 78 B.nr: 215.....

Byggets grunnflate: 35 m<sup>2</sup>..... Ant.etg: 1 m/u.etg Ant.leiligh: .....

Leieareal: 35 m<sup>2</sup>..... Brutto gulvareal: 69 m<sup>2</sup>.....

Tatt i bruk: ..... Midlertidig innfl. dato: .....

Anmerkninger:

Ingen.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 5/2-87.....

*A. Thieme*  
.....  
Anselm Thieme  
Bygningssjef

*A. Alexandersen*  
.....  
A. Alexandersen  
Bygningskontrollør

Kopi til:  
Ingeniørvesenet  
Feiervesenet  
Oppmålingsvesenet

Postadresse:      Kontoradresse:      Telefon:  
Postboks 55      Rådhuset,      2011 Strømmen  
Strømsv. 74, Strømmen      (02) \*71 49 10

TEKN. ETAT: Postadresse:      Kontoradresse:      Telefon:  
Postboks 312,      Bretegt. 2,      (02) \*73 04 10  
2001 Lillestrøm      Lillestrøm



Veronika Cecilie Kjelland  
Kong Rings Vei 41  
1465 STR?MMEN

Vår ref.:  
BYGG-20/01473-2  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
14.04.2020

### Kong Rings vei 41, ferdigattest for bruksendring bolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 78 / 215 / 0 / 0  
Tiltakshaver: Veronika Cecilie Kjelland  
Tiltaket gjelder: Bruksendring og fasadeendring bolig  
BRA endret: 30,56 m<sup>2</sup>

### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for bruksendring av rom i bolig fra tilleggsdel til hoveddel, samt fasadeendring som omfatter ny lysgrav og nytt vindu i kjeller.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 24.07.2019 i sak 2019/10161. 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.

### Opplysninger om søknaden

Referansenummer	Vedtaksdato	Vedtak
2019/10161	24.07.2019	Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring.

### Grunnlag for behandling

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for bruksendring og fasadeendring mottatt 26.03.2020.

### Andre opplysninger

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

Byggverk eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl. § 20-1 bokstav d.

### Klagerett

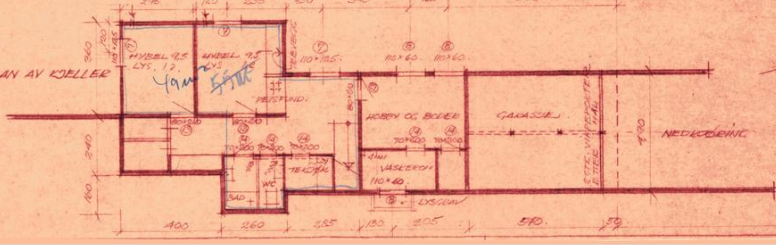
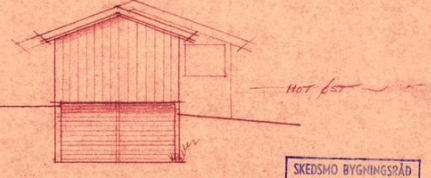
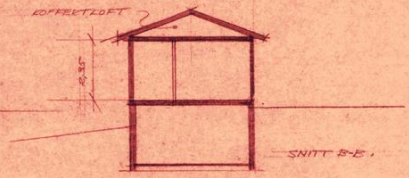
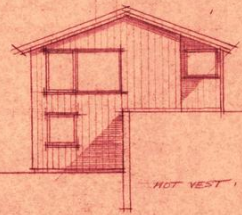
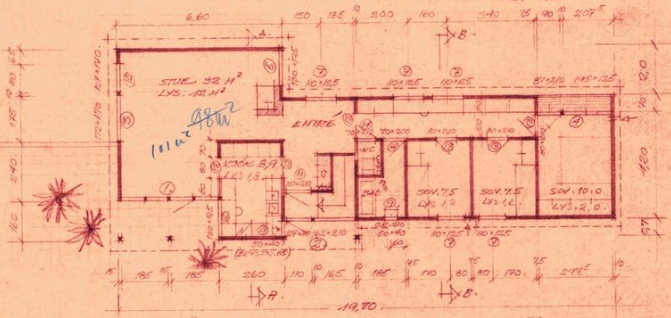
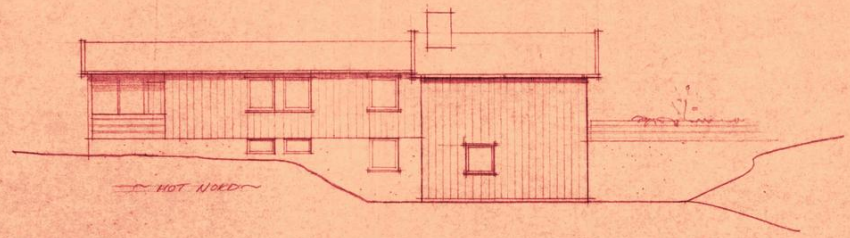
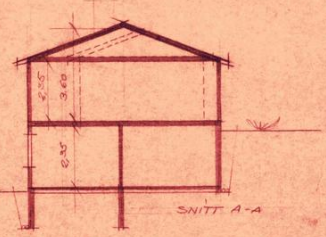
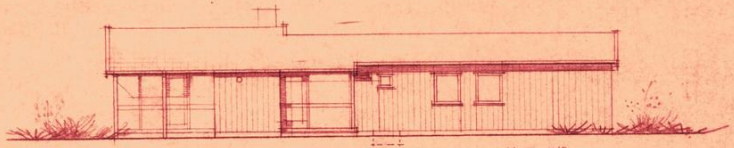
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

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

Med hilsen

Jessica Rash  
Avdelingsingeniør  
jessica.rash@lillestrom.kommune.no

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

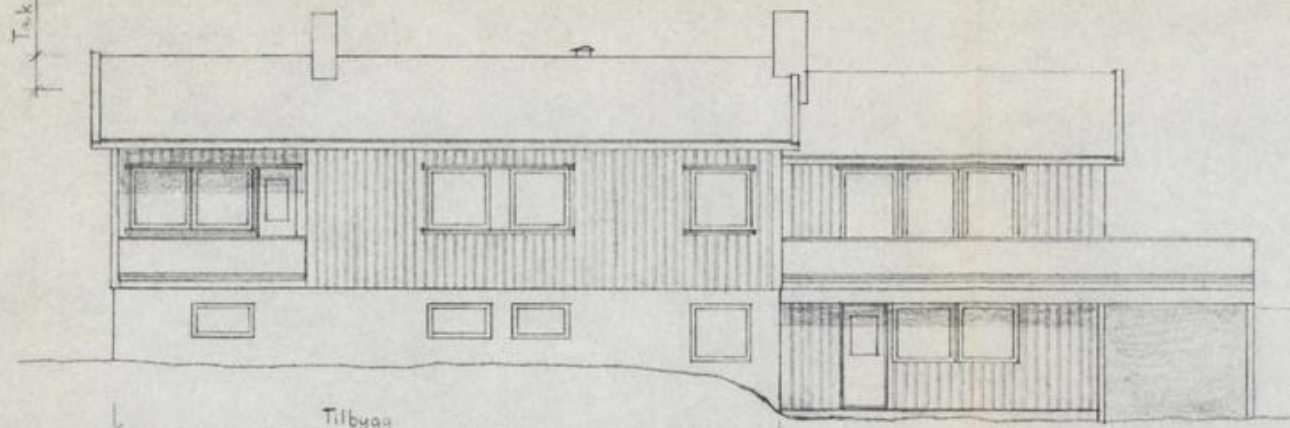


SKEDSMO BYGNINGSRÅD  
 Bilag nr. 184 til  
 Sak nr. 1963

ENERGILOG FOR:  
**ASTA OG THORBJØRN MYHRE.**  
 PLANEE, SNITT OG FASADEE, MÅL 1:100  
 OSLO 6. DECEMBER 1963. TEGNET AF: E. LARSEN  
 AFTEKRET MÅL: THORBJØRN LARSEN/STENHOLM SEKUNDSBÆREK.

10/03

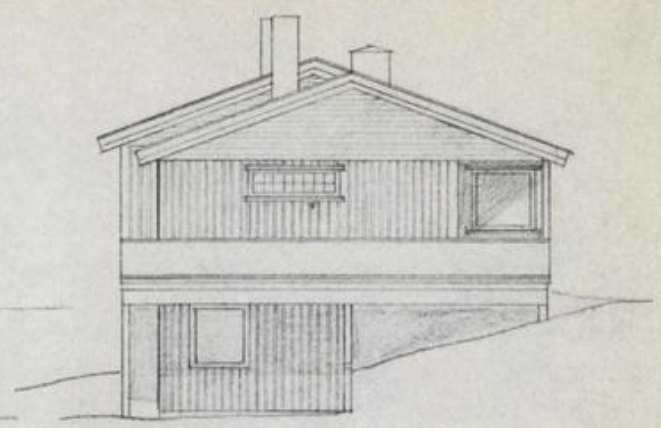
Tak opplyst



Tilbygg

Tilbygg terrasse ↑

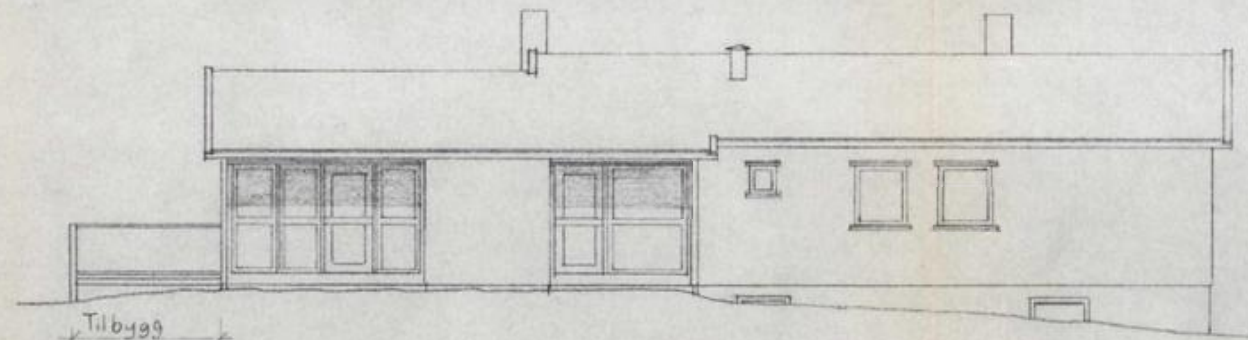
Fasade mot nord



Tilbygg

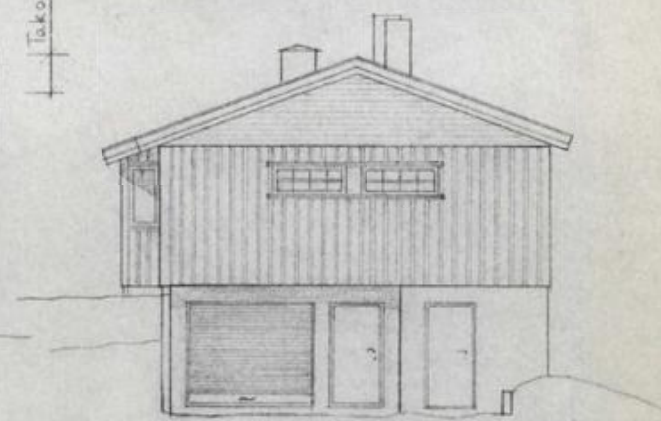
Fasade mot vest

Tak opplyst



Tilbygg terrasse

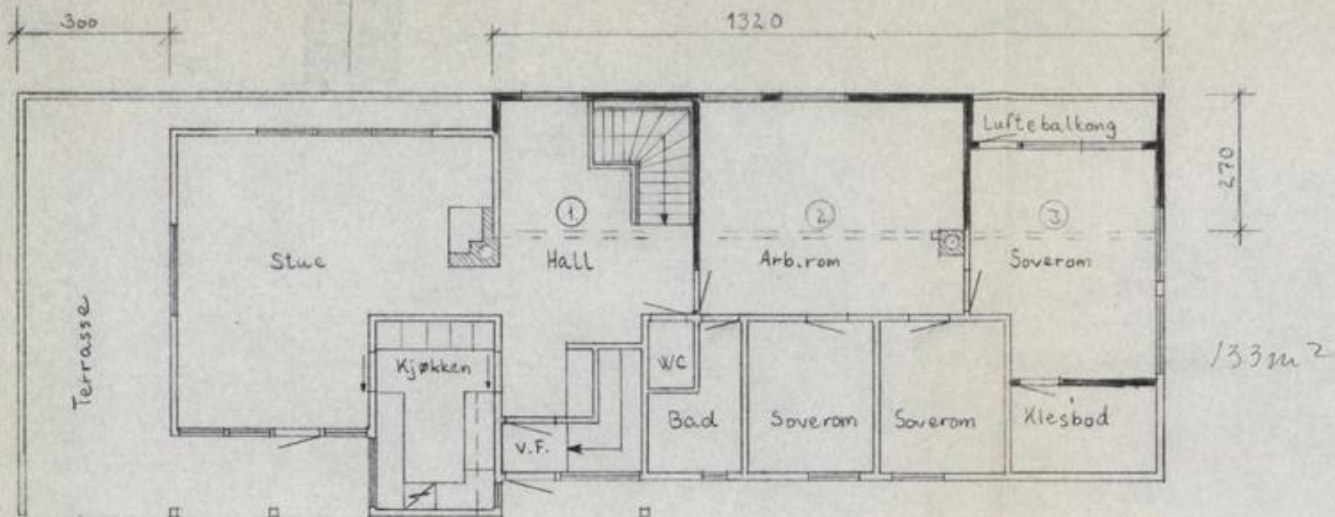
Fasade mot syd



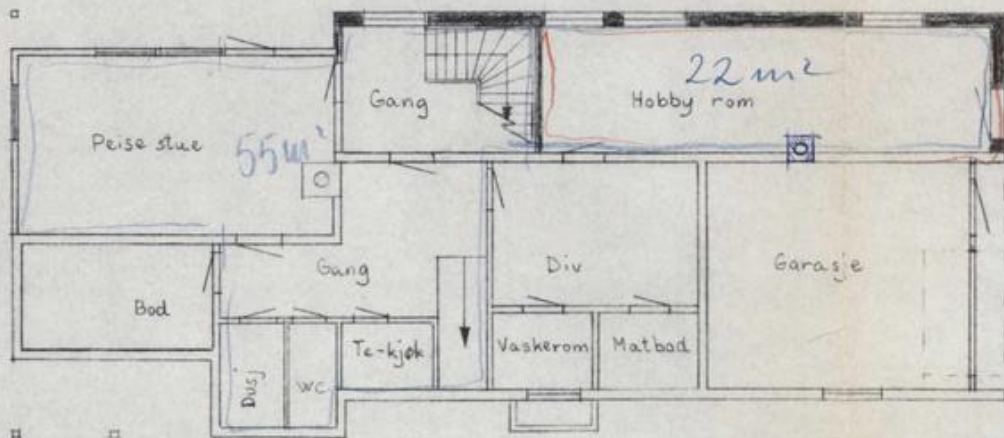
Tilbygg  
 SKEDSMO BYGNINGSRÅD  
 Bilag nr. 4 til  
 Sak nr. 100/1984

Fasade mot øst

Tilbygg til enebolig for: Fam Marthinsen	Målestokk: 1:100
Kong Ringsv. 41, 2010 Strømmen	Dato: 12/1-84
	Alle mål i cm
	Gnr. 78 Bnr. 215



Plan 1. etg.



Plan kjeller

1964-153 m<sup>2</sup>  
1984-35 " "  
188 m<sup>2</sup>

omnivredning hobbyrom

01 - 133 m<sup>2</sup>  
01 - 77 "

Korrigert 1/9-1993 → 210 m<sup>2</sup>

SKEDSMO BYGNINGSRÅD  
Bilag nr. 3 til  
Sak nr. 100 / 19 84

— Nye vegger  
= Eks. vegger  
- - - Vegger som rives

Stål bjelker

1: HE 160 B st 37  
2: HE 200 B st 37  
3: HE 160 B st 37

Tilbygg til enebolig for:  
Fam. Marthinsen

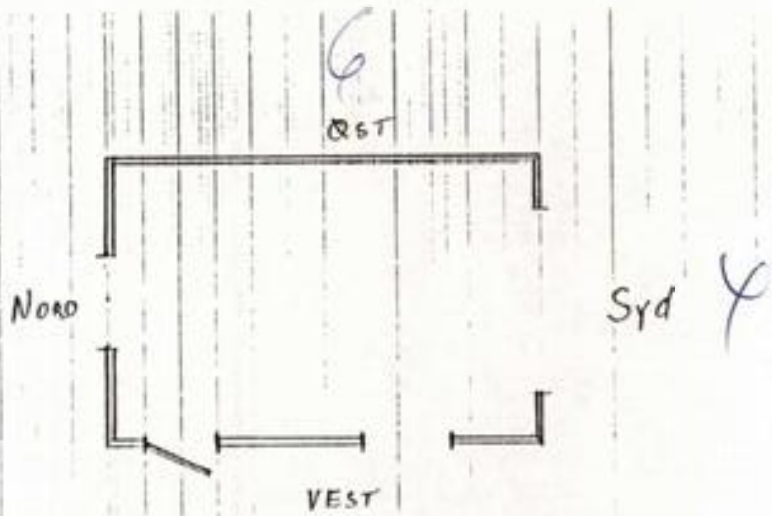
Kong Ringsv. 41, 2010 Strømmen

Målestokk: 1:100

Dato: 12/1-84

Alle mål i cm

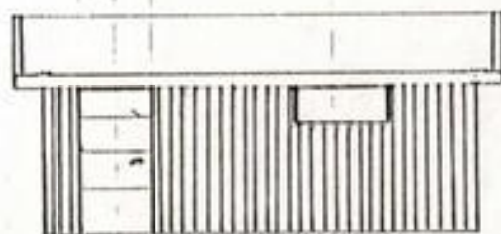
Gr. 78 Bnr. 215



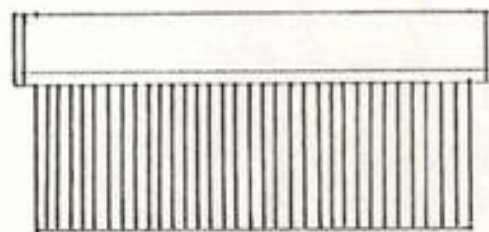
Syd



Nord



Vest



Øst

SKEDSMO BYGNINGSRÅD  
 Sags nr. 3  
 Sags nr. 707 / 1987

1 : 100

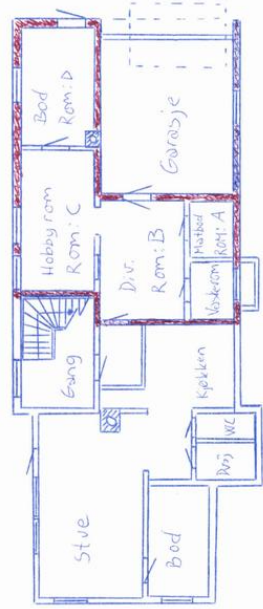
GAAEJØ G.NR 78 B.NR 215

T. MARTINSEN 11. 3. 87



Plantegning slik det ser ut i dag

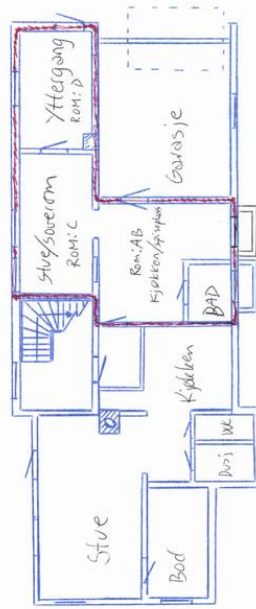
Del som ønskes bruksendring i, er  
rommet inn i rødt



Plan kjeller

Planløsning over kjeller, - utført av tidligere husiere	Målestokk: 1:100
Kong Rings vei 4, 1765 Steppenheier 78. Bar 215	Dato: 6/6-19
	Alle mål i cm

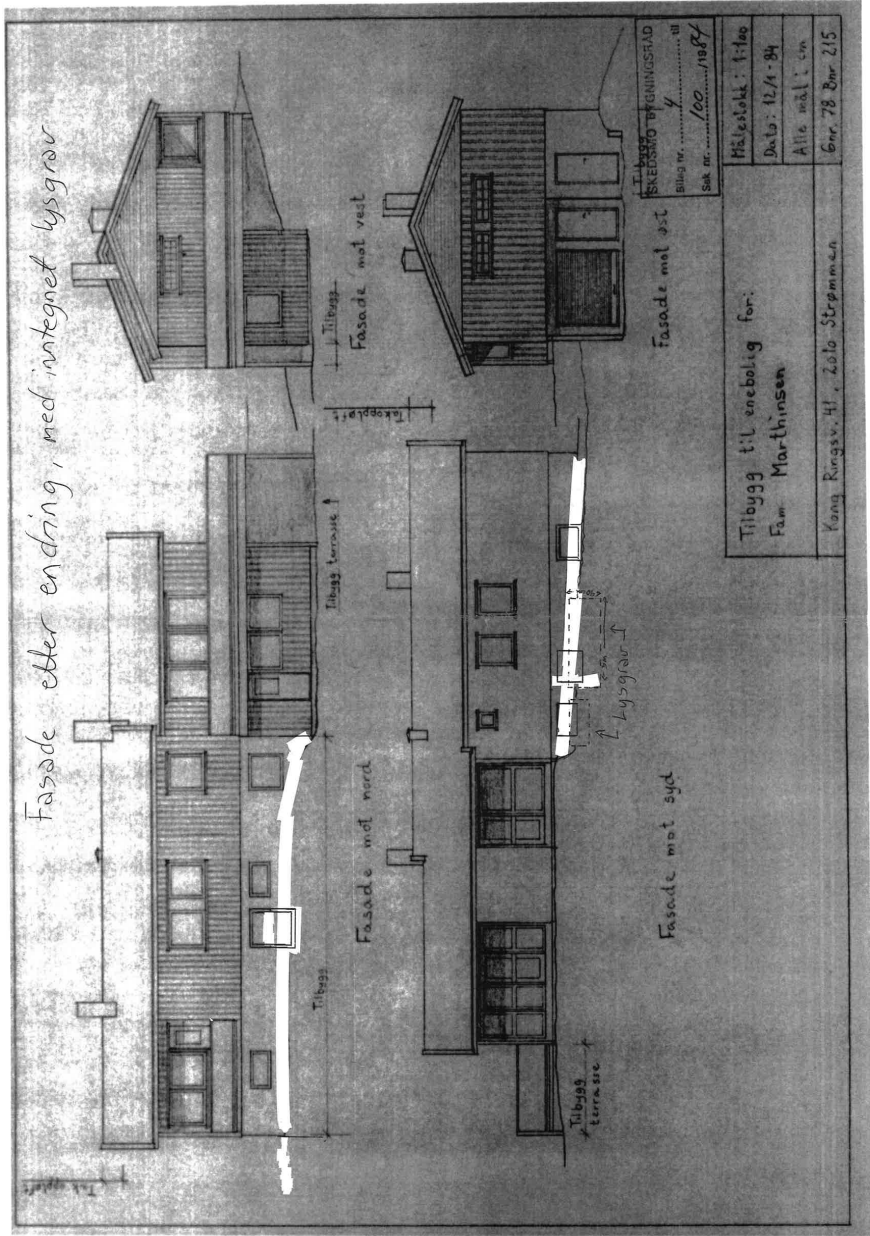
Plantegning etter endring  
Alle rom har takhøyde over 2m



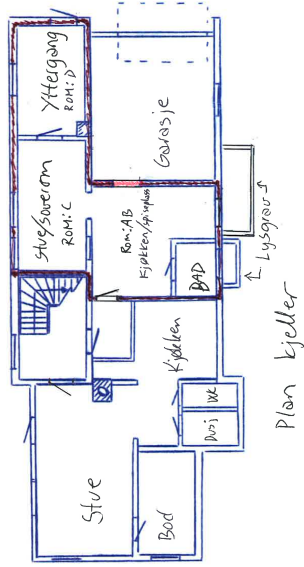
Plan kjeller

Søknad om bruksendring kjeller, - plan kjeller, - del innrammet i rødt	Målestokk: 1:100m
Kong Rings vei 4, 1765 Steppenheier 78. Bar 215	Dato: 6/6-19
	Alle mål i cm

Fasade etter endring, med integrert lysgrøt



Plantegning etter endring  
Alle rom har takhøyde over 2m



Plan kjeller

Søknad om bruksendring, Kålesteikk 1:100cm  
Plan kjeller, -  
Date: 6/6-19  
del innrammet i rødt Gnr. 78 Bnr. 215





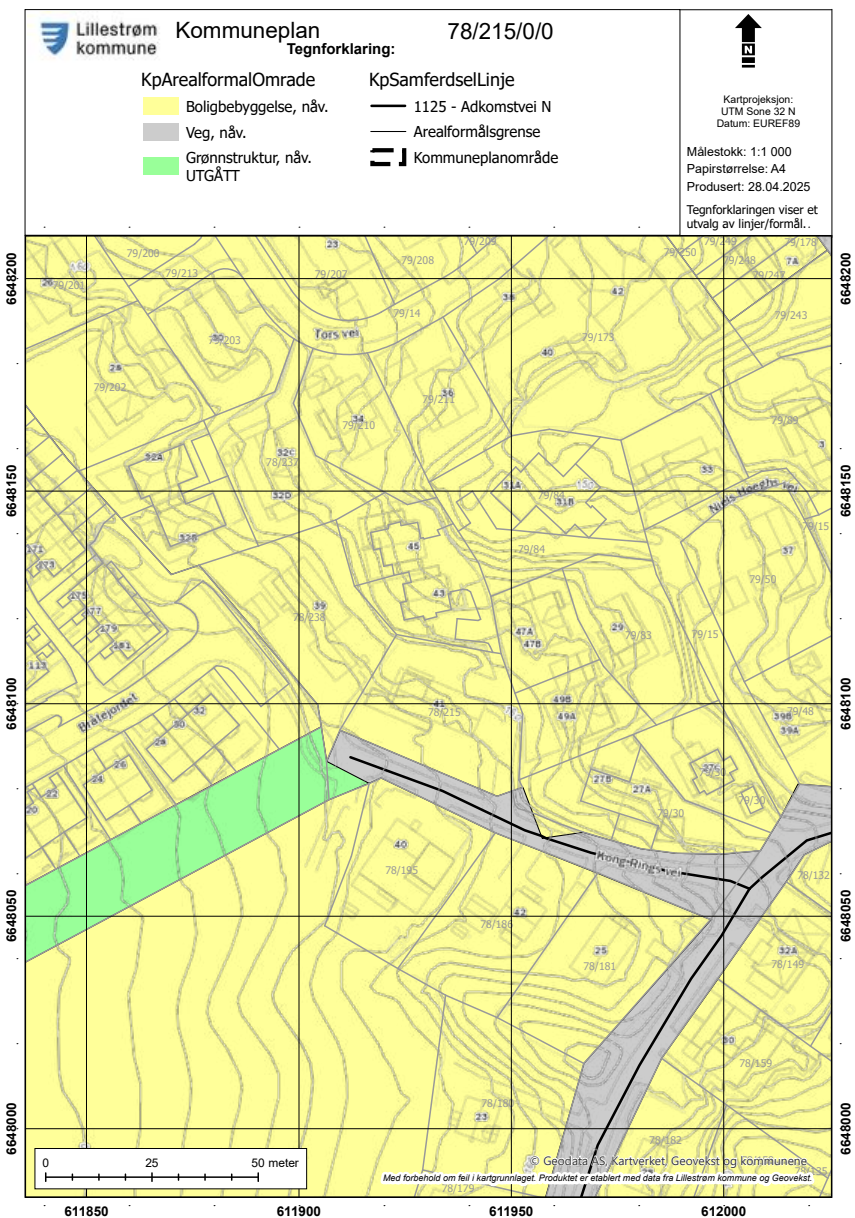


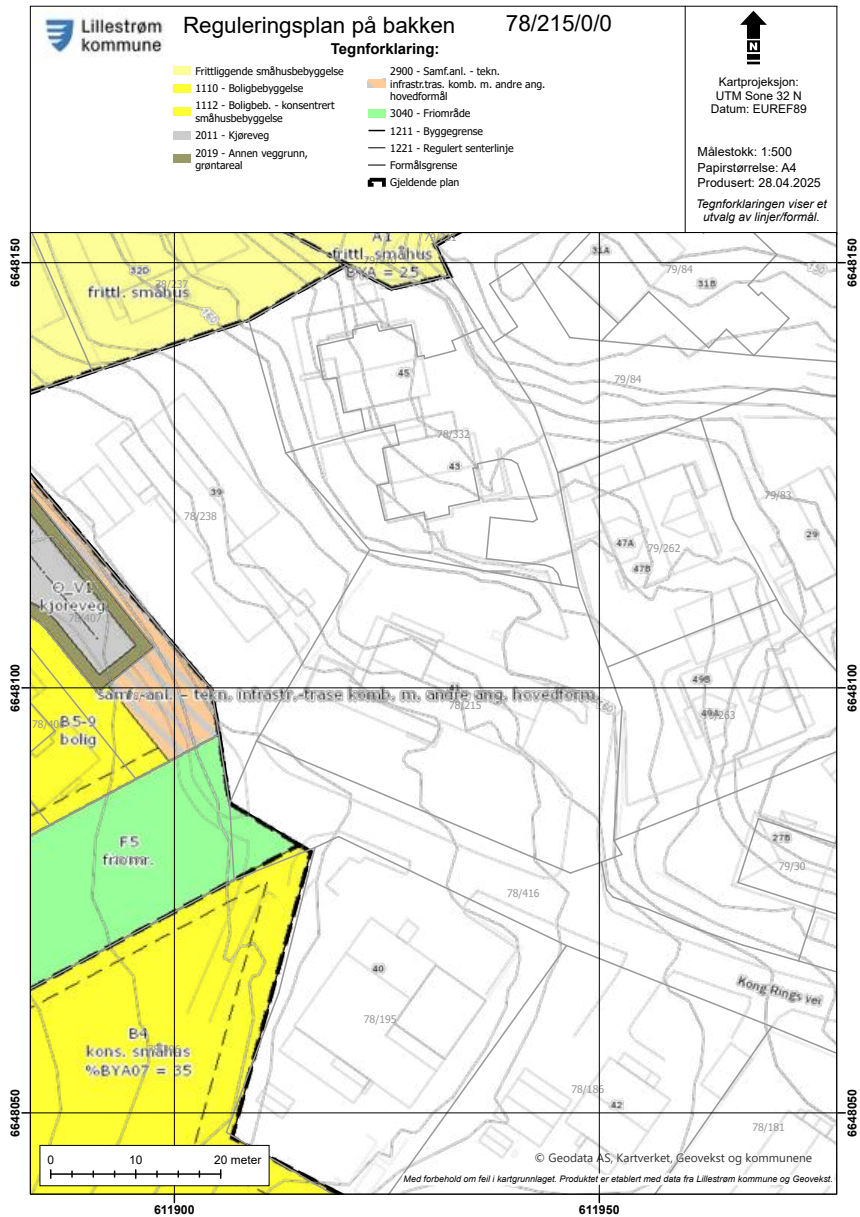
# Kart og regulering

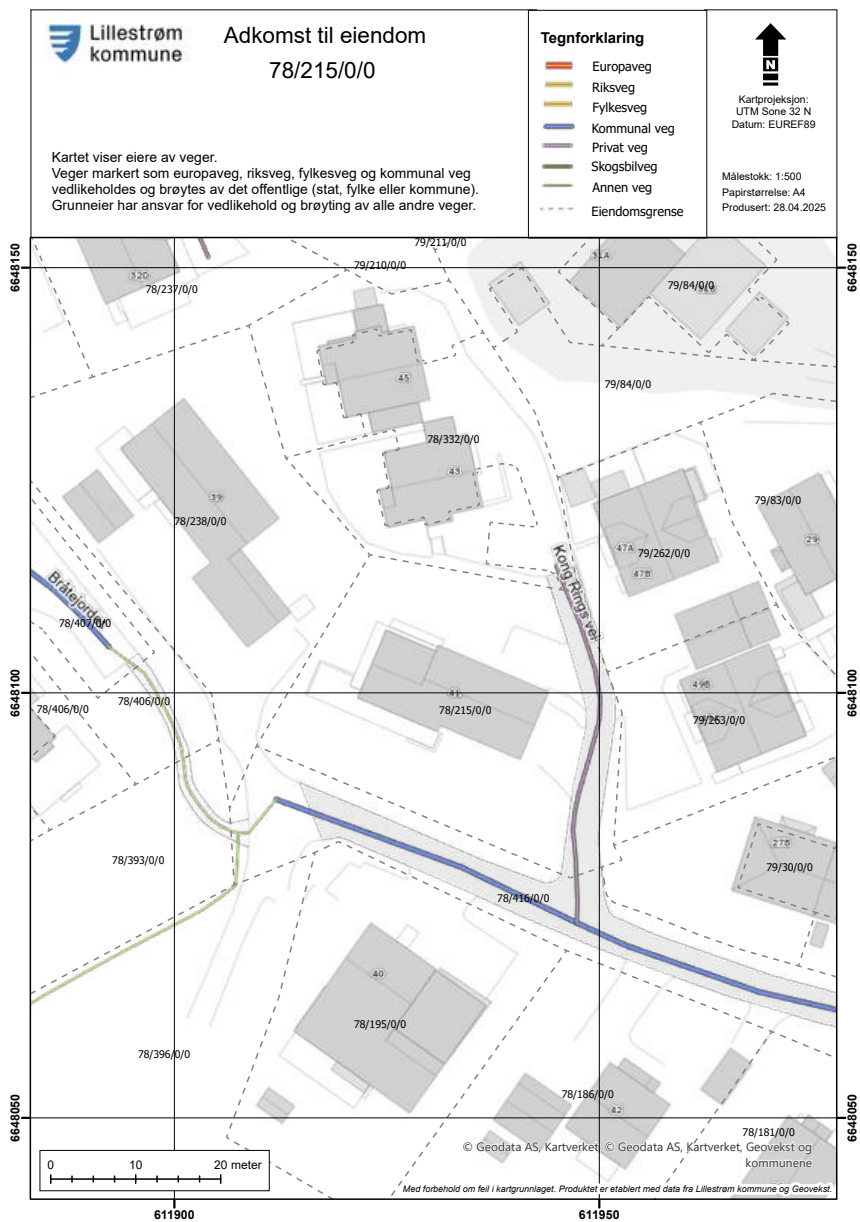


**Tegnforklaring**

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - hoy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- 
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve
- 
-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende
- 
-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdseTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

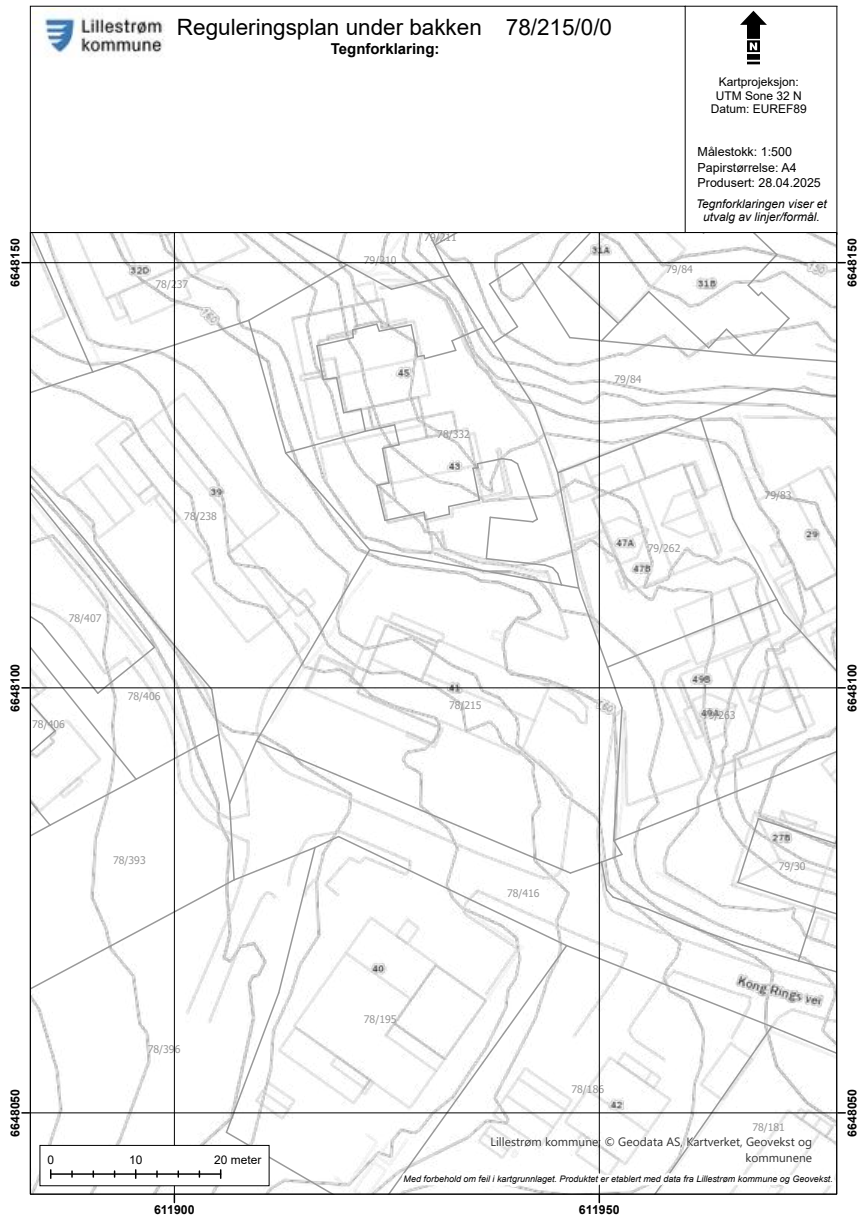


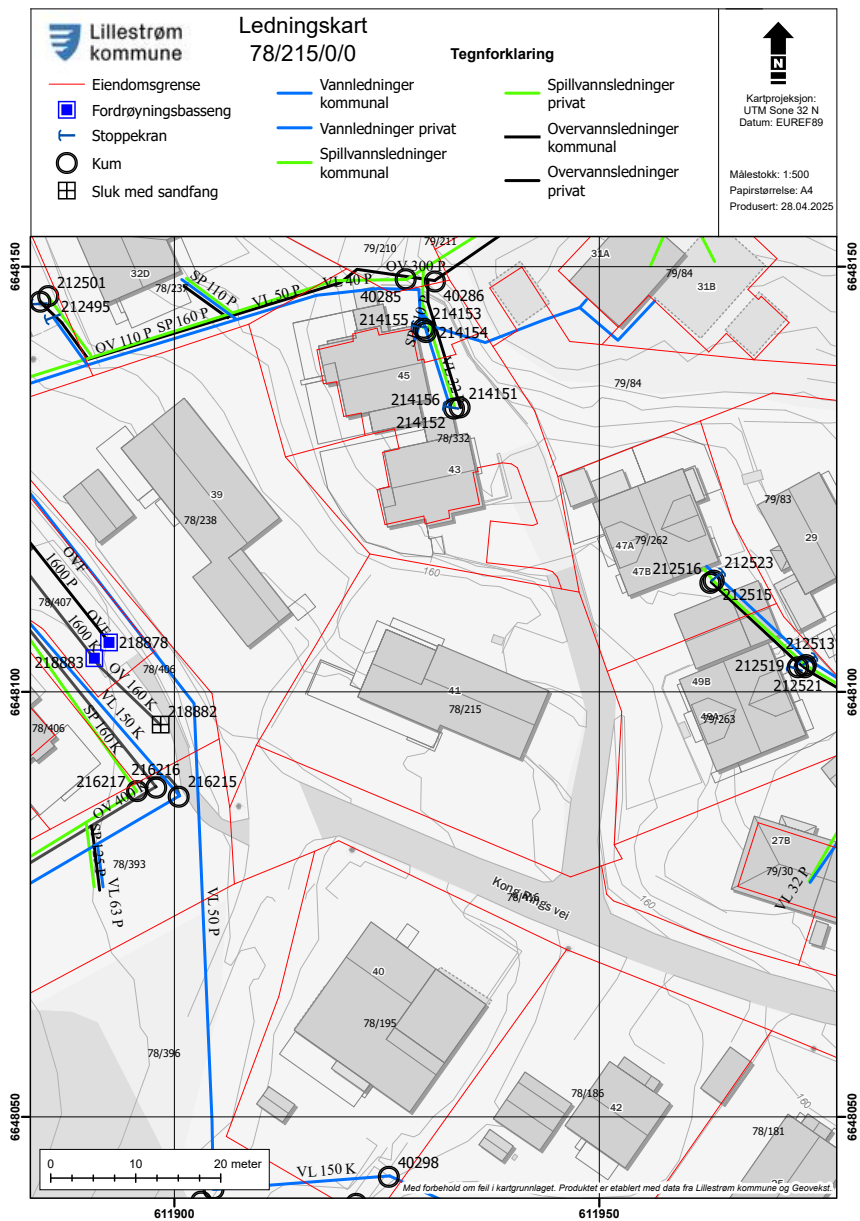


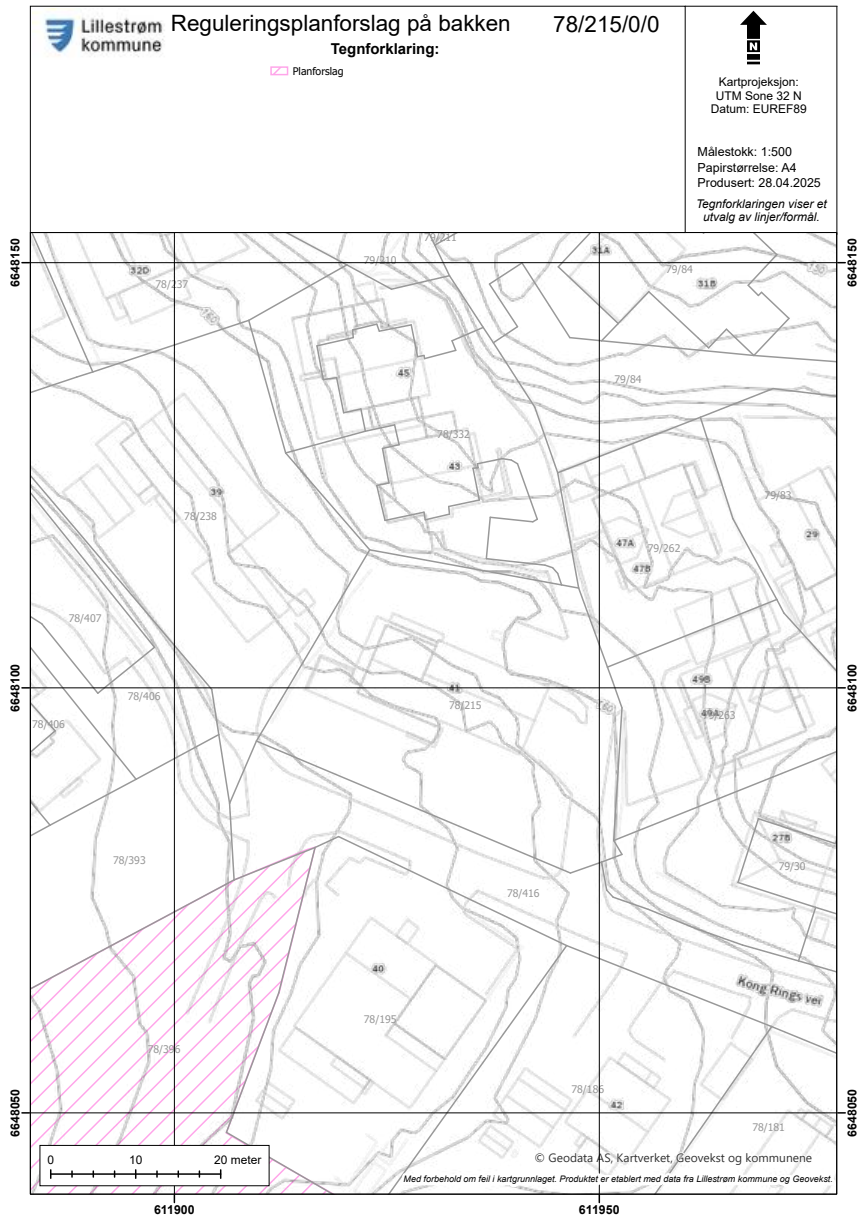


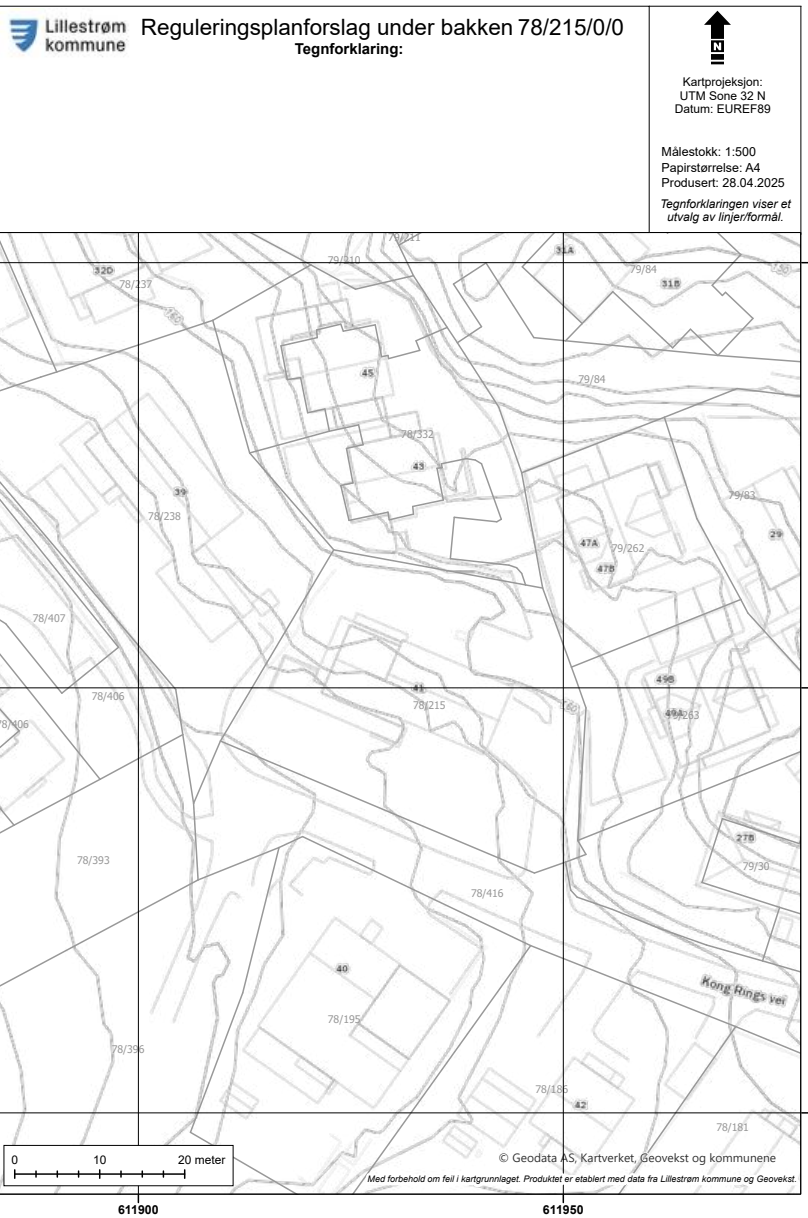
611900

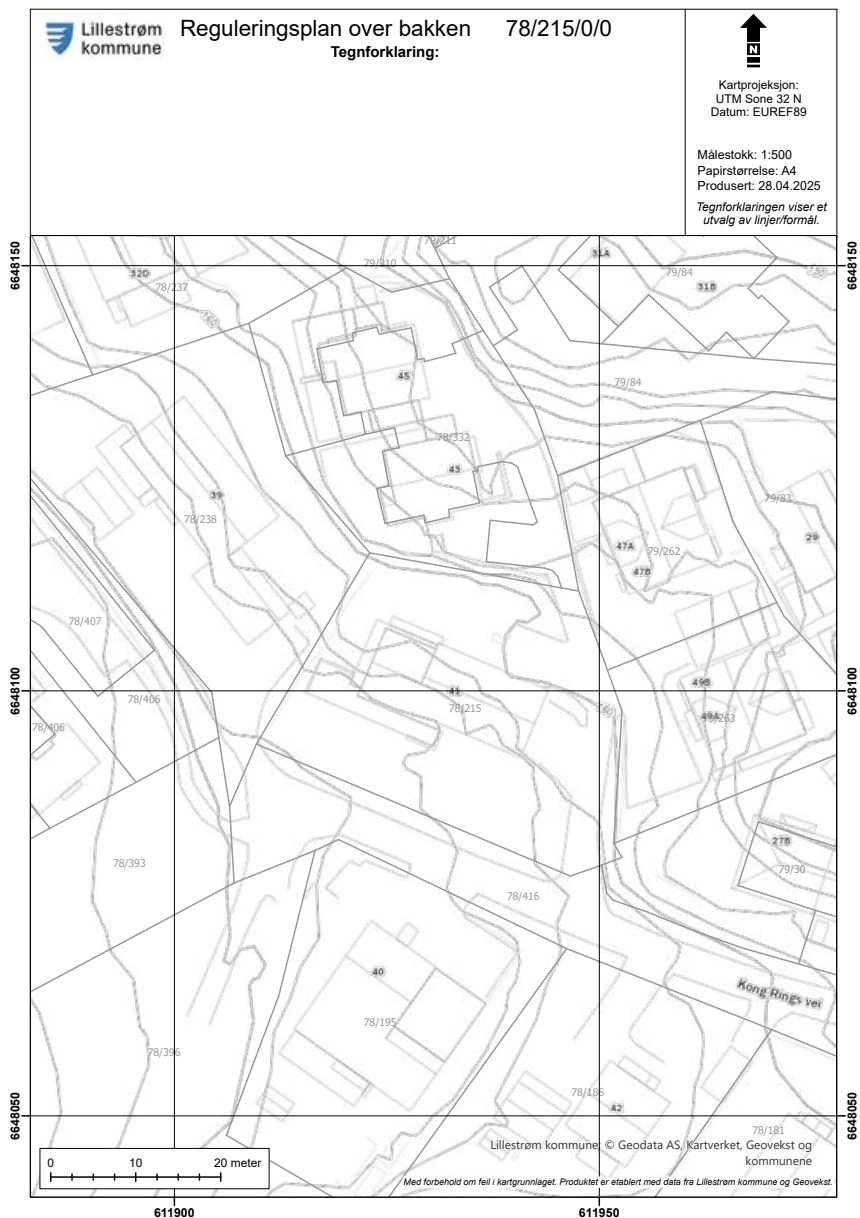
611950

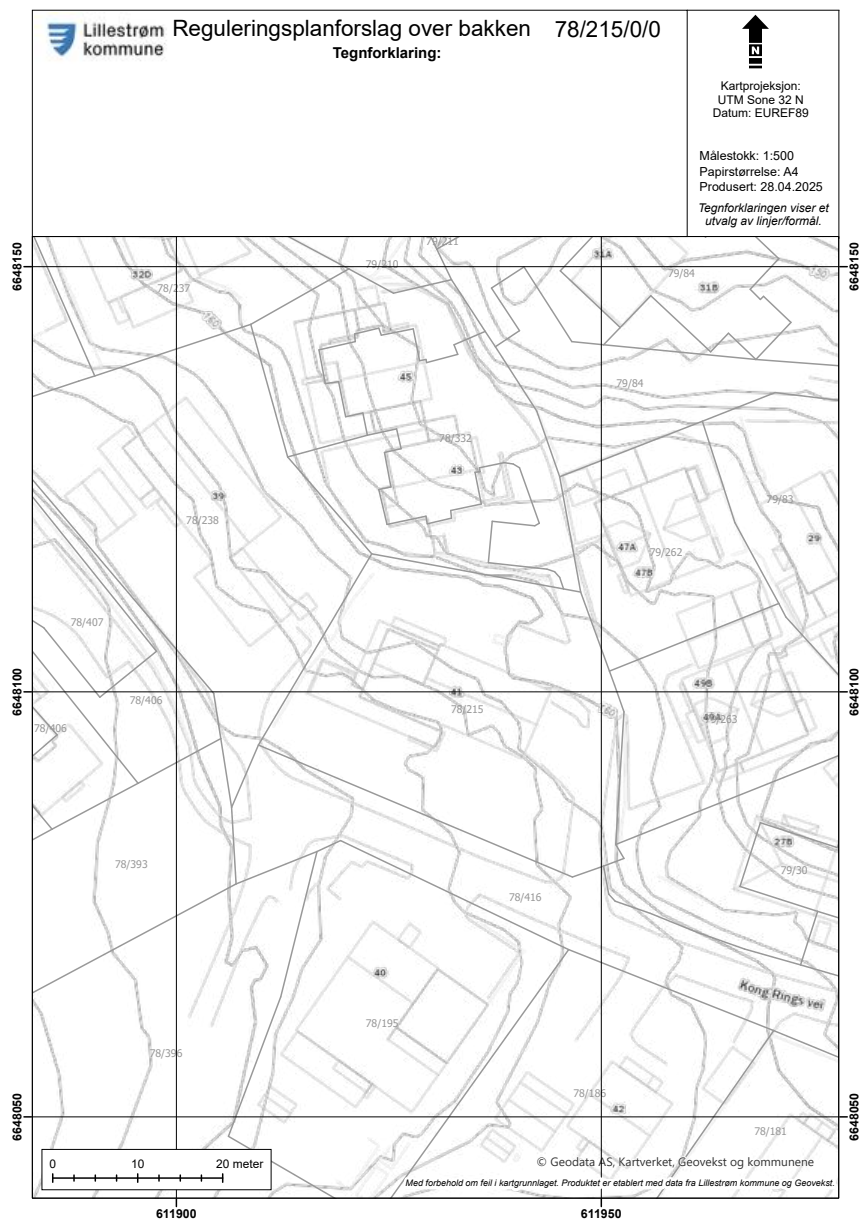


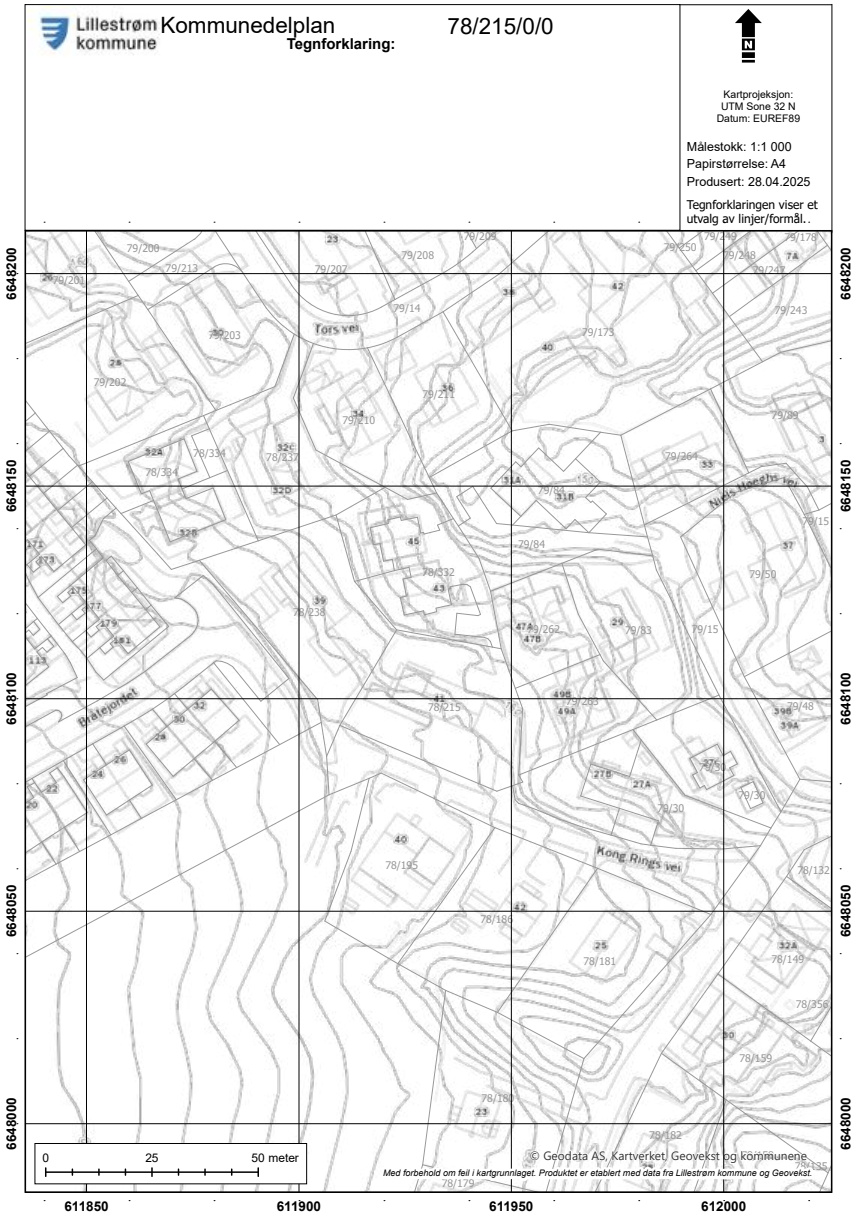


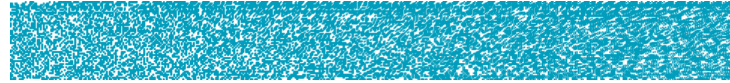












## Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 28.04.2025

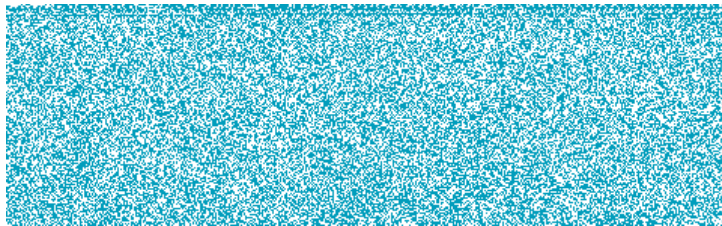


Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

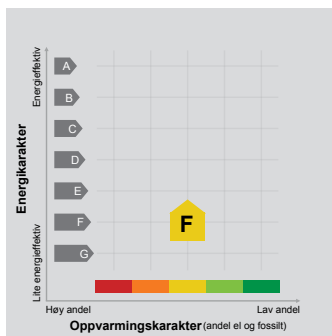




# Energiattest

## ENERGIATTEST

Adresse	Kong Rings vei 41
Postnummer	1465
Sted	STRØMMEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	215
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	6863248
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-116532
Dato	07.05.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Randsoneisolasering av etasjeskillere**
- **Isolering av gulv mot grunn**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / krypprom**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig med utleiedel  
**Byggeår:** 1966  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 259  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjembildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

#### Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperra etableres på kald side.

#### Tiltak 4: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 6: 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 utendørs

#### Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 8: 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 9: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 10: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 bevegelses sensor 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 16: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 17: 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 18: 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 boligenes energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 19: 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 20: 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. Kjøle- 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 traket 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 21: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 23: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 25: 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 26: Tidsstyring av panelovner**

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



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Lillestrøm

**Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM**

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

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i

**[nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem](http://nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem)**

disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

**482 86 852**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for Nordviks kunder

### Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

### Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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



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



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



**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 TEPER** 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

## 6. GARDEROBESKAP

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

## **7. KJØKKENINNREDNING**

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

## **8. MARKISER, PERSIENNER**

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

## **9. AVTREKKSIVIFTER**

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

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

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

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE**

medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

## **16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL**

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

## **17. SOLCELLEANLEGG**

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER**

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

## **19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,**

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE**

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.

# 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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 budgiverne 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 AVTALERETTSLEGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Kong Rings vei 41 1465 STRØMMEN

Betegnelse: Gnr 78, bnr 215 (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: \_\_\_\_\_

## 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: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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



