

# Vestbygata 38E

VOLLA

notar



Prisantydning Kr. 6 950 000,- Boligtype Rekkehus BRA-i/BRA Total 142/156 kvm  
Megler Stian Berglund Tlf 464 20 400

NOTAR.NO



notar



# Vestbygata 38E

**Pent selveiet rekkehus med flott bad og kjøkken|  
Solrike uteplasser | Garasje | Attraktivt og svært  
sentralt boområde**

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| Adresse         | Vestbygata 38E<br>2003 LILLESTRØM |
| Prisantydning   | Kr 6 950 000,-                    |
| Omkostninger    | Kr 174 840,-                      |
| Totalpris       | Kr 7 124 840,-                    |
| BRA-i/BRA Total | 142/156 m²                        |
| Eierform        | Eiet                              |
| Boligtype       | Rekkehus                          |
| Byggeår         | 1964                              |
| Soverom         | 3                                 |

Stian Berglund v/ Notar Romerike har gleden av å presentere Vestbygata 38 E - Pent selveiet rekkehus over tre plan med god planløsning. Rekkehuset er pusset opp i 2022 med blant annet bad, kjøkken, overflater el- anlegg, m.m.

Eiendommen ligger attraktivt og sentralt til på Volla i Lillestrøm, med middelbar nærhet til barnehager og skoler, offentlig kommunikasjon. Gangavstand til flotte Nebbursvollen, et flott badeanlegg for både voksne og barn, og fine turmuligheter på flomvollen langs Nitelva.

- Boligen har uteplasser på begge sider som sikrer gode solforhold hele dagen
- Garasjeplass i felles rekke
- Stue med store vindusflater
- Peisovn og varmepumpe i stuen
- Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer
- Tre gode soverom
- Delikat flislagt bad
- Kjellerstue med gruepeis

Velkommen

## Notar Romerike

Strømsveien 45 A  
2010 STRØMMEN



### Stian Berglund

Eiendomsmegler/Partner  
464 20 400 / stian@notar.no



# Innhold

|                   |    |
|-------------------|----|
| Om boligen        | 3  |
| Ditt nye nabolag  | 19 |
| Nøkkelinformasjon | 20 |
| Plantegning       | 33 |
| Vedlegg           | 37 |
| Budgivning        | 90 |

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning























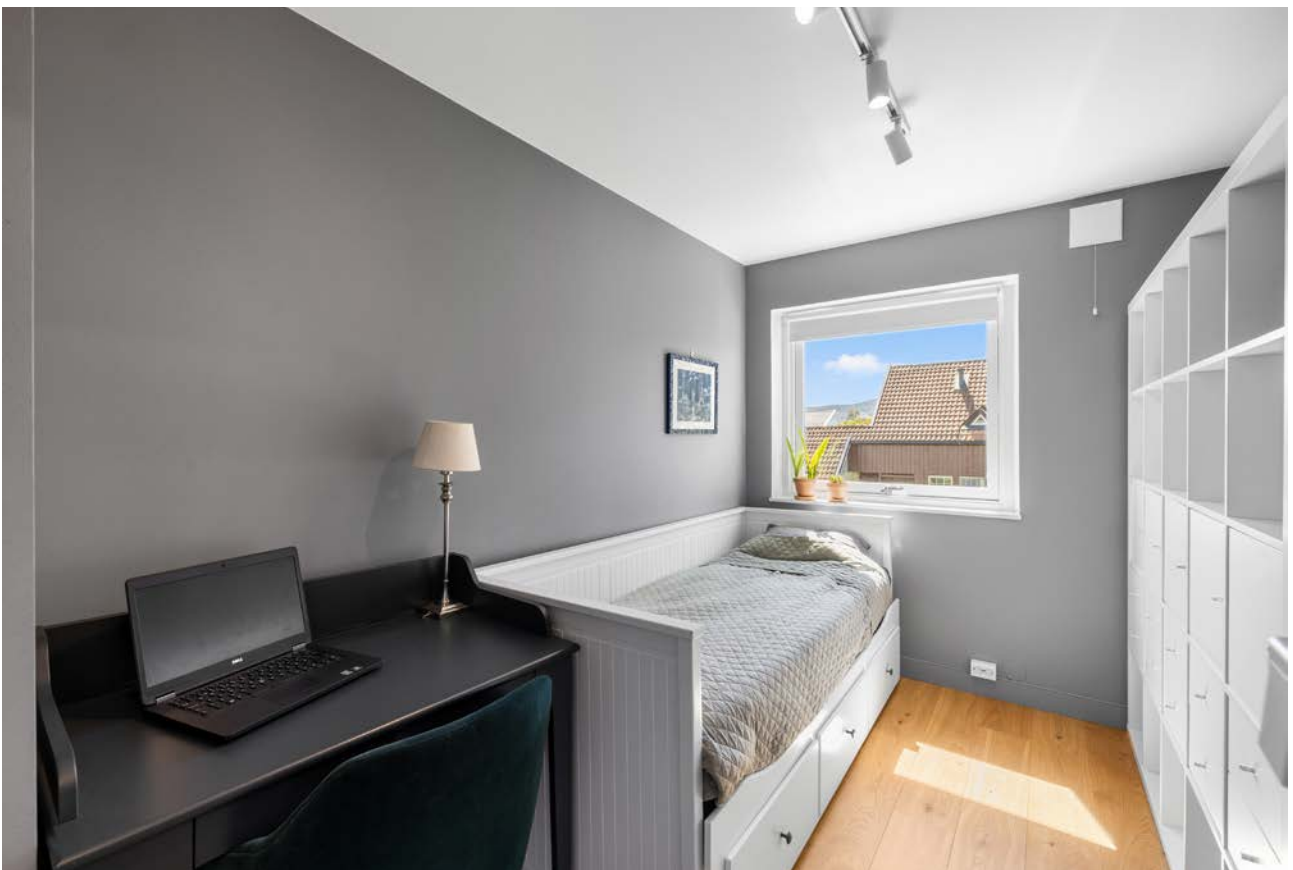






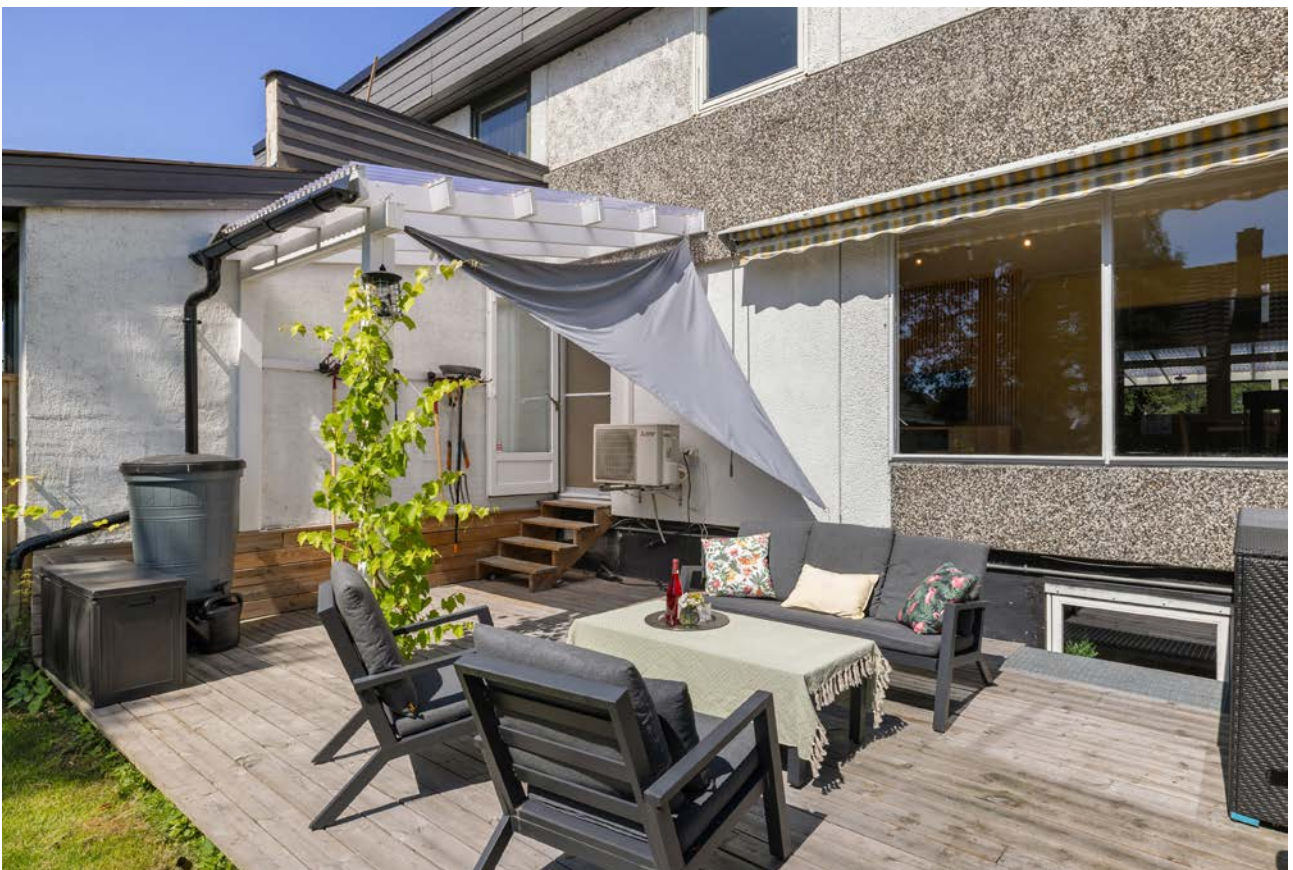


















# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Velkommen til Vestbygata 38 E, som har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Volla. Det er nærhet til barnehager, skoler, lekeplass, idrettsanlegg og kollektivtransport. Videre er det kort vei til Lillestrøm sentrum, med alle bymessige fasiliteter.

Området passer perfekt for dem som er interessert i å bo i nærheten av det meste, samtidig som man har gode oppvekstvilkår for barna.

Fra boligen er det kun en kort spasertur inn til Lillestrøm sentrum med et rikt utvalg av forretninger, restauranter, kino, idrettsanlegg, treningssentre, vinmonopol, bank, post og alt hva et rikt byliv for øvrig kan tilby. Nærmeste treningssenter ligger kun noen få minutters gange fra boligen, og det er tilgang til stor Coop Obs med kort gangavstand fra boligen.

Videre er det kort vei til Strømmen Storsenter (ca. 6 min med bil), som er et av Norges største kjøpesentre, med over 200 forretninger og tilknyttede virksomheter.

Det er fine friområder og turstier på flomvollen langs Nitelva kun et steinkast unna, og her ligger også Nebbursvollen friluftsbad. Vollaparken rett i nærheten innbyr til leking, soling, piknik og øvrig rekreasjon.

Området fremstår som ideelt for barnefamilier. Det er flere barnehager i nærområdet, og gangavstand til skoler i alle trinn med adkomst gjennom boligområdet. Velforeningen vedlikeholder åpne gressplener mellom rekkehusene med grillplasser og en stor trampoline som er mye brukt om sommeren.

I tillegg er det et mangfold av fritidsaktiviteter i nærmiljøet, som bl.a. friluftsbad, tennisbane, Lillestrøm stadion med fotballbaner, idrettshaller og drivingrange, Åråsen stadion, kultursenter med ulike forestillinger og konserter, og mye mer.

Her i den rolige, sjarmerende Vestbygata har man herlige parkområder like ved. Det er kort vei til Nebbursvollen Friluftsbad, som er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Vestbygata 38E, 2003 LILLESTRØM

### OPPDRAGSNUMMER

23-0166/25

### SELGER

Kristian Kise Haugland

Giulia Caruso

### MATRIKKE

Gårdsnummer 81, bruksnummer 2313,  
i Lillestrøm kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Rekkehus

### ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav F.

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

### STRØMFORBRUK

Selgers strømforbruk: Gjennomsnitt 1338,11 kWh pr. måned i 2024.

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

### TOMT

Eiet tomt på 238 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på 237,6 kvm.

Eiendommen har gode uteplasser på begge sider, noe som gir deg gode solforhold hele dagen.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, hekk og diverse beplantning.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 17.02.2025. utført av Tron Bentestuen.

### BYGGEÅR

1964



## BYGGEMÅTE

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

Stående Siporex-Ytong veggelementer i etasjehøyde. Fasade har steinsatte fasade elementer. Pultak tekket med papp og panel. Adkomst til kaldtloft via utvendig luke. Ikke inspisert pga snø/is på befaringsdagen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datert 1986. Det er skiftet noen glass i opprinnelig trekarmen fra 2006.

Malt glatt ytterdør med glass og kodelås. Malt profilert ytterdør m/glass. Terrassedør med 2-lags glass i trekarmen.

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Snødekt på befaringsdagen. Drenering er vurdert ut ifra alder og opplysninger. Kjelleryttervegger i betong og siporex, støpt plate. Malte overflater.

Garasje i rekke med støpt dekke, saltak tekket med takstein, yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning på en sokkel av lettklinkerblokker(Leca), leddporter, strøm og lys.

Oversikt over TG2 fra tilstandsrapporten:

### Takteking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

### Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Veggkonstruksjon:

Skader i hjørner på fasadeplatene.

### Vinduer:

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

### Dører:

Ytterdører fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Bæring til overbygd tak er underdimensjonert.

### Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted:

Løs puss rundt feieluke. Det er utført fuktsjekk med fuktindikator på pipeløpet, og det er registrert fuktforskjeller på nedre del av pipen.

Eier opplyser om at det i 1. etasje ved fyring og bruk av ventilator samtidig vil det bli tilbakeslag i pipeløp.

Rom under terreng:

Det er plast på vegg mot grunnmur i kjellerstue.

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator. Det ble registrert fuktforskjeller i kjellervegger og kjellergulv. Det er saltutslag på gulvet

v/vaskemaskin. Det antas at dette skyldes manglende/sviktende drenering av kjellervegger og kapillært oppsug fra grunn.

Innvendige trapper:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Opptrinn og spiler er målt til ca 17 cm.

Bad 2. etasje:

Sanitærutstyr og innredning: Rør i rør er direkte koblet uten veggbox.

Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vannledninger:

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke montert veggbox til rør i rør system i baderomsinnredning.

Avløpsrør:

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

Andre VVS-installasjoner:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmtvannstank:

Mangler vannstoppersystem v/varmtvannsberederen.

Info Tek- 10: Gjelder bod/vaskemaskin etter gjeldene regler ved oppussing. Teknisk forskrift 2010.

Veiledning til annet ledd bokstav c. Boliger og yrkesbygg tas det ofte i bruk produkter som kobles på bygningens faste vanninstallasjon.

Ved nyinstallering av et produkt som medfører endring på bygningens faste vanninstallasjon, må gulv og bakenforliggende konstruksjoner fuktsikres. Dette ivaretas for eksempel ved bruk av automatisk lekkasjestopper. Skader i siden/toppen av varmtvannsberedern.

Fuktsikring og drenering:

Ukjente løsninger. Snødekt på befaringsdagen. Drenering er vurdert ut ifra alder og opplysninger.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

TG3 fra tilstandsrapporten:

Utvendige trapper:

Det er ikke montert rekkverk på utvendig tretrapp på terrasse.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i



standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

2 Etasje:

Det er målt opp til 7 mm forskjell på 2 meter i hovedsoverom.

Det er målt opp til 7 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til mm forskjell på 2 meter i gang.

Det er målt opp til mm i rommets ytterkanter.

1 Etasje:

Det er målt opp til 20 mm forskjell på 2 meter i stue.

Det er målt opp til 20 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 15 mm forskjell på 2 meter i entre.

Det er målt opp til 15mm i rommets ytterkanter.

Kjeller:

Det er målt opp til 20 mm forskjell på 2 meter i teknisk rom.

Det er målt opp til 50 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 5 mm forskjell på 2 meter i kjellerstue.

Det er målt opp til 5mm i rommets ytterkanter.

Innvendige trapper – 2: Boligen har malt tretrapp til kjeller/teknisk rom.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

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

Punkt 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært.

Badet oppgradert i regi av forrige eier i 2022. Nytt sluk, fliser, skap, varmekabler og membran. Arbeid utført av Atom Rørleggerbedrift AS.

Punkt 2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja.

Membran utført av Zenzorama Drammen.

Punkt 2.2: Er arbeidet byggemeldt? Nei.

Punkt 6: Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja.

Utetthet tak over inngangsparti oppdaget vinteren 2023. Utbedret med nytt tak.

Punkt 11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært.

Montasje av varmekabler bad samt komplett rehabilitering av elektrisk anlegg i 2022. Arbeid utført av Elektriker Gruppen AS.

Punkt 11.1: Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

Punkt 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært.

Omlegging av tak over entre. Utvidelse av overbygg ved inngangsparti. Oppføring av overbygg over terrasse.

Utført våren 2023. Arbeid utført av Karlsson Takservice.

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Opplysninger gitt av eier:

2023: Ny ytterdør med kodelås.

2023: Eier oppdaget lekkasje fra tak over entre, det er montert ny takpapp. Utført av fagfolk, dokumentasjon/faktura.

Opplysninger fra tidligere prospekt:

2022: Boligen er pusset opp med blant annet planending(entre), overflater, bad, kjøkken, el anlegget, m.m. er pusset opp.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen ligger i et område regulert for boligbebyggelse, nåv.

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen, pr. 13.02.2025.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser, kommuneplan 2023-2035 kan fås ved henvendelse til megler.

#### **OPPVARMING**

Boligen er elektrisk oppvarmet og har varmekabler på bad.

I tillegg er det peisovn i stuen og luft - luft varmpumper fra Mitsubishi, og åpen peis i kjellerstue.

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom fra 2007, størrelse 200 l.

Automatsikringer.

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon. Tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg.

Det er en pumpe i kott (kjellerstue) for kontroll av overvann.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

En garasje plass medfølger.

Det er gode parkeringsmuligheter rett over veien.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann og avløp. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

#### **BARNEHAGE/SKOLE/FRITID**

Volla barnehage (1-5 år) 0.1 km

Paviljongene barnehage (1-2 år) 0.3 km

Måsan barnehage (1-5 år) 0.5 km

#### **SKOLEKRETS**

Volla skole (1-7 kl.) 0.3 km

Vigernes skole (1-7 kl.) 1.8 km

Kjeller skole (1-10 kl.) 1.8 km

Sophie Radich skole (8-10 kl.) 0.7 km

Lillestrøm videregående skole 0.4 km

Skedsmo videregående skole 0.5 km

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Buss: Vestbygata 5 min Linje 100, 340 0.4 km

Tog: Lillestrøm stasjon 17 min Totalt 10 ulike linjer 1.4 km

Tog: Oslo S 25 min Totalt 24 ulike linjer 22.2 km

Bil: Oslo Gardermoen 25 min



## **ADGANG TIL Utleie**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

## **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på 6-mannsboliger Vestbygata 38-40-42, datert 17.08.1964.

Entre er bruksendret fra utebod, det er ikke søkt kommunen om bruksendring. Kjellerstue tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold (lys- og rømningsforhold jfr. plan- og bygningsloven).

## **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

17.08.1964.

## **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## **Innhold**

1.etasje: Entré, Entre 2, Gang, Stue, Kjøkken.

2.etasje: Gang/trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3.

Kjeller: Kjellerstue, Gang/trapperom. Teknisk rom, kott.

## **Standard**

Velkommen til et overbygd inngangsparti med tregulv på 9 kvm med lys. Her møtes du av en gruslagt adkomst med god plass til sykler og barnevogn. Et overbygd inngangsparti gir ly for vær og vind, og skaper en lun atmosfære. Uteboden gir praktisk lagringsplass til hageredskaper, dekk eller sportsutstyr. Inngangen er oversiktlig og lett tilgjengelig fra gangvei, omkranset av en tett hekk som skjermer godt mot innsyn.

## **Entré**

Entréen gir et svært godt førsteinntrykk med sitt stilrene og moderne uttrykk. Rommet er romslig og praktisk innredet med en hel vegg av høyskap som gir rikelig med oppbevaringsplass for yttertøy og sko. Det store speilet skaper en luftig romfølelse og bidrar til god lysrefleksjon. Lyse gulvfliser og behagelige fargetoner på veggene gir et elegant og innbydende preg, mens spotlights i taket sørger for godt arbeidslys.

## **Trapperom**

Lys og gjennomført trappegang med god flyt mellom etasjene.

Trappegangen binder etasjene sammen på en ryddig og elegant måte, med lyse vegger, spotbelysning og praktisk gulv. Plassbygde skap og speilflater gir både oppbevaring og romfølelse.

## **Stue**

Stuen fremstår som lys og trivelig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys og gir flott utsyn mot hagen. Den åpne løsningen mot spiseplass og kjøkken gjør rommet sosialt og funksjonelt – perfekt både for hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. En moderne peisovn skaper en lun atmosfære på kjølige dager og en luft-til-luft varmepumpe bidrar til energieffektiv oppvarming og behagelig inneklima året rundt. Det varme tregulvet og gjennomtenkte detaljer, som dekorativ spilevegg og praktisk planløsning.

## **Terrasse**

Fra stuen er det utgang til en delvis overbygd terrasse på 26 kvm med direkte adkomst til hagen.

Terrassen er delvis skjermet med levegg for ekstra privatliv og ligger vendt mot grønne og fredelige omgivelser. Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord og grill.

Et ideelt uterom for deg som ønsker en lun og lettstelt uteplass med hagefølelse – midt i et hyggelig og etablert boligområde.

## KJØKKEN

Lekker kjøkken med stilrent uttrykk og god funksjonalitet. Innredningen har et eksklusivt preg med slette, grå fronter og lys laminert benkeplate som gir en flott kontrast. Både over- og underskap gir svært god lagringsplass, speilfliser og belysning både under overskap og i tak gir godt arbeidslys. Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjon topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Vannstopper og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Den åpne løsningen mot stue og spiseplass gjør det enkelt å kombinere matlaging med sosialt samvær. Store vindusflater gir godt dagslys og utsikt til hagen.

## BAD/WC/VASKEROM

Badet fremstår som lyst og moderne med fliser i nøytrale fargetoner som gir en tidløs og stil. Rommet er utstyrt med gulvvarme som sørger for en behagelig temperatur hele året. Et stort vindu slipper inn rikelig med naturlig lys samtidig som det frostede glasset ivaretar privatlivet. Dusjonen er romslig og har glassvegg som skaper en åpen og luftig følelse. Glatt baderomsinnredningen består av en praktisk servantskap med god lagringsplass, vegghengt høyskap og speil med integrert belysning – alt i moderne utførelse med lyse treflater. Et funksjonelt og pent bad som innbyr til velvære i hverdagen!

Badet oppgradert i regi av forrige eier i 2022. Nytt sluk, fliser, skap, varmekabler og membran.

## SOVEROM/GARDEROBE

### Soverom 1

Hovedsoverommet er lyst og romslig, med lyse vegger og naturlig lys fra vinduet som skaper en rolig og behagelig atmosfære. Rommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, og er innredet med en hel garderoberekke som gir rikelig med oppbevaringsplass. Her er det både funksjon og komfort i fokus – med plass til skrivebord eller sminkebord i tillegg til garderobe og seng.

### Soverom 2

Et lyst soverom med plass til enkeltseng, kommode og skrivepult, og fremstår som ideelt for både barn, ungdom eller som hjemmekontor. Rommet har plass til enkeltseng, kommode og skrivepult, og fremstår som ideelt for både barn, ungdom eller som hjemmekontor. Store vindusflater slipper inn naturlig lys, og det er godt med lagringsplass i den integrerte garderoben med moderne fronter.

### Soverom 3

Et lyst og trivelig soverom som passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller arbeidsrom. Veggene er malt i en rolig, dempet gråtone som gir et moderne uttrykk, mens det store vinduet slipper inn rikelig med naturlig lys.

## KJELLER

I underetasjen finner du en lun og innbydende kjellerstue som egner seg ypperlig som TV-stue, ungdomsrom eller ekstra oppholdsrom. Rommet har en varm og behagelig atmosfære, med gjennomgående tregulv og delikate fargevalg på veggene. Et naturlig blikkefang er den klassiske gruepeisen som gir både varme og stemning på kjølige kvelder. Små vinduer slipper inn dagslys og skaper et lyst og trivelig rom til tross for beliggenheten i underetasjen. Praktisk planløsning gir god plass til sofagruppe, hjemmekino eller hobbyaktiviteter. Et ekstra oppholdsrom hele familien vil sette pris på!

## INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

## HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

## INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.

Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

#### **AREALER**

BRA - i: 142 m<sup>2</sup>

BRA - e: 14 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 156 m<sup>2</sup>

TBA: 35 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 44 m<sup>2</sup> Kjellerstue, Gang/trapperom.

1. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Entré, Entre 2, Gang, Stue, Kjøkken.

BRA-e: 14 m<sup>2</sup> Garasje.

2. etasje

BRA-i: 41 m<sup>2</sup> Gang/trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m<sup>2</sup> Terrasse.

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Takhøyde 2 Etasje(gang) ca 233 cm.

Takhøyde 1 Etasje(stue ca 238 cm.

Takhøyde kjellerstue ca 205 cm

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 6 950 000,-

##### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 20 367,- pr år 2024



## INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beskrivelse av gebyret:

Avløp 8 823,82 kr

Feiing 559,20 kr

Renovasjon 4 776,00 kr

Vann 6 208,20 kr

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

## EIENDOMSSKATT

Kr 417,- pr 2025

## INFO VANNAVGIFT

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen:

Målnummer 76056232 - Stand 370 - Årsavlesning 11.11.1024 - Forbruk 89.

## ÅRLIG VELAVGIFT

Kr 14 400,-

## VELFORENING/HUSEIERLAG

Vestbo Vel.

Gebyret på kr. 1.200,-pr. mnd. dekker vedlikehold av fellesområde og internett.

## FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 229 010,- som primærbolig for 2023

## FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 916 039,- som sekundærbolig for 2023

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

## OMKOSTNINGER

Kr. 6 950 000,- Prisantydning

-----  
Omkostninger

Kr. 10 900,- Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

Kr. 2 800,- Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

Kr. 173 750,- Dokumentavgift

Kr. 545,- Tinglysing skjøte

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

-----  
Kr. 174 840,- Omkostninger totalt

Kr. 185 740,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr. 188 540,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
Kr. 7 124 840,- Totalpris. inkl. omkostninger

Kr. 7 135 740,- Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr. 7 138 540,- Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

#### **BETALINGSBETINGELSER**

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

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

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

1941/101952-1/8 02.07.1941 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om avståelse av veggrunn

2024/1326823-1/200 16.04.2024

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 2 150 000

Panthaver: SPAREBANKEN NORGE

ORG.NR: 832 554 332

Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 992 710 691

ELEKTRONISK INNSENDT

1940/2042-1/8 05.11.1940 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3205 GNR: 83 BNR: 6

2020/1123662-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 0231 GNR: 83 BNR: 296

2024/166624-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 3030 GNR: 83 BNR: 296

#### **GRUNNBOKSDATO**

05.07.2025

#### **FORSIKRINGSSKAP**

Fremtind Forsikring

#### **POLISENUMMER**

36718152

#### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

##### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

##### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

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

##### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

28.10.2025

**ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Strømmen Eiendomsmegling AS

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

**MEGLER**

Stian Berglund, Eiendomsmegler/Partner

Epost: stian@notar.no

Mobil: 464 20 400

**VIKTIG INFORMASJON****BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

**BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

**SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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



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

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

#### **VEDLEGG**

Tilstandsrapport  
Selgers egenerklæringsskjema  
Vedtekter Vestbo Vel  
Kommunale avgifter  
Tegninger  
Energiattest  
Nabolagsprofil

#### **BUDGIVNING**

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

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

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

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

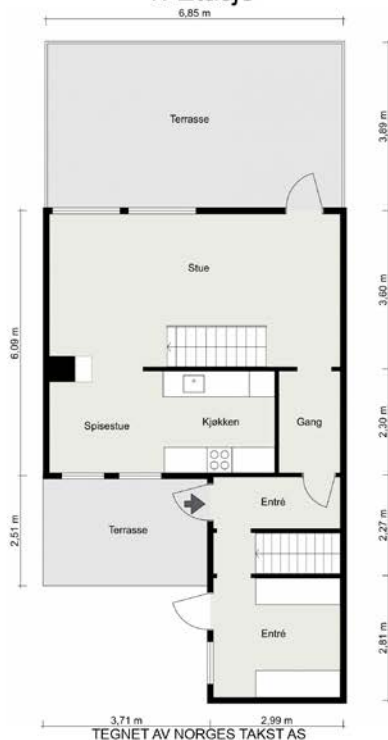
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

# Plantegning

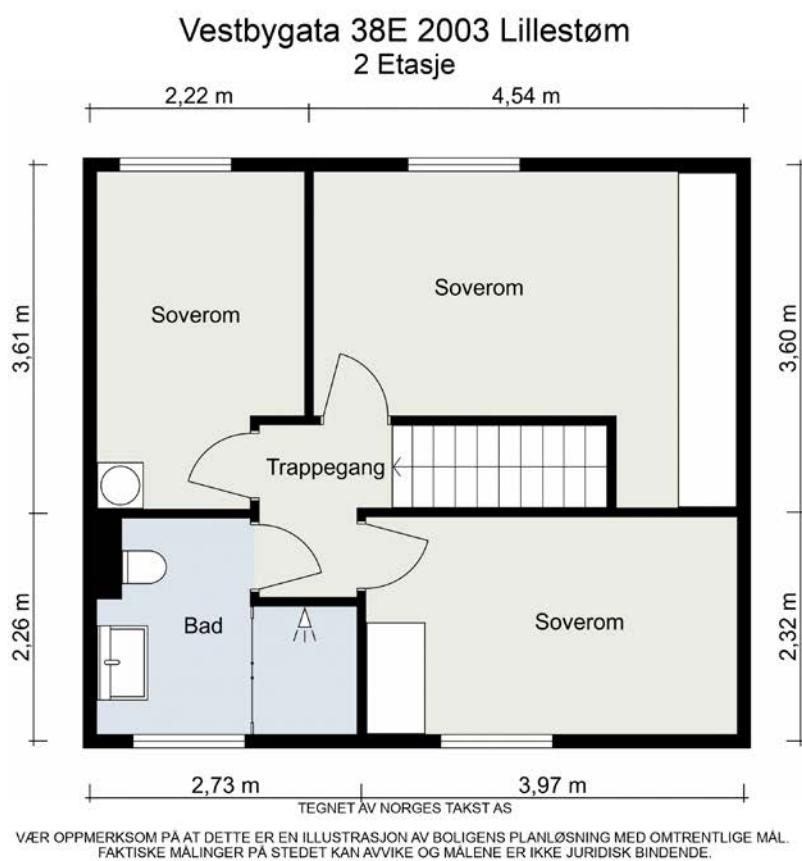
## Vestbygata 38E 2003 Lillestøm 1. Etasje



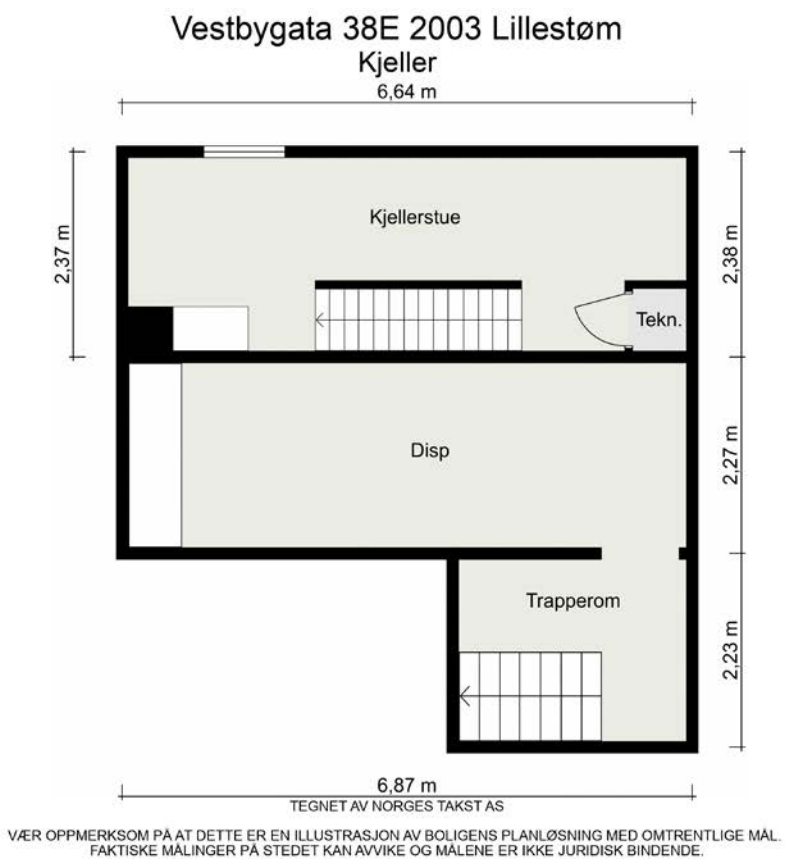
VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.  
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.



# Plantegning



# Plantegning



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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





# Vedlegg

VESTBYGATA 38E

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Vedtekter Vestbo Vel

Kommunale avgifter

Tegninger

Energiattest

Nabolagsprofil

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Vestbygata 38 E, 2003 LILLESTRØM

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 81, bnr. 2313

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m<sup>2</sup> BRA-i: 142 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.02.2025

Rapportdato: 21.02.2025

Oppdragsnr.: 13438-1500

Referansenummer: CS1487

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

### Rapportansvarlig

Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført i 1964 med mur/siporex- og trekonstruksjoner. Leiligheten har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Rekkehuset er pusset opp i 2022 med blant annet bad, kjøkken, overflater el- anlegg, m.m.

Gjennomgang av leiligheten/boligen har avdekket forhold som bemerkes:

- Eldre vann- og avløpsrør.
- Retningsavvik.
- Underdimensjonerte takbæring til overbygde tarasser.
- Delvis manglende dokumentasjon på oppussing.
- Mangler rekkverk trapp kjeller/teknisk rom.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

Foruten enkelte avvik gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelsen med respektive tilstandsgrader.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

## Rekkehus - Byggeår: 1964

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Renner, nedløp og sålbenk i plastbelagt stål.

Stående Siporex-Ytong veggelementer i etasjehøyde. Fasade har steinsatte fasade elementer.

Pultak tekket med papp og panel. Adkomst til kaldtloft via utvendig luke. Ikke inspisert pga snø/is på befaringsdagen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datert 1986. Det er skiftet noen glass i opprinnelig trekarmer fra 2006.

Malt glatt ytterdør med glass og kodelås.

Malt profilert ytterdør m/glass.

Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer.

Overbygd inngangspart med tregulv og lys. Størrelse ca 9 m<sup>2</sup>.

Utgang fra stue til delvis overbygd(ca 6 m<sup>2</sup>) med levegg, tregulv og

lys. Størrelse ca 26 m<sup>2</sup>. Snødekt på befaringsdagen.

Utvendig tretrapp på terrasse.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

Etasjeskiller er av trakonstruksjon og betongdekke.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe. Gruepeis i kjeller og peisovn i stue.

Sotluke i kjellerstue.

Boligen har malt tretrapp.

Garderobe.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fdv på sluk og bilde under oppføring av badet.

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett og dusjhjørne m/glassdører.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, plate og speil over benk.

Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Vannstopper og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør system.. Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran i kjeller og rørskap i bad.

Det er avløpsrør av antatt støpejern. Malte rør. Det er 2 Stk stakeluker i kjeller.

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon. Tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg.

Det er en pumpe i kott(kjellerstue) for kontroll av overvann.

Varmtvannsbereider er plassert i teknisk rom fra 2007, størrelse 200 l.

Luft - luft varmepumper fra Mitsubishi.

Automatsikringer

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Snødekt på befaringsdagen. Drenering er vurdert ut ifra alder og opplysninger.

Kjelleryttervegger i betong og siporex,, støpt plate.

Malte overflater.

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er tilknyttet kommunalt nettverk.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

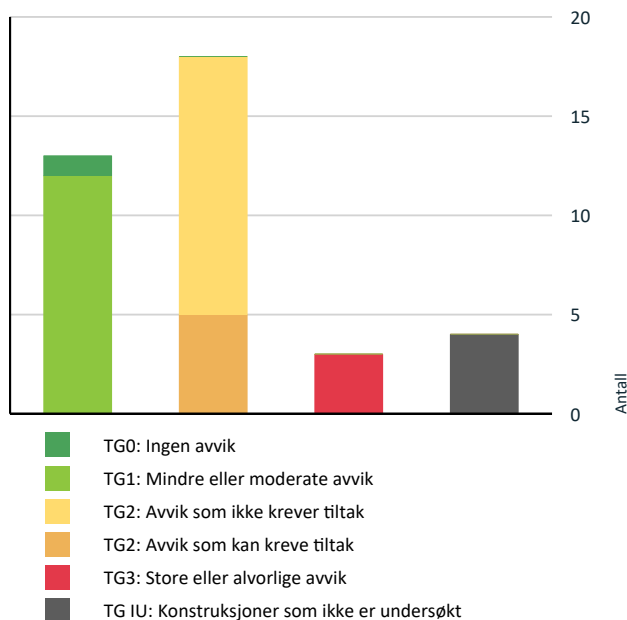
[Gå til side](#)

## Rekkehus

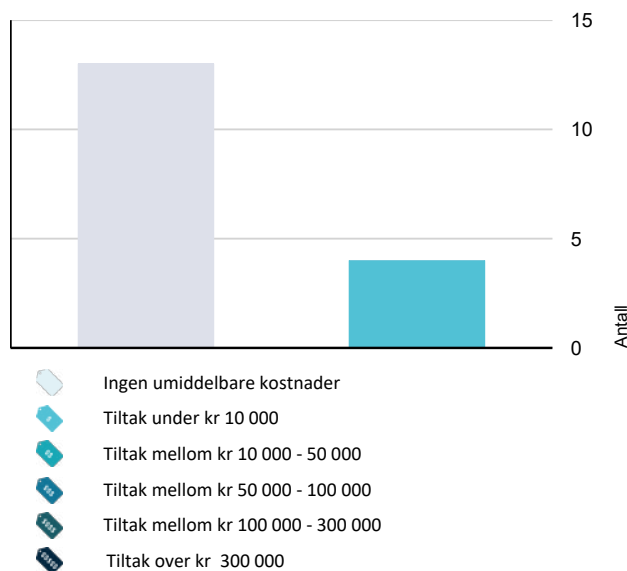
- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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



## Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                       |                             |
|---|-------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Dører                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Radon                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Rom Under Terreng                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige trapper                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering               | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

1964

### Kommentar

Tatt i bruk iflg. Infoland online.

### Anvendelse

Boligen er bebodd av eiere.

### Tilbygg / modernisering

2022      Modernisering      Bad, kjøkken og overflater.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Nedløp og beslag

Renner, nedløp og sålbekk i plastbelagt stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Veggkonstruksjon

Stående Siporex-Ytong veggelementer i etasjehøyde. Fasade har steinsatte fasade elementer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader i hjørner på fasadeplatene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt iht Alder.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Pultak teknet med papp og panel. Adkomst til kaldtloft via utvendig luke. Ikke inspisert pga snø/is på befaringsdagen.

Synlige slitasje på panelet/gesims.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datert 1986. Det er skiftet noen glass i opprinnelig trekarmer fra 2006.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av vinduer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Dører

Malt profilert ytterdør m/glass.

Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av dørene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Dører - 2

Malt glatt ytterdør med glass og kodelås.

Årstill: 2023

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangspart med tregulv og lys. Størrelse ca 9 m<sup>2</sup>.  
Utgang fra stue til delvis overbygd (ca 6 m<sup>2</sup>) med levegg, tregulv og lys.  
Størrelse ca 26 m<sup>2</sup>. Snødekt på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bæring til overbygd tak er underdimensjonert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales og gjøre utbedringer/forsterkninger av bjelkene/bæringen.

## TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp på terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Gulv: Parkett og fliser.  
Vegger: Malte flater og fliser.  
Himling: Malte flater.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trakonstruksjon og betongdekke.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

2 Etasje:

Det er målt opp til 7 mm forskjell på 2 meter i hovedsoverom.

Det er målt opp til 7 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til mm forskjell på 2 meter i gang.

Det er målt opp til mm i rommets ytterkanter.

1 Etasje:

Det er målt opp til 20 mm forskjell på 2 meter i stue.

Det er målt opp til 20 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 15 mm forskjell på 2 meter i entre.

Det er målt opp til 15mm i rommets ytterkanter.

Kjeller:

Det er målt opp til 20 mm forskjell på 2 meter i teknisk rom.

Det er målt opp til 50 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 5 mm forskjell på 2 meter i kjellerstue.

Det er målt opp til 5mm i rommets ytterkanter.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Gruepeis i kjeller og peisovn i stue.  
Sotluke i kjellerstue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs puss rundt feieluke.

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator på pipeløpet, og det er registrert fuktforskjeller på nedre del av pipen.

Eier opplyser om at det i 1 Etasje ved fyring og bruk av ventilator samtidig vil det bli tilbakeslag i pipeløp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelt reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er plast på vegg mot grunnmur i kjellerstue.

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator. Det ble registrert fuktforskjeller i kjellervegger og kjellergulv. Det er saltutslag på gulvet v/vaskemaskin.

Det antas at dette skyldes manglende/sviktende drenering av kjellervegger og kapillært oppsug fra grunn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plast på vegg under terreng er noe som ikke praktiseres iht dagens regelverk.

Utskifninger av drenering må påregnes om få år.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Innvendige trapper - 2

Boligen har malt tretrapp til kjeller/teknisk rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1- og 2 Etasje og kjellerstue.  
Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Oppttrin og spiler er målt til ca 17 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Det bemerkes dør mellom gang og entre subber mot karm.

## TG IU Andre innvendige forhold

Garderobe.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

### Generell



# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fdv på sluk og bilde under oppføring av badet.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Det bemerkes en flis v/innredningen med bom (hulrom under).

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 15 mm målt på en meter.  
Det er målt ca 40 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.  
Det er ca 15/20 mm fall i dusjonen.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk m/klemring og ukjent tettesjikt/membran. Det er på fremviste bilder synlig underliggende membran.



## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett og dusjhjørne m/glassdører.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør i rør er direkte koblet uten veggbox.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør tettes mellom rørene slik at lekkasjevann renner tilbake i rørskap.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Det er synlige fuktmerker på veggplater i dusjonen, synlig via boret hull.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser.



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskum, ventilator, plate og speil over benk. Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Vannstopper og komfyrvakt.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør system.. Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i kjeller og rørskap i bad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke montert veggbox til rør i rør system i baderomsinnredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rørskap i bad



Stoppekran i kjeller

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av antatt støpejern. Malte rør. Det er 2 Stk stakeluker i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon. Tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg.

### TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er en pumpe i kott(kjellerstue) for kontroll av overvann.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### TG 2 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Varmtvannsbereider er plassert i teknisk rom fra 2007, størrelse 200 l.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler vannstoppersystem v/varmtvannsbereideren.

Info Tek- 10:

Gjelder bod/vaskemaskin etter gjeldene regler ved oppussing.  
Teknisk forskrift 2010.

Veiledning til annet ledd bokstav c.

Boliger og yrkesbygg tas det ofte i bruk produkter som kobles på bygningens faste vanninstallasjon.

Ved nyinstallering av et produkt som medfører endring på bygningens faste vanninstallasjon, må gulv og bakenforliggende konstruksjoner fuktsikres. Dette ivaretas for eksempel ved bruk av automatisk lekkasjestopper.

Skader i siden/toppen av varmtvannsbereideren.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere vannstoppersystem.

## Andre installasjoner

Luft - luft varmepumper fra Mitsubishi.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2022**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**21.04.2022: Komplette rehabilitering av elektriske anlegg. Samsvarserklæring.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukker apparat og flere røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Ukjente løsninger.

Snødekt på befaringsdagen. Drenering er vurdert ut ifra alder og opplysninger.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kjelleryttervegger i betong og siporex, støpt plate.  
Malte overflater.

## TG IU Terrengforhold

Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng med et øvre og nedre plan.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjente løsninger. Boligen er tilknyttet kommunalt nettverk.



# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling/lagring.

**Byggeår****Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

**Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Garasje i rekke med støpt dekke, saltak tekket med takstein, yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning på en sokkel av lettklinkerblokker(Leca), leddporter, strøm og lys.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

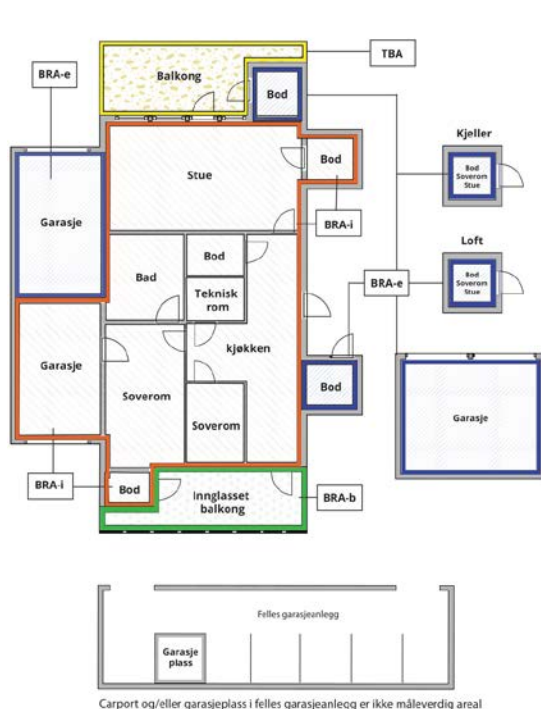
## Hva er målverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2 Etasje       | 41                            |                             |                            | 41  |                                 |
| 1 Etasje       | 57                            |                             |                            | 57  | 35                              |
| kjeller        | 44                            |                             |                            | 44  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>142</b>                    |                             |                            |     | <b>35</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>142</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2 Etasje | Gang/trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3 |                             |                            |
| 1 Etasje | Entré, Entre 2, Gang, Stue, Kjøkken                |                             |                            |
| kjeller  | Kjellerstue, Gang/trapperom                        | Teknisk rom, Kott           |                            |

### Kommentar

Aralet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Takhøyde 2 Etasje(gang) ca 233 cm.

Takhøyde 1 Etasje(stue ca 238 cm.

Takhøyde kjellerstue ca 205 cm.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Entre er bruksendret fra utebod, det er ikke søkt kommunen om bruksendring.

Kjellerstue tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold (lys- og rømningsforhold jfr. plan- og bygningsloven).  
Info:  
Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu, men hvert soverom bør ha rømningsvindu. Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

## Garasje

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 14                          |                            | 14  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>14</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>14</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                 | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------|------------|------------|
| <b>Rekkehus</b> | 121        | 21         |
| <b>Garasje</b>  | 0          | 14         |

### Kommentar

Rekkehus

2 Etasje.  
P-Rom: Gang/trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3  
1 Etasje.  
P-Rom: Entré, Entre 2, Gang, Stue, Kjøkken  
Kjeller.  
P- Rom: Kjellerstue, gang  
S-Rom: Teknisk rom, kott

Garasje

Garasje.  
S-Rom: Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger



## Befaring

| Dato      | Til stede              | Rolle        |
|-----------|------------------------|--------------|
| 17.2.2025 | Tron Bentestuen        | Takstingenør |
|           | Kristian Kise Haugland | Kunde        |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3205 LILLESTRØM | 81   | 2313 |      | 0    | 237.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Vestbygata 38 E

### Hjemmelshaver

Caruso Giulia, Haugland Kristian Kise

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

### Om tomten

Parkering i felles rekkegarasje.

Utebod ved inngangspartiet i enkel trekonstruksjon, størrelse ca 5 m<sup>2</sup>.

### Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i boligen.

Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.

Eier opplyser om at det har vært lekkasje i taket over entre. Det er lagt ny takpapp i 2023.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

### Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

2023:

Ny ytterdør med kodelås.

Annet:

2023:

Eier oppdaget lekkasje fra tak over entre, det er montert ny takpapp. Utført av fagfolk, dokumentasjon/faktura.

Opplysninger fra tidligere prospekt:

2022:

Boligen er pusset opp med blant annet planendring(entre), overflater, bad, kjøkken, el anlegget, m.m. er pusset opp.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                                                | Dato       | Kommentar                                                                                                                     | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring                                              | 10.02.2025 | Egenerklæring er fremvist. Eier har flere opplysninger om boligen. Les egenerklæringsskjema og rapporten for med informasjon. | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eier                                                       |            | Påviste og ga opplysninger. Eier har flere faktura på utført arbeid.                                                          | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no                                                | 06.02.2025 | Norsk Eiendomsinformasjon.                                                                                                    | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| ATOM Rørleggerbedrift AS                                   |            | Dokumentasjon på sluk og rørdeler i tilknytting bad.                                                                          | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Samsvarserklæring/Elektriker Gruppen AS/ Thomas Kristensen | 21.04.2022 | Komplett rehabilitering av elektriske anlegg.                                                                                 | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Samsvarserklæring/Elektriker Gruppen AS/ Thomas Kristensen | 25.08.2022 | Feilsøk av varmtvannsbereder og montere ringeklokke.                                                                          | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Samsvarserklæring/Elektriker Gruppen AS/ Thomas Kristensen | 16.09.2022 | Montering av to plejd bryter                                                                                                  | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Sjekkliste/Elektriker Gruppen AS/ Thomas Kristensen        | 21.04.2022 | Bilder av varmekabel                                                                                                          | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Membran garanti. Zenzorama Drammen v/Bjørn Lislegaard      |            | Sluttdokumentasjon for membran på bad, Vestbygata 38E, Lillestrøm. Utført arbeid har 5 års garanti.                           | Gjennomgått      |       | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro-faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CS1487>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                        |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Meglerfirma                                                         |                        |
| Notar Romerike                                                      |                        |
| Oppdragsnr.                                                         |                        |
| 23-0166/25                                                          |                        |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn          |
| Giulia Caruso                                                       | Kristian Kise Haugland |
| Gateadresse                                                         |                        |
| Vestbygata 38E                                                      |                        |
| Poststed                                                            | Postnr                 |
| LILLESTRØM                                                          | 2003                   |
| Er det dødsbo?                                                      |                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                        |
| Avdødes navn                                                        |                        |
|                                                                     |                        |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                        |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                        |
|                                                                     |                        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                        |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                        |
| År                                                                  | 2022                   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                        |
| Antall år                                                           | 2                      |
| Antall måneder                                                      | 10                     |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                        |
| Forsikringsselskap                                                  | Fremtind               |
| Polise/avtalenr.                                                    | 36718152               |

Document reference: 23-0166/25

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GC, KKH

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

|                  |                                                                                                  |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                               |
| Beskrivelse      | Badet oppgradert i regi av forrige eier i 2022. Nytt sluk, fliser, skap, varmekabler og membran. |
| Arbeid utført av | Atom Rørleggerbedrift AS                                                                         |

Filer

[FDV-dokumentasjon.Pdf](#)

[protan vatromsmembran\\_sintef \(6\).pdf](#)

[vestbygata 38e.pdf](#)

[Sjekkliste - Nexans varmekabler.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                     |
|-------------|-------------------------------------|
| Beskrivelse | membran utført av Zenzorama Drammen |
|-------------|-------------------------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Utetthet tak over inngangsparti oppdaget vinteren 2023. Utbedret med nytt tak. |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------|

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                                                                                      |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                   |
| Beskrivelse      | Montasje av varmekabler bad samt komplett rehabilitering av elektrisk anlegg i 2022. |
| Arbeid utført av | Elektriiker Gruppen AS                                                               |

Filer

[Samsvarserklæring - Ordre 42045.pdf](#)

[Sjekkliste - Bildedokumentasjon.pdf](#)

[Samsvarserklæring - Ordre 42571.pdf](#)

[Sjekkliste - Sluttkontroll R1.pdf](#)

[Sjekkliste - Risikovurdering R1.pdf](#)

[Samsvarserklæring - Ordre 38509.pdf](#)

[Sjekkliste - Feilsøking og bytting av komponenter versjon 1.3.pdf](#)

[Sjekkliste - Nexans varmekabler.pdf](#)

[Sjekkliste - Feilsøking og bytting av komponenter versjon 1.3.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Omlegging av tak over entre. Utvidelse av overbygg ved inngangsparti. Oppføring av overbygg over terrasse. Utført våren 2023.

Arbeid utført av

Karlsson Takservice

Filer

[Faktura 10157 \(1\).pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Giulia Caruso  | 12a1a5931447df6d8460e4<br>ce68a93ac6ac633882 | 04.08.2025<br>08:55:11 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER         | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Kristian Kise Haugland | 3da24c2b486c6cfa86087<br>201594bda379421273a | 04.08.2025<br>08:50:06 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 23-0166/25

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



# Nabolagsprofil

Vestbygata 38E - Nabolaget Volla nordre - vurdert av 57 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

|                                                                                                                                |                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Vestbygata<br>Linje 100, 340                 | 5 min <br>0.4 km   |
|  Lillestrøm stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 17 min <br>1.4 km  |
|  Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer             | 25 min <br>22.2 km |
|  Oslo Gardermoen                              | 25 min             |

## Skoler

|                                                          |                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Volla skole (1-7 kl.)<br>450 elever, 22 klasser          | 3 min <br>0.3 km  |
| Vigernes skole (1-7 kl.)<br>571 elever, 24 klasser       | 21 min <br>1.8 km |
| Kjeller skole (1-10 kl.)<br>795 elever, 35 klasser       | 21 min <br>1.8 km |
| Sophie Radich skole (8-10 kl.)<br>508 elever, 29 klasser | 8 min <br>0.7 km  |
| Lillestrøm videregående skole<br>800 elever, 34 klasser  | 5 min <br>0.4 km  |
| Skedsmo videregående skole<br>1000 elever                | 6 min <br>0.5 km  |

## Ladepunkt for el-bil

|                                                                                                                             |                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Kjellervolla Skole - Lillestrøm Komm... | 3 min  |
|  Sophie Radich Skole - Lillestrøm ko...  | 8 min  |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

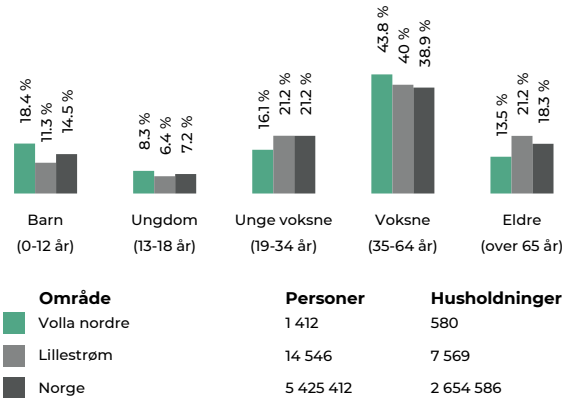
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                            |                                                                                                       |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Volla barnehage (1-5 år)<br>179 barn       | 2 min <br>0.1 km |
| Paviljongene barnehage (1-2 år)<br>24 barn | 3 min <br>0.3 km |
| Måsan barnehage (1-5 år)<br>54 barn        | 5 min <br>0.5 km |

## Dagligvare

|                                        |                                                                                                       |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bunnpris Lundkvartalet<br>Søndagsåpent | 9 min <br>0.8 km |
| Meny Lillestrøm                        | 10 min           |



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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

### Støynivået

Lite støynivå 90/100

### Gateparkering

Lett 85/100

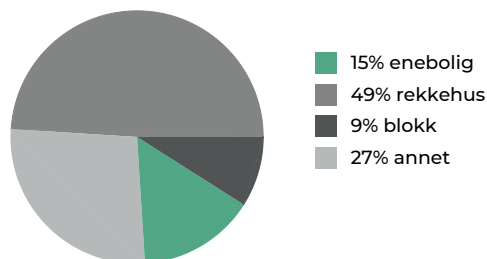
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

## Sport

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| 🏠 Kjellervolla skole               | 3 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 0.2 km  |
| 🏠 Skedsmo VGS - Sandvolleyballbane | 6 min 🚶 |
| Sandvolleyball                     | 0.5 km  |
| 🏊 Lillestrøm Arena                 | 1 min 🚶 |
| 🏊 Sterkere Trening                 | 8 min 🚶 |

## Boligmasse



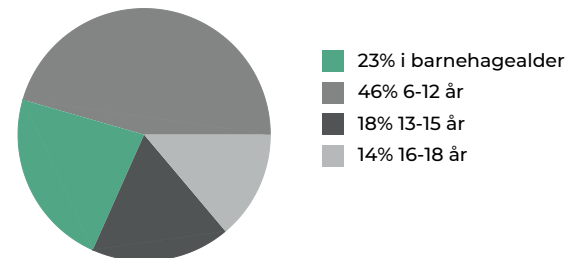
«Veletablert og rolig nabolag på Volla i Lillestrøm. Koselige, vennlige og smilende naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

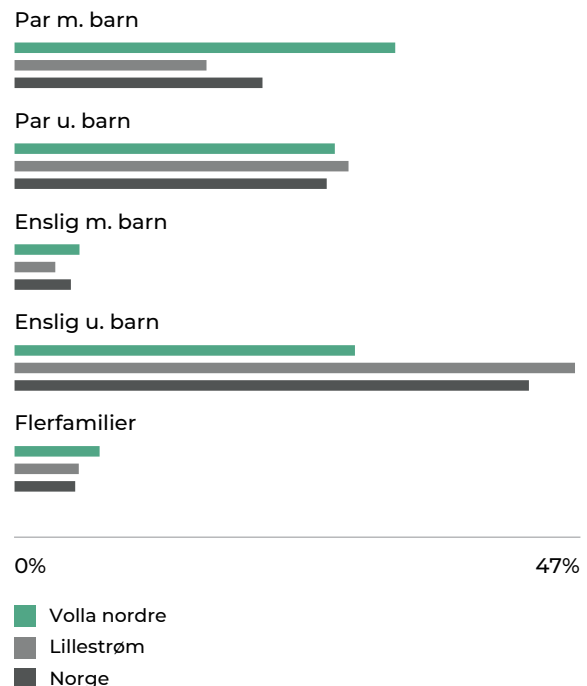
## Varer/Tjenester

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| 🏪 Lillestrøm Torv         | 11 min 🚶 |
| 🏪 Boots apotek Lillestrøm | 12 min 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

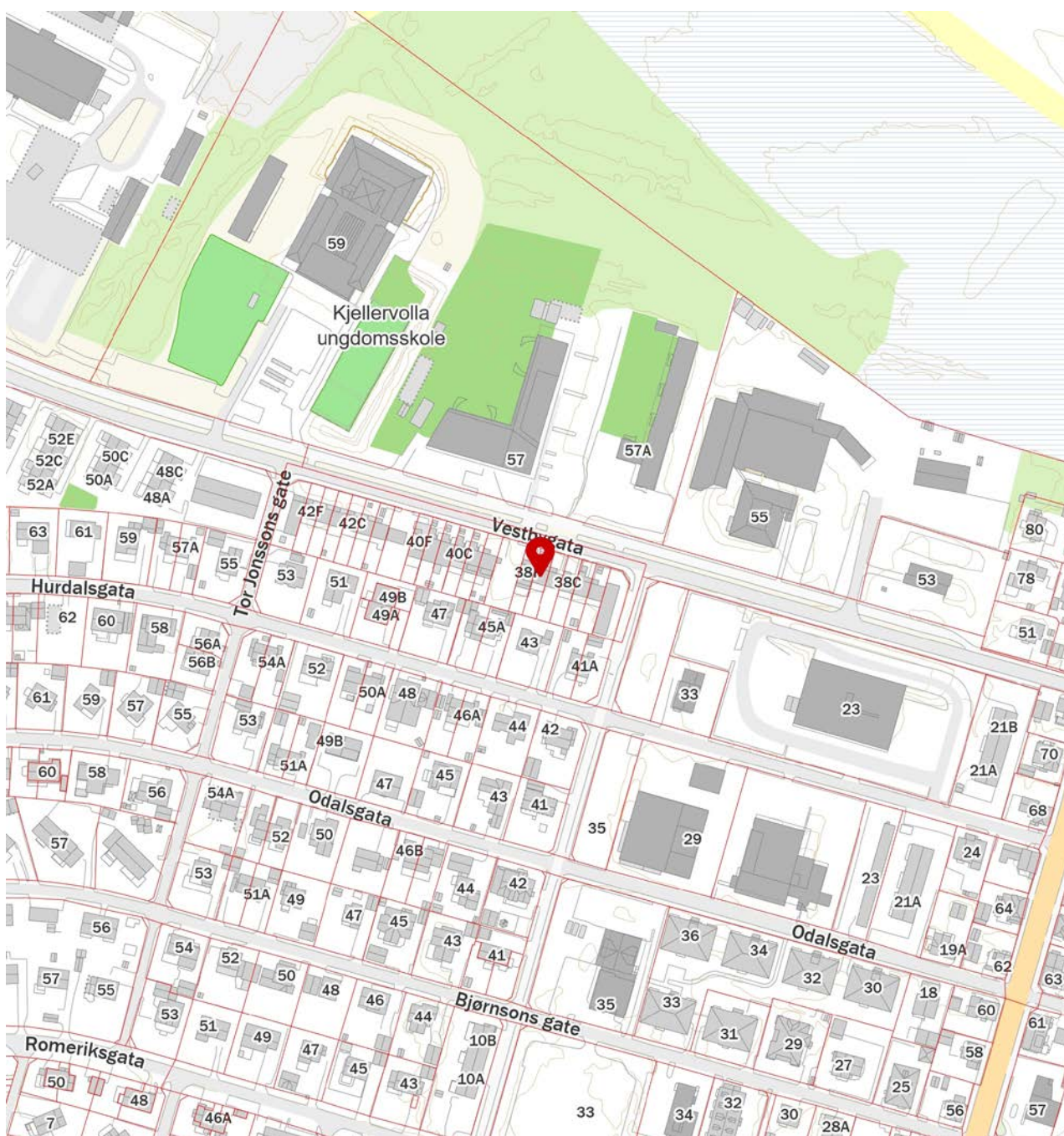
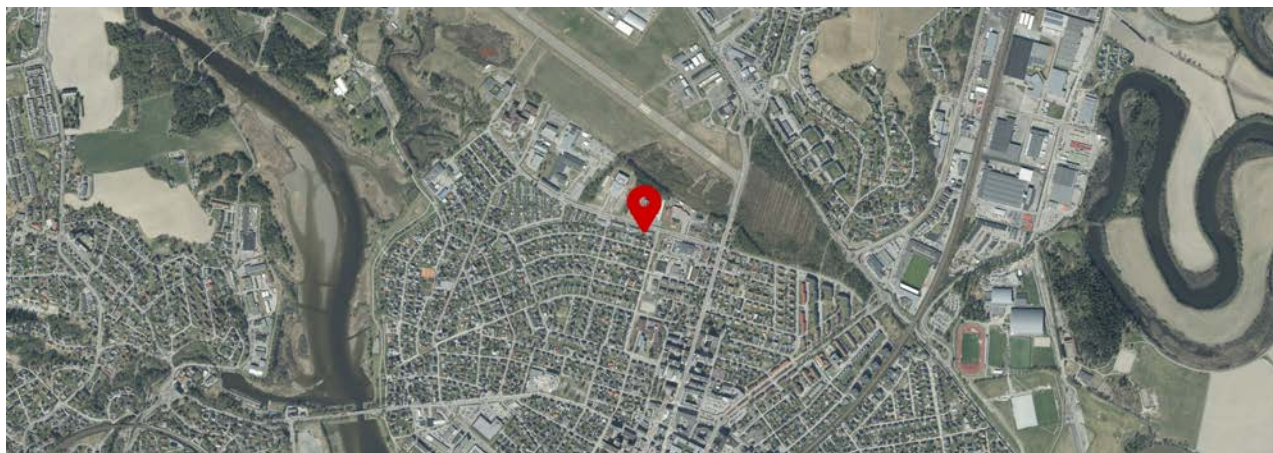


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 56% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |



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



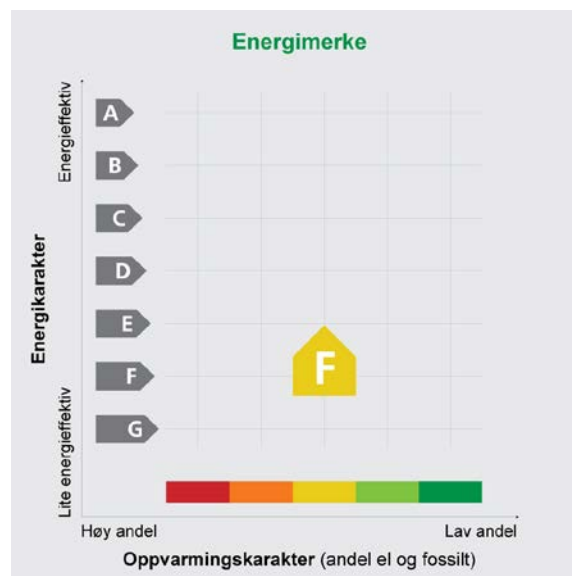
|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Adresse               | Vestbygata 38 E |
| Postnr                | 2003            |
| Sted                  | LILLESTRØM      |
| Andels-/leilighetsnr. | /               |
| Gnr.                  | 81              |
| Bnr.                  | 2313            |
| Seksjonsnr.           |                 |
| Festenr.              |                 |
| Bygn. nr.             | 22257234        |
| Bolignr.              | H0101           |
| Merkenr.              | A2022-1379487   |
| Dato                  | 04.04.2022      |

|             |  |
|-------------|--|
| Innmeldt av |  |
|-------------|--|

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### 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)

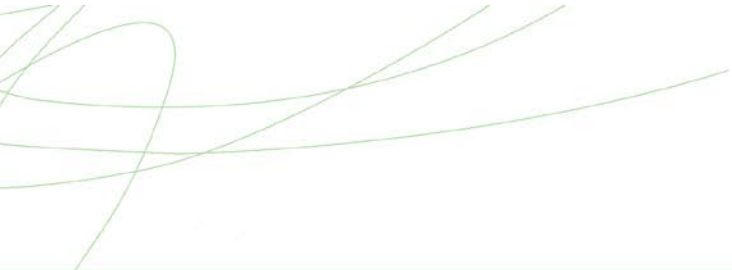
- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.

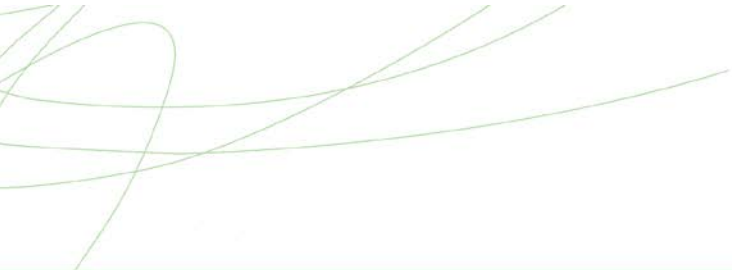
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Rekkehus  
**Byggeår:** 1964  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 142  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Varmepumpe  
Ved  
**Varmepumpe:** Henter varme fra uteluft  
**Ventilasjon:** Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken  
**Detaljerings varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler  
Lukket peis eller ovn



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 skjermbildet "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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 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.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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. 800 49 003.

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Vestbygata 38 E  
Postnr/Sted: 2003 LILLESTRØM  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0101  
Dato: 04.04.2022 13:07:48  
Energimerkenummer: A2022-1379487  
Ansvarlig for energiattesten: Privat  
Energimerking er utført av:

Gnr: 81  
Bnr: 2313  
Seksjonsnr:  
Festenr:  
Bygnnr: 22257234

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft**

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

**Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn**

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

**Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 7: Isolere loftsluke**

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelisten for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

**Tiltak 8: Utskifting av vindu**

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

#### **Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving**

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

#### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

##### **Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

##### **Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

#### **Tiltak på elektriske anlegg**

##### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

#### **Tiltak på varmeanlegg**

##### **Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts 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 programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

#### **Brukertiltak**

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

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

##### **Tips 2: 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.

**Tips 3: 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.

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: 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.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: 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.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

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



# **VESTBO VEL**

## **Vestbygata 38 - 40 - 42**

### **2003 Lillestrøm**

Opprinnelig vedtatt på ordinær generalforsamling 29.april 1987 med endringer ved

- generalforsamling 25. september 2012.
- ekstraordinært årsmøte desember 2018.
- generalforsamling 02. mai 2024.

#### **§1 Navn**

Vellets navn er Vestbo vel, 2003 Lillestrøm

#### **§2 Formål**

Velforeningens formål er å forestå driften av eiendommen som av Skedsmo kommune er regulert til friareal, veier, plasser og garasjer. Velforeningen skal ta seg av fellesanliggender for selveierne som naturlig hører inn under velforeningen.

#### **§3 Organisasjonsform**

Velforeningen er en frittstående juridisk person med medlemmer, og er selveiende. At den er selveiende innebærer at ingen, verken medlemmer eller andre, har krav på velforeningens formue eller eiendeler, eller er ansvarlig for gjeld eller andre forpliktelser.

#### **§4 Medlemmer**

Medlemskap i velforeningen gjelder selveiere av bolig i Vestbygata 38a-f, 40a-f og 42a-f - totalt 18 enheter.

#### **§5 Rettigheter og plikter knyttet til medlemskapet**

Alle medlemmer har rett til å delta på årsmøtet, har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i velforeningen. Medlemmer som skylder kontingent for mer enn ett år, har ikke stemmerett eller andre rettigheter.

Medlemmene plikter å forholde seg til vedtak som er fattet av årsmøtet og til husordensreglene som er fattet av vellet.

Selveiere i velforeningen kan bare overdra sin velrett ved at den enkelte samtidig overdrar eiendomsretten til sin boligparsell med påstående bebyggelse. Ved overdragelse av en av boligeiendommene overdrar selgeren samtidig tilhørende andel i velforeningen til kjøperen med de rettigheter som følger herav. Melding om overdragelse skal sendes til styret.

## §6 Årsmøte

Årsmøtet, som holdes hvert år, er velforeningens høyeste myndighet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter, og alle medlemmer har *en* stemme. Møteleder velges av årsmøtet.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak, for å være gyldig, være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

Årsmøtet innkalles av styret med minst *en* måneds varsel, direkte til medlemmene. Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest to uker før årsmøtet. Fullstendig saksliste må være tilgjengelig for medlemmene senest en uke før årsmøtet.

Årsmøtet kan ikke behandle forslag som ikke er oppført på sakslisten, med mindre 3/4 av de fremmøtte krever det.

## §7 Årsmøtets oppgaver

Årsmøtet skal

- behandle årsmelding,
- behandle revidert regnskap,
- behandle innkomne forslag,
- fastsette kontingent,
- vedta budsjett,
- velge
  - o Leder og nestleder
  - o Styremedlem
  - o Varamedlem
  - o Revisor
  - o to desisorer.

## §8 Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinære årsmøter blir avholdt når styret bestemmer det, eller minst 1/3 av medlemmene krever det. Innkalling skjer på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 14 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

## §9 Styret

Velforeningen har et styre på 3 medlemmer. Styret er den høyeste myndigheten mellom årsmøtene. Styret skal holde møte når styreleder eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Styret skal

- Iverksette årsmøtebestemmelsene,
- Oppnevne eventuelle komiteer, utvalg eller personer som skal gjøre spesielle oppgaver, og utarbeide instruks for disse,
- Administrere og føre nødvendig kontroll med velforeningens økonomi i henhold til gjeldende instruks og bestemmelser,
- Representere velforeningen utad.

Styret kan fatte vedtak når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene.

## **§10 Signaturrett**

Det er styrets medlemmer i fellesskap som innehar signaturrett.

## **§11 Vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal**

Selveierne av de enkelte seksjonene er forpliktet til å gjensidig vedlikeholde sin del av bygningen slik at den holdes i hevd og verdireduksjon ikke inntreffer. Endevegger samt drenering som går langs disse, vedlikeholdes av dem som eier endeleilighetene.

Selveierne av hver enkelt seksjon har rett til å ha en garasje stående vederlagsfritt på fellesarealet, slik de er oppført i dag. Styret i Vestbo Vel har rett til å inspisere garasjene minst 1 gang i året for å sjekke garasjens tilstand, det gjelder blant annet elsikkerhet og vannlekkasjer.

Den enkelte garasje er uløselig knyttet til en bestemt seksjon og kan ikke selges uavhengig av denne. For garasjenes eksteriør gjelder samme regler som for husene generelt. Selveierne er forpliktet til å gjensidig vedlikeholde sin del av garasjene slik at den holdes i hevd og verdireduksjon ikke inntreffer.

Alle 18 selveiere er med like deler forpliktet til å vedlikeholde felles vann- og kloakkledninger, tak, elektrisk anlegg fra vei til bygg og fiber/TV-anlegg.

Ved større skader som måtte oppstå i forbindelse med hovedvannledning eller hovedkloakk, forutsettes at hver enkelt selveieres forsikringer trekkes inn. Styret administrerer dette, jf. Oppgjøret ved kloakkbruddet i 1985/86.

De felles hovedkraner med reduksjonsventil er velforeningens ansvar. Styret sørger for at alle eiere får utlevert kartskisse over vannledningsnettet hvor hovedkraner er inntegnet. Kran og vannledning fra hovedledning til den enkelte seksjon er eiers ansvar.

Hovedkloakkledning med stakenummer og -luker er velforeningens ansvar. Styret sørger for:

- spyling av hovedkloakkledning etter behov og
- generelt vedlikehold av hovedkloakkledning med stakenummer og -luker.

## **§12 Større vedlikeholdsarbeider**

Ved større vedlikeholdsarbeider som gjelder alle eller en vesentlig del av selveierne, innhenter styret anbud og administrerer arbeidet. Utgiftene bæres med like deler av selveierne.

## **§13 Avregning av strømforbruk i garasjen**

Felles strømforbruk i garasjen (belysning innvendig og utvendig) er dekket av felleskostnader og fra innbetalt kontingentavgift av alle medlemmer.

Styret har rett til å bestemme over strømleverandør og dermed relatert kostnader. Styret har rett til å innhente, avregne og fakturere individuelt strømforbruk tilknyttet til forbruk utenfor belysning eller velge en sentral bedriftsløsning for å innhente, avregne og fakturere individuelt strømforbruk til hver forbruker.

Elbil-lader i garasje er tillatt men strømforbruk av laderen er ikke dekket av felleskostnader og kontingentavgift. Ladere må ha en trådløs rapporteringsfunksjon av strømforbruket som er kompatibel

med valgt bedriftsløsning for innhenting, avregning og fakturering av individuelt strømforbruk. Elbil-ladere må også være i henhold til NEK standard(Norsk Elektroteknisk Komite).

Styret i Vestbo Vel har rett til å inspisere garasjene minst 1 gang i året for å sjekke tilstandene for elbil-ladere.

#### **§14 Vedtektsendringer**

Endringer av disse vedtektene kan bare gjøres på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på saklisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

#### **§15 Oppløsning**

Oppløsning av velforeningen kan bare behandles på årsmøtet, og krever 2/3 flertall.

Velforeningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle de formål velforeningen arbeider for å fremme og som årsmøtet bestemmer.

Ingen medlemmer har krav på velforeningens midler eller andel av disse.



## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

|            |                                 |          |    |          |      |          |  |             |  |
|------------|---------------------------------|----------|----|----------|------|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3205                            | Gårdsnr. | 81 | Bruksnr. | 2313 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Vestbygata 38E, 2003 LILLESTRØM |          |    |          |      |          |  |             |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2024 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 8 823,82 kr            |
| Feiing     | 559,20 kr              |
| Renovasjon | 4 776,00 kr            |
| Vann       | 6 208,20 kr            |
| Sum        | 20 367,22 kr           |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                             | Mva | Grunnlag          | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose  |
|----------------------------------|-----|-------------------|------------|-------|------------|--------------|
| Mat/restavfall 140 liter         | 25% | 1 stk             | 4920.00    | 1/1   | 0 %        | 4 920,00 kr  |
| Feie- og tilsynsgebyr            | 0%  | 1 stk             | 556.00     | 1/1   | 0 %        | 556,00 kr    |
| Fast gebyr vann bolig (15% mva)  | 15% | 1 stk             | 1178.52    | 1/1   | 0 %        | 1 178,52 kr  |
| Fast gebyr avløp bolig (15% mva) | 15% | 1 stk             | 1447.16    | 1/1   | 0 %        | 1 447,16 kr  |
| A-konto vanngebyr (15% mva)      | 15% | 92 m <sup>3</sup> | 36.42      | 1/1   | 0 %        | 3 350,69 kr  |
| A-konto avløpsgebyr (15% mva)    | 15% | 92 m <sup>3</sup> | 52.53      | 1/1   | 0 %        | 4 832,94 kr  |
|                                  |     |                   |            |       | Sum        | 16 285,31 kr |

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



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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

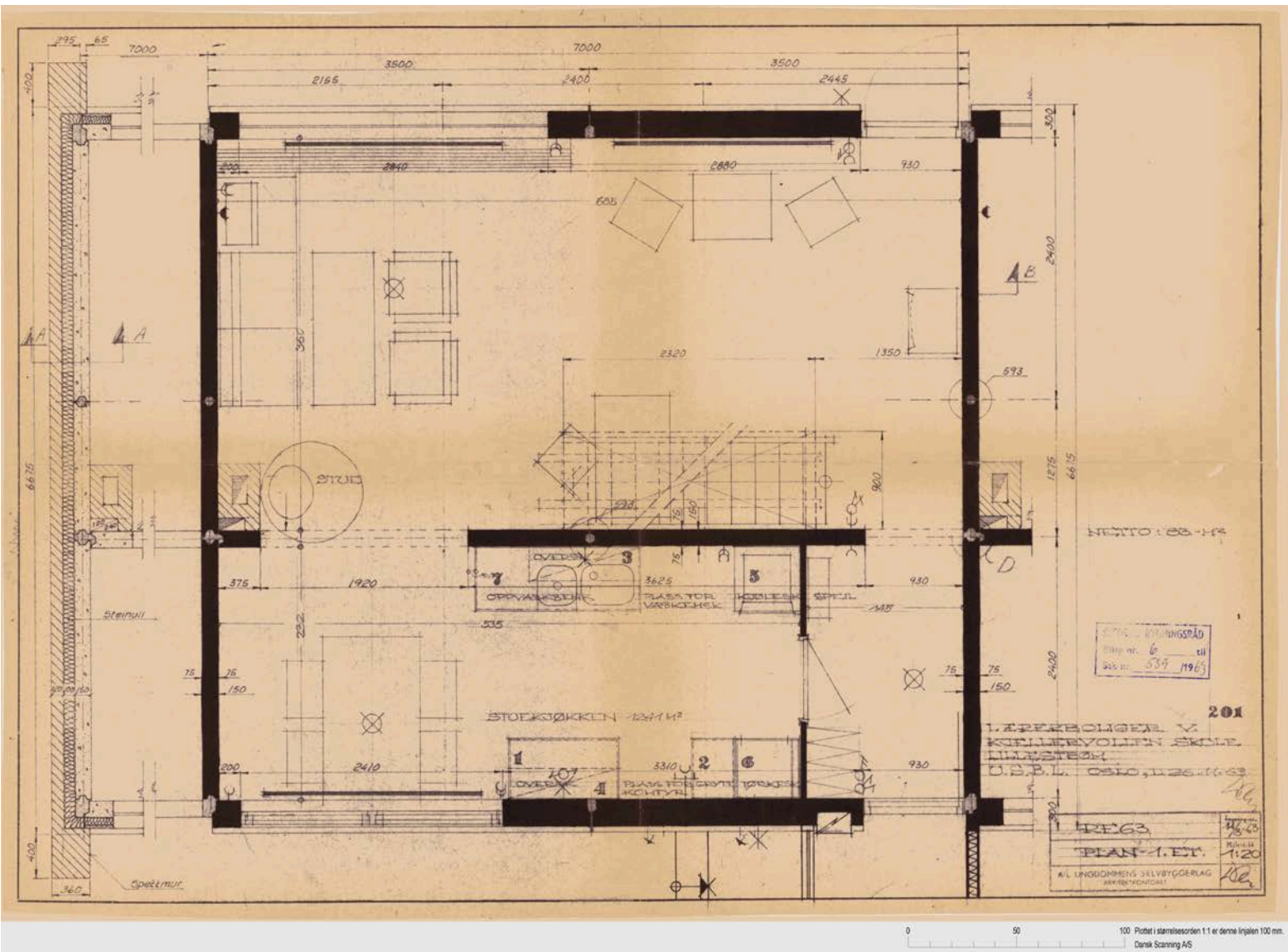
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



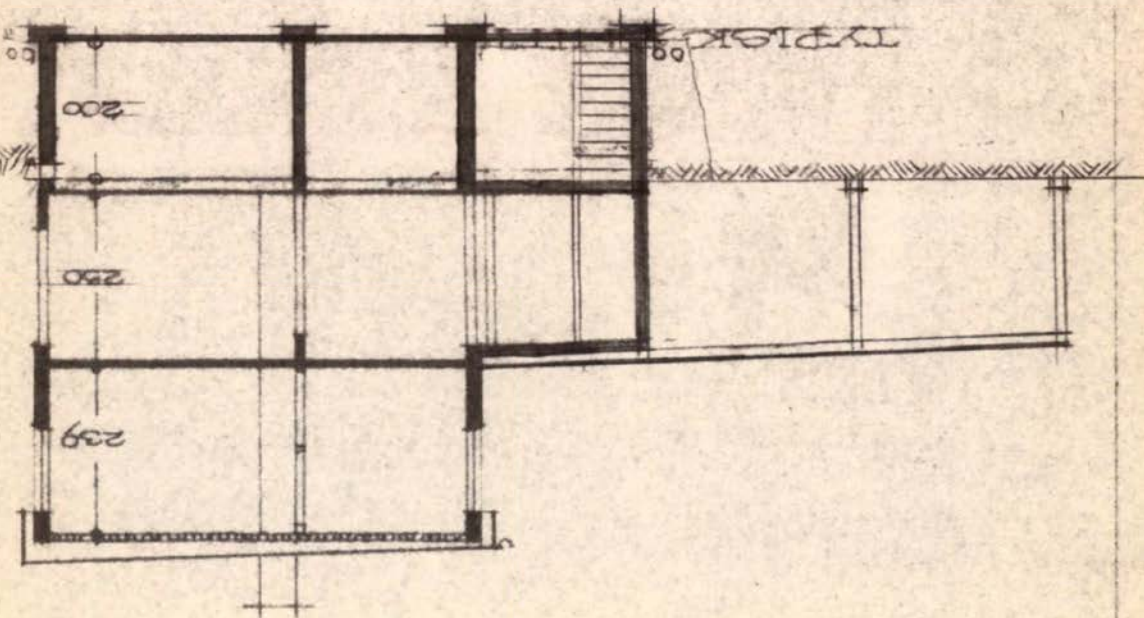
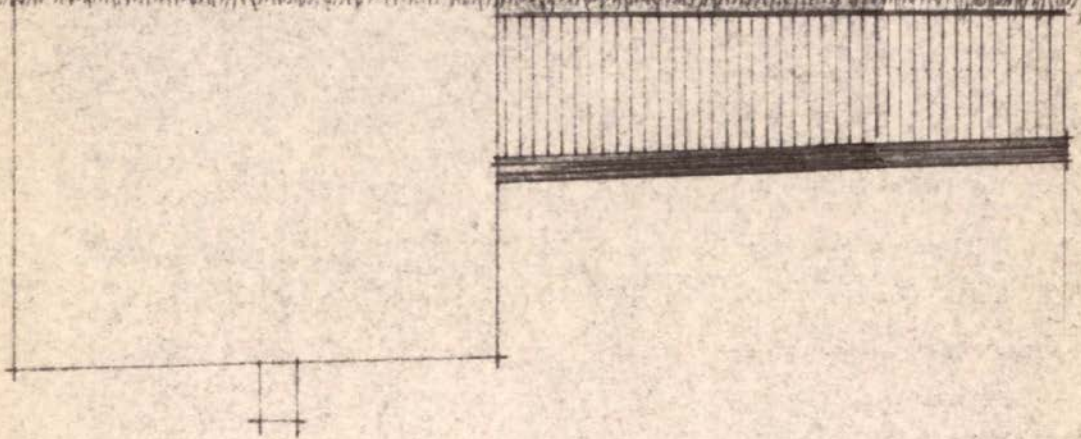


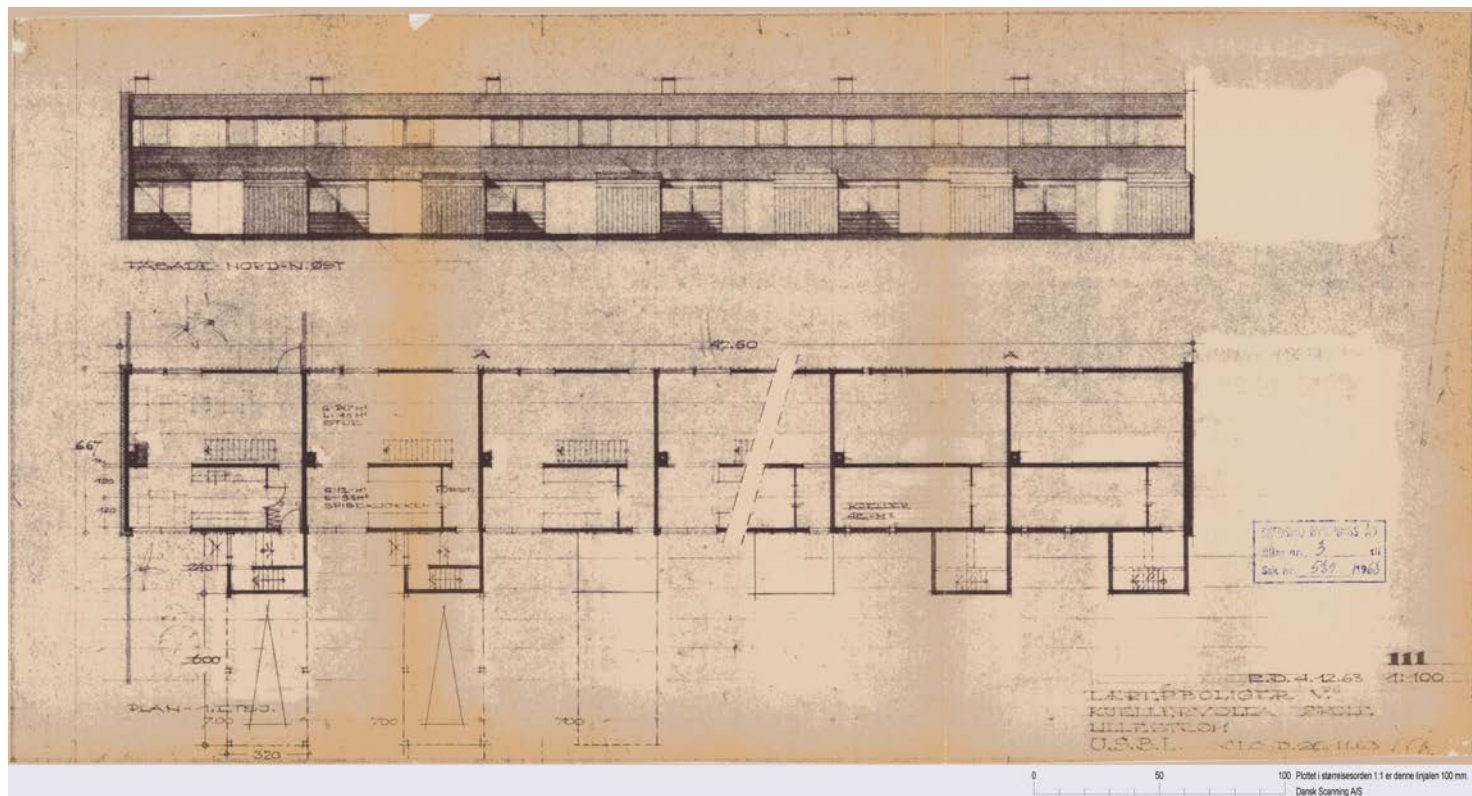
U.S.B.T. OSLO, D. 26. 11. 63  
 LITESTROM  
 KJELLERVOLLIN SKOLE  
 LARERBOLIGER 7  
 F.J.D. 4.12.63 1:100

113

Saks nr. 5  
 Sak nr. 539  
 1963

GAVLPARTI

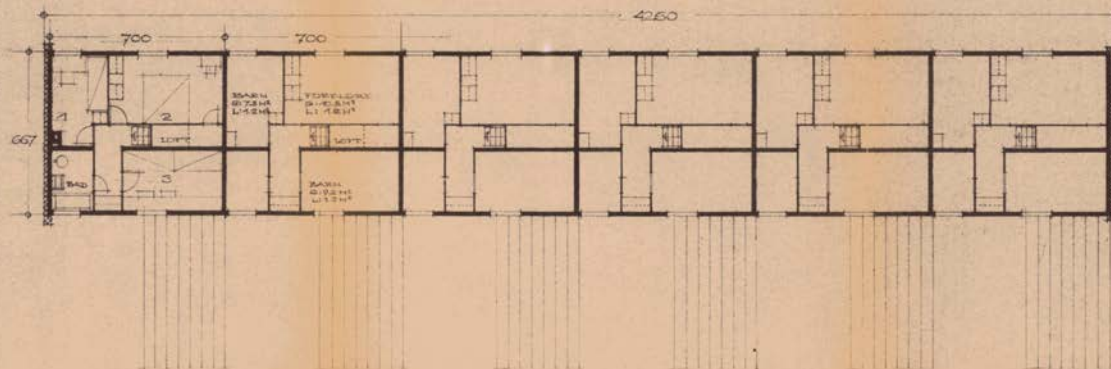








FASADE SYD-S.VEST



PLAN-2. ETAGE

285.2  
888  
990

285  
888  
990

1126-6.7  
2716  
27560  
28892

22.24  
13.8  
27.16  
19.0

BYGGEREGULERINGSD.  
Dokument nr. 4  
Suk. nr. 630 1963

112  
R.D.4.125100  
LERNERBOLIGTÆR V.  
KUNLENDEN SKOLE  
BILLETTER  
D.B.L. 06.05.20.11.63

0 50 100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm.  
Dansk Scanning AS



## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | Kr 7 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | Kr 15 500 |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |           |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0166/25

Adresse: Vestbygata 38E, 2003 LILLESTRØM, gnr. 81, bnr.  
2313 i Lillestrøm kommune.

Kontaktperson: Stian Berglund

Tlf: 464 20 400

Epost: stian@notar.no

Salgsoppgavedato: 28.10.2025

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)