



aktiv.

Vestbygata 38E, 2003 LILLESTRØM

**Stilrent og lekkert rekkehus over 3  
plan | Pusset opp i 2022 |  
Familievennlig | Solrike uteplasser  
| Garasje**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

## Klaus Westersund

**Mobil** 926 10 585

**E-post** klaus.westersund@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 192 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 842 600,-  
**Selger:** Kristian Kise Haugland  
Giulia Caruso

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1964  
**BRA-i/BRA Total** 142/156 kvm  
**Tomtstr.:** 237.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 81, bnr. 2313  
Gnr. 81, bnr. 2318  
Gnr. 81, bnr. 2319  
Gnr. 81, bnr. 2320  
Gnr. 81, bnr. 2321

**Oppdragsnr.:** 1008250044

## Er dette ditt neste hjem?

Et lekkert rekkehus som ble betydelig oppusset i 2022 med en stilren innredning. Boligen er over tre plan med god planløsning. Det er tre gode soverom, samt en stor kjellerstue. Eiendommen ligger attraktivt og sentralt til på Volla i Lillestrøm. Det er gangavstand til alt av skoler, barnehager, sentrum og Åråsen. Boligen har uteplasser på begge sider som sikrer gode solforhold hele dagen.

Kort oppsummert;

- Pusset opp i 2022
- Solrike uteplasser
- Store vindusflate som slipper inn rikelig med naturlig lys
- Garasje
- Utebod på 5 kvm
- To peiser
- Tre gode soverom
- Attraktiv beliggenhet med gangavstand til alt
- Gode lademuligheter i området.
- Garasje med elektrisk port
- Opplegg for egen lademulighet planlagt ferdigstilt i 2025.
- Fellesarealer med stor kullgrill, samt felles trampoline om sommeren som vedlikeholdes av velforeningen.
- Pent opparbeidet hage med gode solforhold, plen, unge frukttrær, plantekasser og kompost gir gode muligheter for både trivelige sommerdager og egen matauk.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	68
Nabolagsprofil .....	73
Budskjema .....	86

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

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

Underetasje

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

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

1. etasje

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

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

### Takstmannens 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.

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

Kjellerstue tilfredsstillt 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.

#### Tomtetype

Fellestomt

#### Tomtestørrelse

237.6 m<sup>2</sup>

#### Tomtebeskrivelse

Eiendommen har gode uteplasser på begge sider, noe som sikrer deg gode solforhold hele dagen, og mot sør er det en hyggelig hage med plen, hekk og beplantning. Fra stuen har du utgang til en sørvendt markterrasse på ca. 25 kvm som er oppført i 2022. Uteplassen har god plass til hagemøbler i lune omgivelser, og kan skjermes med markise ved behov. Ved inngangspartiet har du overbygd adkomstterrasse, og foran denne er det gruset gårdsplass.

#### Beliggenhet

Rekkehuset ligger i et attraktivt og sentralt boligområde, omtrent 1,4 km nordvest for Lillestrøm sentrum i Lillestrøm kommune. Eiendommen har umiddelbar nærhet til barnehage, skole, Vollahallen og treningssenter. Det er også gangavstand til Lillestrøm idrettspark, som inkluderer Skedsmohallen, Romerike friidrettsstadion, LSK-hallen og Lillestrøm Tennishall. I nærområdet finner du Vollaparken, en liten perle hvor det legges skøyteis om vinteren, noe som gir muligheter for kalde vinterdager med skøyter, kakao, venner og familie. Åråsen stadion ligger rett over Fetveien, ca. 15 minutters gange fra rekkehuset. Det er også ca. 2 km til Sørums fritidsgård og Lillestrøm golfklubb.

Lillestrøm tilbyr både kjøpesenter og sjarmerende handlegater, i tillegg til et flott kulturhus, moderne kino og et mangfold av restauranter, kafeer og utesteder. På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger, og Byfesten er et av årets høydepunkter, med mange mennesker i sentrum og kjente musikere som underholder på flere scener.

Legg gjerne turen ned til Nitelva, hvor det finnes kilometervis med koselige, opplyste turstier langs elvebredden. Ta på deg joggeskoene og nyt Lillestrøms mange kultursatsninger på veien. Noen kilometer opp finner du Nebbursvollen Friluftsbad, byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk. For vintersportentusiaster er det lysløyper, alpinanlegg og merkede turstier i områdene rundt byen, kun få minutter med bil fra boligen.

**Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

**Bygningssakkyndig**

Tron Bentestuen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

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.
- Manglende dokumentasjon på oppussing.
- Mangler rekkverk trapp kjeller/teknisk rom

De undernevnte punktene har blitt merket med TG 2 eller TG 3;

**UTVENDIG****Taktekking - TG 2**

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

**Nedløp og beslag - TG 2**

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

**Veggkonstruksjon - TG 2**

Skader i hjørner på fasadeplatene.

**Vinduer - TG 2**

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

**Dører - TG 2**

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG 2  
Bæring til overbygd tak er underdimensjonert.

Utvendige trapper - TG 3  
Det er ikke montert rekkverk.

#### INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG 3

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.

Radon - TG 2

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

Pipe og ildsted - TG 2

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 - TG 2

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 - 2 - TG 3

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

Innvendige trapper - TG 2

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 trap.

VÅTROM

Sanitærutstyr og innredning - TG 2

Rør i rør er direkte koblet uten veggboks.

Ventilasjon - TG 2

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom - TG 2

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - TG 2

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke montert veggboks til rør i rør system i baderomsinnredning.

Avløpsrør - TG 2

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

Andre VVS-installasjoner - TG 2

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

Varmtvannstank - TG 2

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.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering - TG 2

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse; membran utført av Zenzorama Drammen.

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

Ja

Beskrivelse; Utetthet i tak over inngangsparti oppdaget vinteren 2023. Utbedret med nytt tak.

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; Elektriker Gruppen AS.

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.

### **Standard**

Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standard.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Opplysninger gitt av eier:

- Ny utvendig bod på 5-6 kvadratmeter oppført i 2023.
- Garasjen har elektrisk port, installert i 2023.
- Tilbygg/entre har nytt tak fra 2023.
- Nye overbygg på begge sider av huset fra 2023.
- Fasaden er malt på nytt i 2023.
- Platting ved inngang ble beiset i 2023.
- En av to ytterdører byttet i 2023.
- Nye ventilasjonsluker i kjellerstue og entre fra 2023.
- Ny WC fra 2023.
- Ny levegg på platting i hagen fra 2022.
- Ny dreneringspumpe i kjeller fra 2022.
- Nye panelovner fra 2022.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Internett er inkludert i felleskostnader.

### **Parkering**

Det er en garasje plass som medfølger kjøpet. Det er parkering på gruset gårdsplass rett over gaten. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Dagens planløsning avviker fra de originale byggetegningene. I dag er det påbygd et inngangsparti som det ikke er søkt ferdiggattest om. All risiko vil en ny kjøper påta seg. Badet er også utvidet, men ikke søkt om. Her vil også ny eier påta seg all risiko.

# Energi

## Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet og har varmekabler på bad. I tillegg er det peisovn og luft-til-luft varmepumpe i stue, samt åpen peis i kjellerstue. Ventilasjonen er naturlig med tilluft via ventiler/vindusspalter, Sikringsskapet har automatsikringer.

## Energikarakter

F

## Energifarge

Oransje

## Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 650 000

## Kommunale avgifter

Kr 20 367

## Kommunale avgifter år

2024

## Info kommunale avgifter

Avløp 8 823,82 kr

Feiing 559,20 kr

Renovasjon 4 776,00 kr

Vann 6 208,20 kr

Totalt 20 367,22 kr

## Eiendomsskatt

Kr 2 730

## Eiendomsskatt år

2024

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten faktureres i 2 terminer, med forfall 1. juni og 1. november.

Lillestrøm kommune har eiendomsskatt med en skattesats på 2 promille på alle bolig- og næringseiendommer, og på ubebygde tomter. For alle eiendommer i kommunen gis det en reduksjonsfaktor på 30 %. I tillegg får boligeiendommer et bunnfradrag på 2 200 000 kroner for hver godkjent boenhet.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 229 010

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 916 039

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Årlig velavgift**

Kr 14 400

### **Velforening**

Vestbo Vel er en velforening for beboere i Vestbygata 38A til 42F. Rekkehusene ble oppført i 1964 og består av totalt 18 rekkehusenheter. Det blir avholdt generalforsamling og dugnad hver vår. Styret velges på generalforsamling og består av tre medlemmer. Fellesutgifter i foreningen dekker blant annet strøm i felles garasjeanlegg, internett fra Altibox gjennom Viken Fiber og noe felles vedlikehold. Kontingentavgiften er på 1200 kr pr mnd.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 81, bruksnummer 2313 i Lillestrøm kommune. Gårdsnummer 81, bruksnummer 2318 i Lillestrøm kommune. Gårdsnummer 81, bruksnummer 2319 i Lillestrøm kommune. Gårdsnummer 81, bruksnummer 2320 i Lillestrøm kommune. Gårdsnummer 81, bruksnummer 2321 i Lillestrøm kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Andel i realsameie:

900549-1/8 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE  
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:  
KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2318 IDEELL: 1/18

900550-1/8 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE  
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:  
KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2319 IDEELL: 1/18

900551-1/8 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE  
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:  
KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2320 IDEELL: 1/18

900552-1/8 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE  
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:  
KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2321 IDEELL: 1/18

### **GRUNNDATA**

1983/107146-1/8 21.10.1983 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3205 GNR: 81  
BNR: 1940

2020/1040183-1/200 01.01.2020  
00:00  
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 2313

2024/196408-1/200 01.01.2024

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 3030 GNR: 81 BNR: 2313

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert til 17.08.1964

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

17.08.1964.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område. Nærliggende områder er regulert til blokker og offentlig bebyggelse. Iht kommuneplanen er området avsatt til bebyggelse, nåværende.

I reguleringsplanforsalg ligger Lillestrøm Nord med planforsalg på grunnene. Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 kan sees hos megler eller ettersendes hvis ønskelig.

Følgende temakart foreligger med treff:

\* Aktsomhetskart for flom: Eiendommen ligger under aktsomhetsområde for flom. I disse områdene må den reelle flomfaren utredes nærmere, dersom det er aktuelt med nye byggetiltak.

\* I flg. temakart "mulighet for marin leire" ligger eiendommen i et område med svært stor fare for marin leire. Kartet viser muligheten for marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU

\* I flg. temakart "kvikkleire og marin grense" ligger eiendommen i et område under marin grense.

Kvikkleire kan finnes utenfor viste områder og punkter, hvis det er under marin grense. Avgrensningen for marin grense kan noen steder være usikker.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke aktuelt.

#### **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

#### **Kommentar odelsrett**

Ikke aktuelt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

7 650 000 (Prisantydning)



---

#### Omkostninger

191 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

192 600 (Omkostninger totalt)

203 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

206 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

7 842 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 853 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 856 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 192 600

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Provisjonen er avtalt til 0,75% av kjøpesummen  
Garantipremie/inneståelse 3 000  
Kommunale opplysninger 3 700  
Markedspakke 19 990  
Oppgjørshonorar 6 990  
Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 490  
Tilretteleggingsgebyr 19 900  
Visninger per stk. 2 990

### **Oppdragsansvarlig**

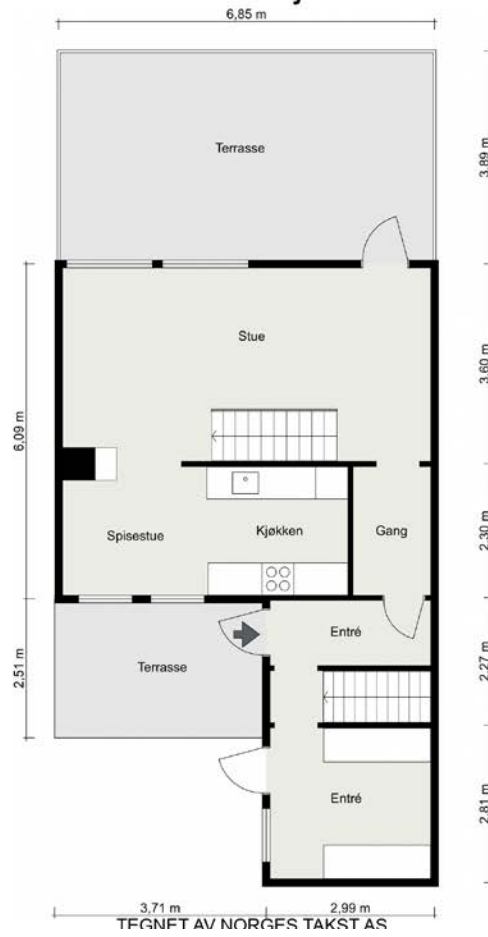
Klaus Westersund  
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
klaus.westersund@aktiv.no  
Tlf: 926 10 585  
Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17  
0558 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

21.02.2025



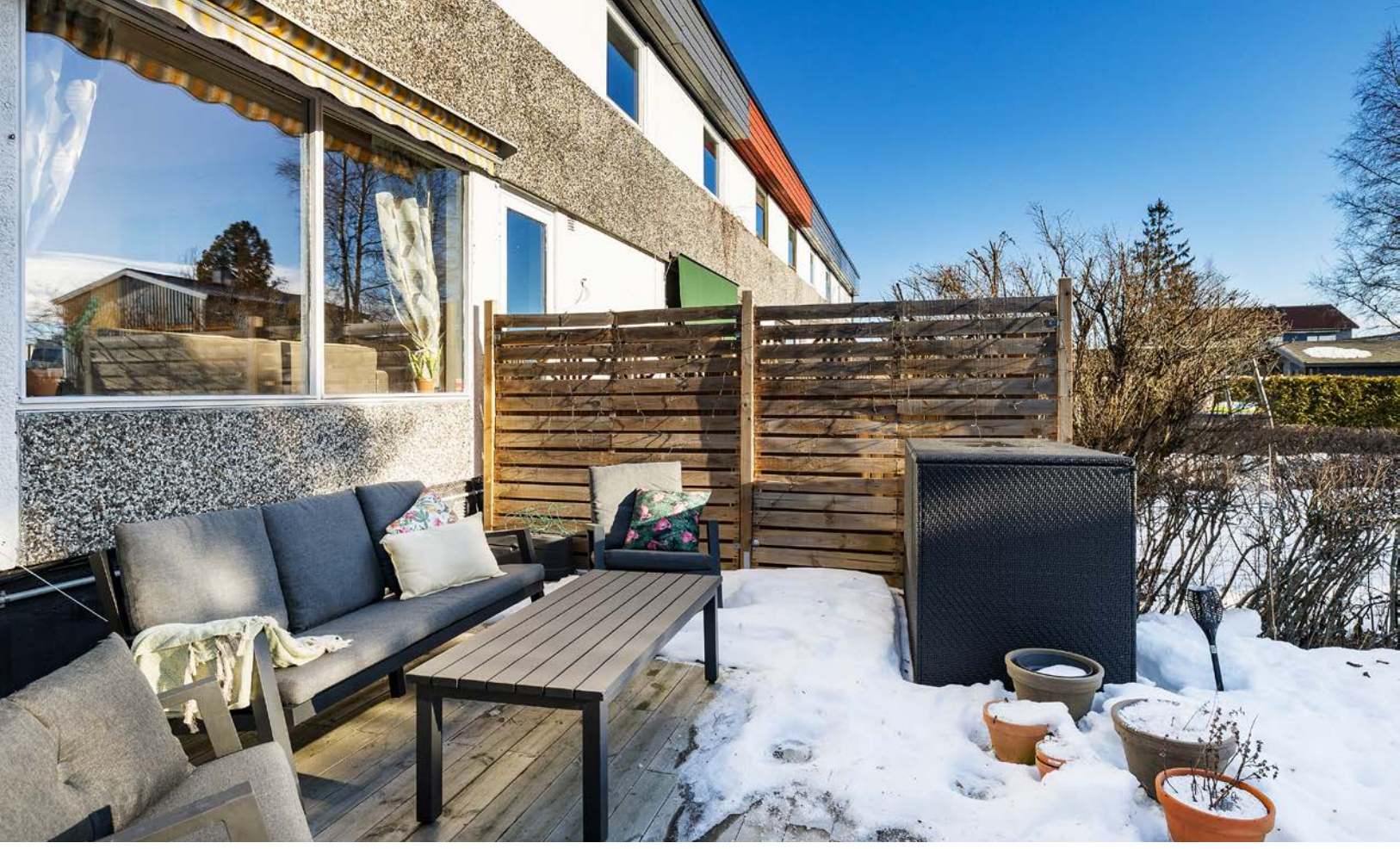
# 1. Etasje









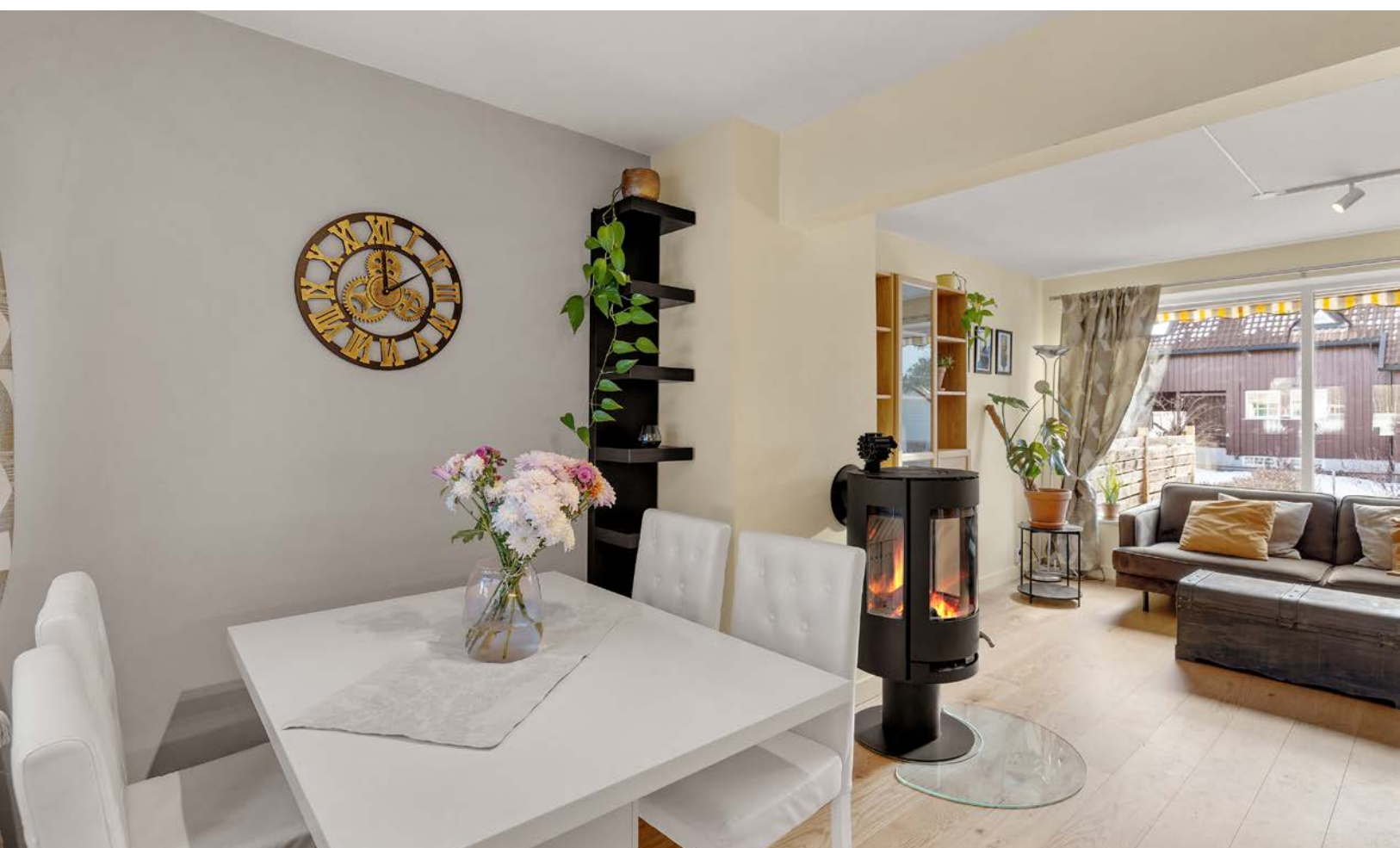










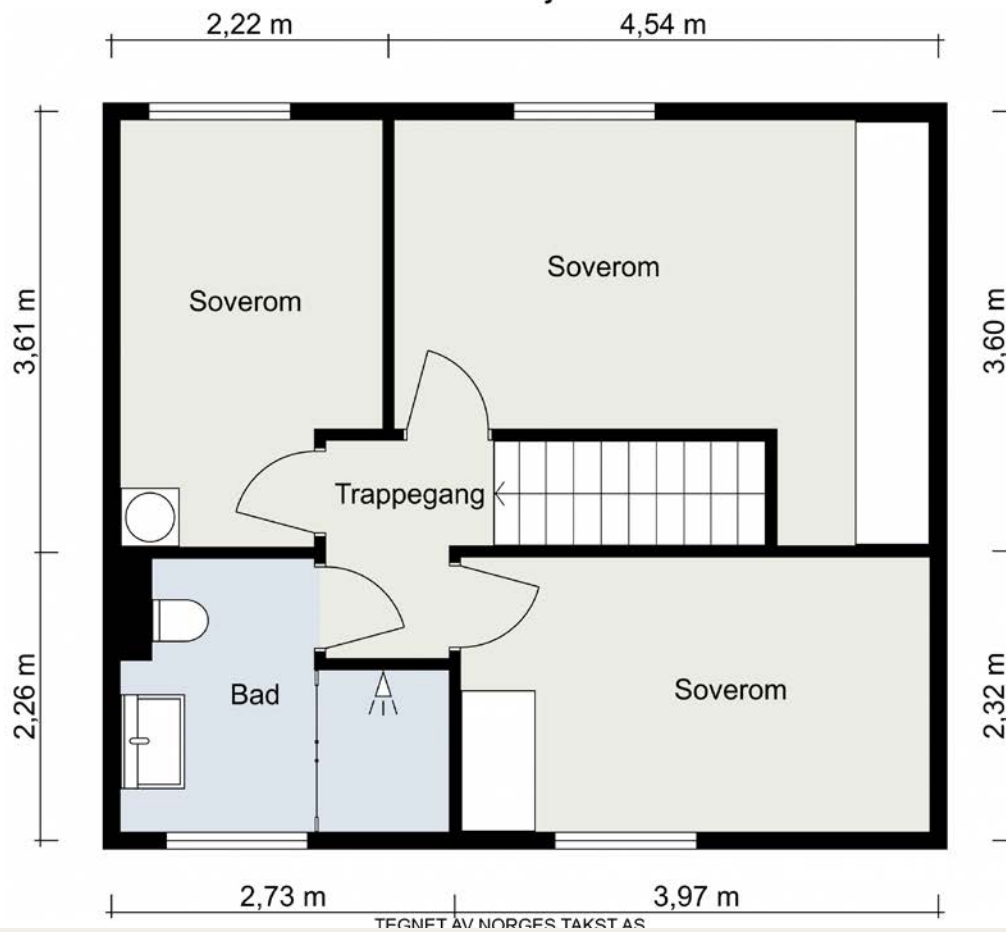








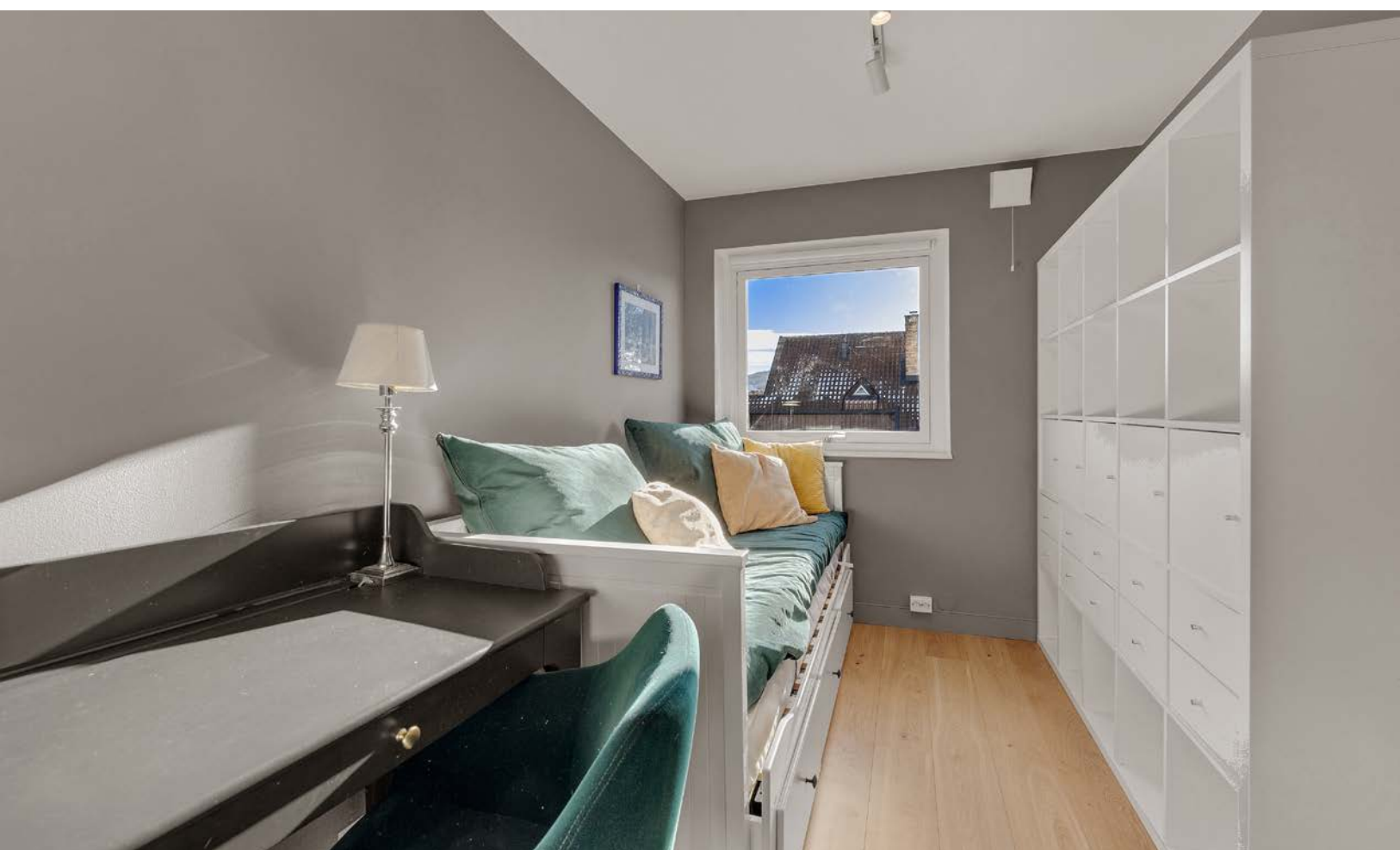
Vestbygata 38E 2000 Lm<sup>2</sup> 2 Etasje







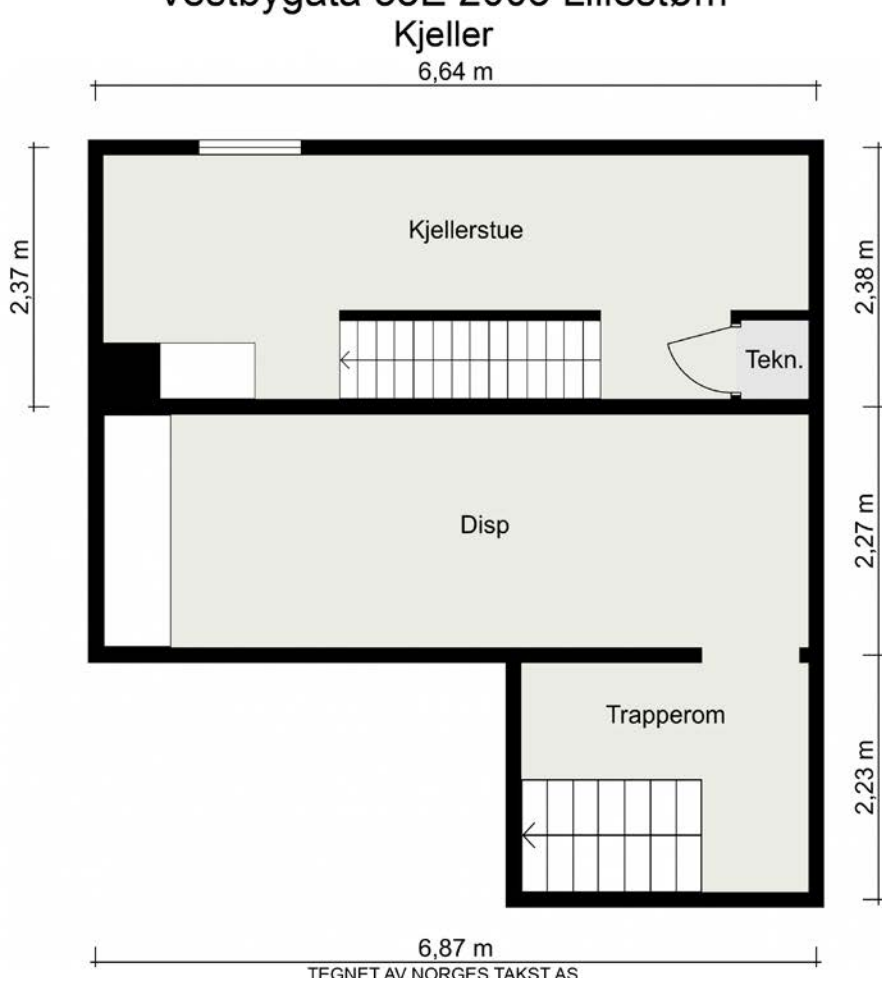
























# Vedlegg

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 teknet med papp og panel. Adkomst til kaldtloft via utvendig luke. Ikke inspisert pga snø/is på befaringdagen.

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 befaringdagen.  
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. Grupepis 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.

Varmtvannsbereder 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 befaringdagen. 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

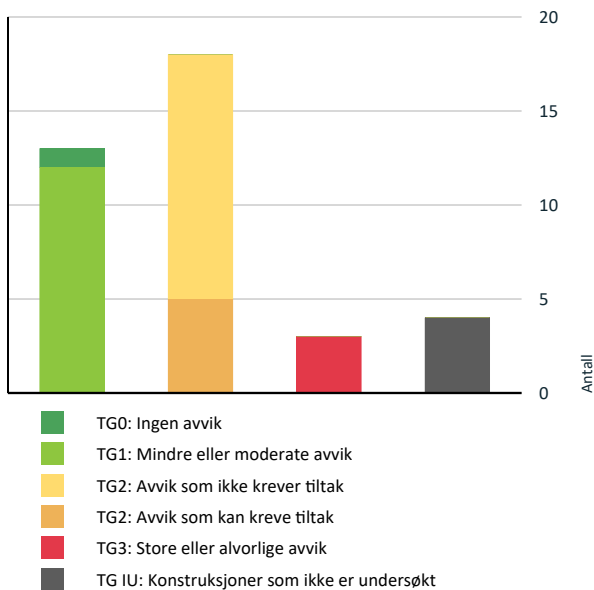
[Gå til side](#)

## Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

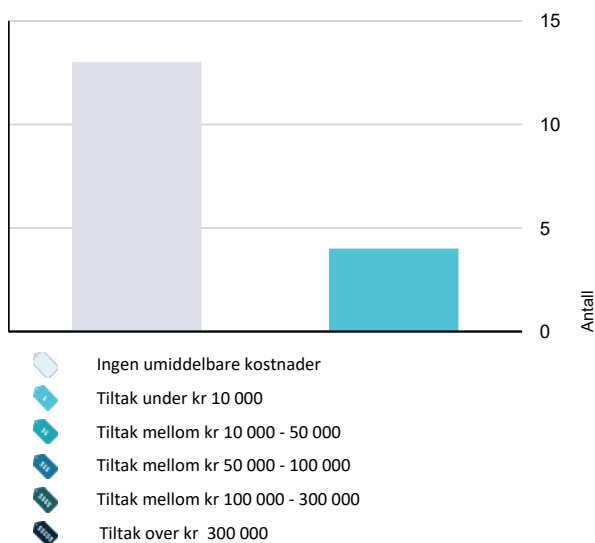
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstenester, 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 > Terrengforhold [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 > Taktekking [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 er bebodd av eiere.

### Tilbygg / modernisering

2022      Modernisering      Bad, kjøkken og overflater.

## UTVENDIG

### ⓘ TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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.

#### Vurdering av avvik:

- 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking 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**

### ⓘ TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og sålbenk 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**

### ⓘ TG 2 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.

### ⓘ TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

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

Synlige slitasje på panelet/gesims.

### ⓘ TG 2 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**

### ⓘ TG 2 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**

### ⓘ TG 1 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



## 1 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. Fuktkvotemåling (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**

## 1 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**



## 1 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.

Opptrin 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**



## 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Det bemerkes dør mellom gang og entre subber mot karm.

## 1 TG 1U 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 dusjsonen.

## 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 veggboks.

#### 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 dusjsonen, 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, oppvaskkum, 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 veggboкс 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:

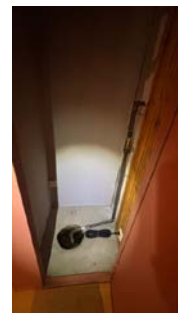
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### TG 2 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder 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/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 varmtvannsberederen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere vannstoppersystem.

## TO 1 Andre installasjoner

Luft - luft varmepumper fra Mitsubishi.

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

## TO 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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 brannslukningsutstyr 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****Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

**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

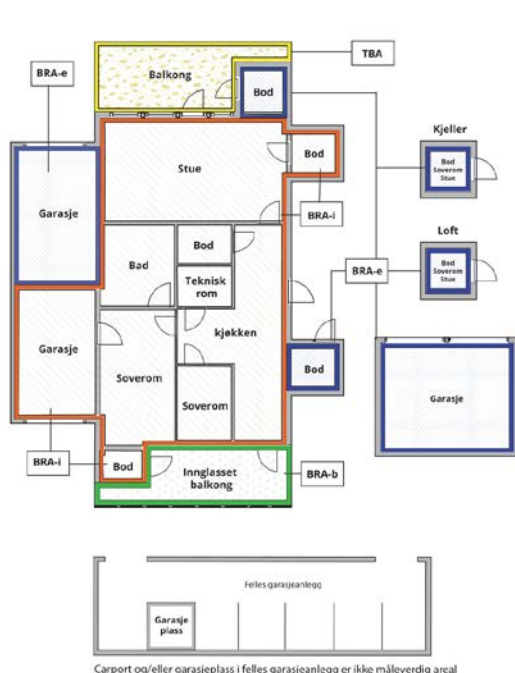
## Hva er måleverdig areal?

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

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.

### 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	Takstingeniør
	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 (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 befaringdagen 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 befaringdagen.

### 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. Zensorama 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. Strakstiltak 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.

## PREISERINGER

- 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 dampsperrer 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 elektrofaglig 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 funksjonsprøving 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skrånning. 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 godkjenning 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 overgangperiode 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 godkjenning 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

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grünerløkka	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1008250044	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Giulia Caruso	Kristian Kise Haugland
<b>Gateadresse</b>	
Vestbygata 38E	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
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	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	storebrand forsikring
Polise/avtalenr.	7300092

Document reference: 1008250044

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- 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/fornytt?

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, fuktinnsig, 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 i 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	Elektriker Gruppen AS

Filer

[Samsvarserklæring - Ordre 42045.pdf](#)

[Sjekkliste - Bildedokumentasjon.pdf](#)

[Sjekkliste - Nexans varmekabler.pdf](#)

[Sjekkliste - Sluttkontroll R1.pdf](#)

[Sjekkliste - Risikovurdering R1.pdf](#)

[Samsvarserklæring - Ordre 38509.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  |
- 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

## Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 forsikringskostnader 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	12a1a5931447df6d8460e4c e68a93ac6ac633882	10.02.2025 11:02:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Kise Haugland	3da24c2b486c6cfa860872 01594bda379421273a	10.02.2025 10:55:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008250044

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



# Nabolagsprofil

Vestbygata 38E - Nabolaget Volla nordre - vurdert av 56 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Vestbygata Linje 100, 340	5 min 0.4 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	26 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 25.3 km

## Skoler

Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	25 min 1.8 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	25 min 1.8 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	9 min 0.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	6 min 0.4 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	7 min 0.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Kjellervolla Skole - Lillestrøm Komm...	3 min
Sophie Radich Skole - Lillestrøm ko...	10 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

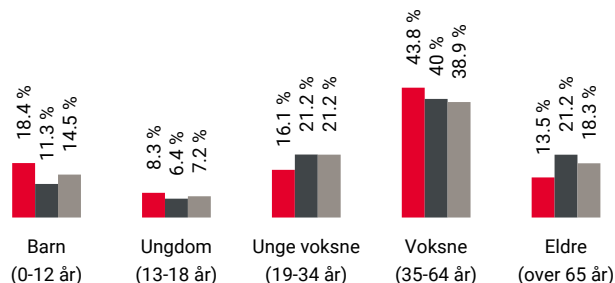
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Volla nordre	1 412	580
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Volla barnehage (1-5 år) 179 barn	0.1 km
Paviljongene barnehage (1-2 år) 24 barn	0.1 km
Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km


## Dagligvare


Bunnpris Lundkvartalet Søndagsåpent	11 min 0.8 km
Coop Prix Alexander Kiellands Gt PostNord	11 min 0.8 km




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

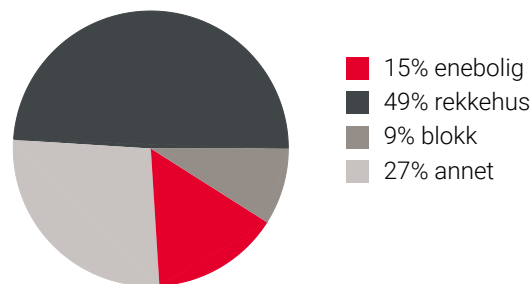
 Kjellervolla skole 4 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.3 km

 Lillestrøm videregående 7 min   
Aktivitetshall 0.5 km

 Lillestrøm Arena 4 min 

 Sterkere Trening 10 min 

## Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

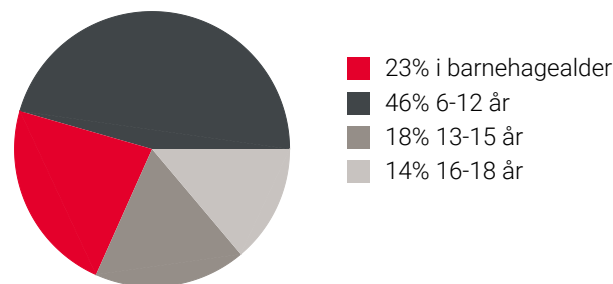


## Varer/Tjenester

 Lillestrøm Torv 14 min 

 Boots apotek Lillestrøm 14 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

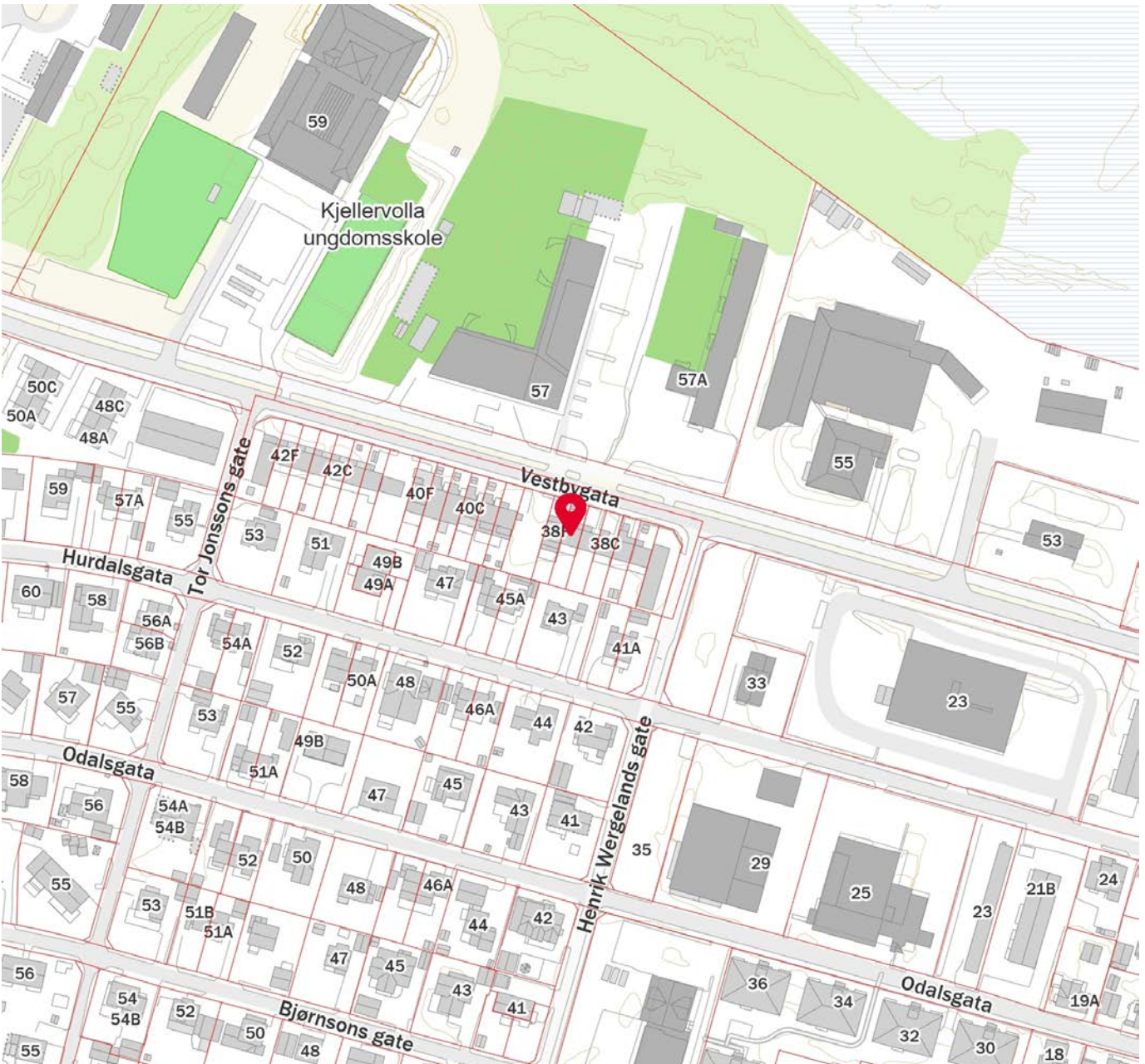
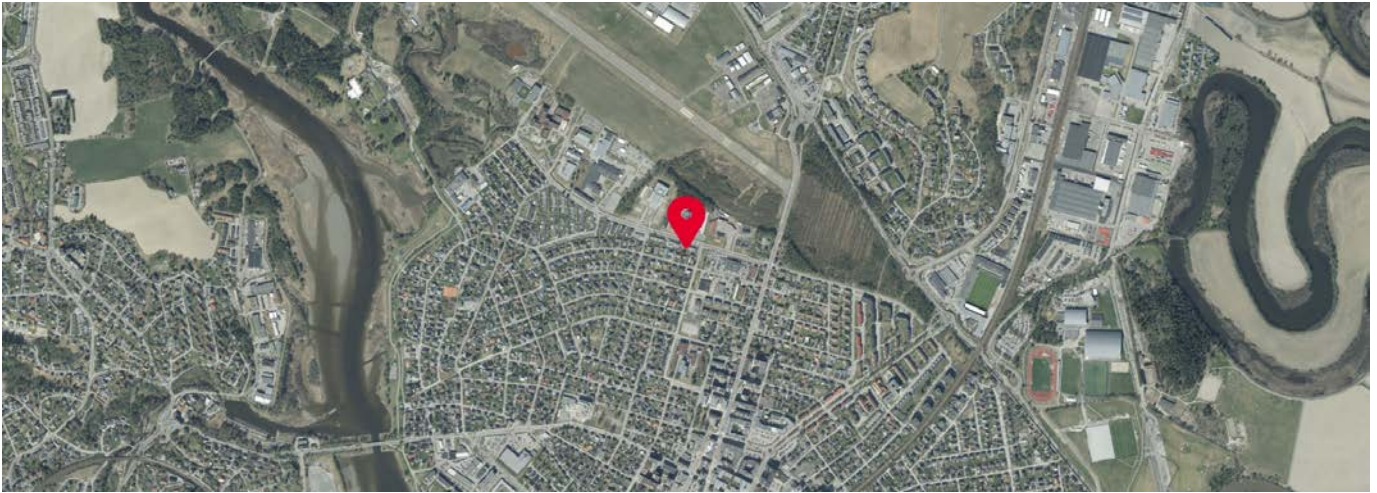


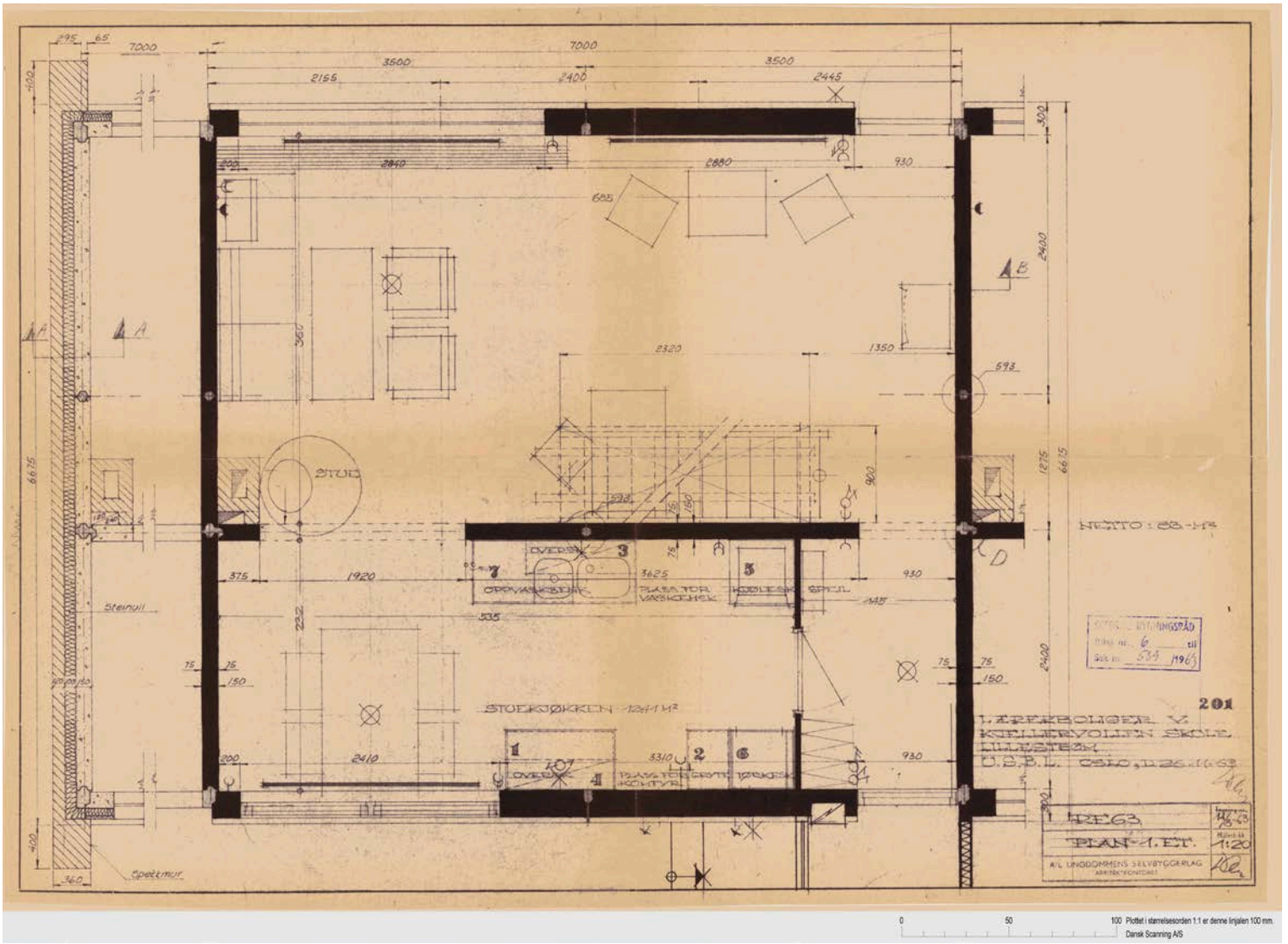
0% 47%

 Volla nordre  
 Lillestrøm  
 Norge

## Sivilstand

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



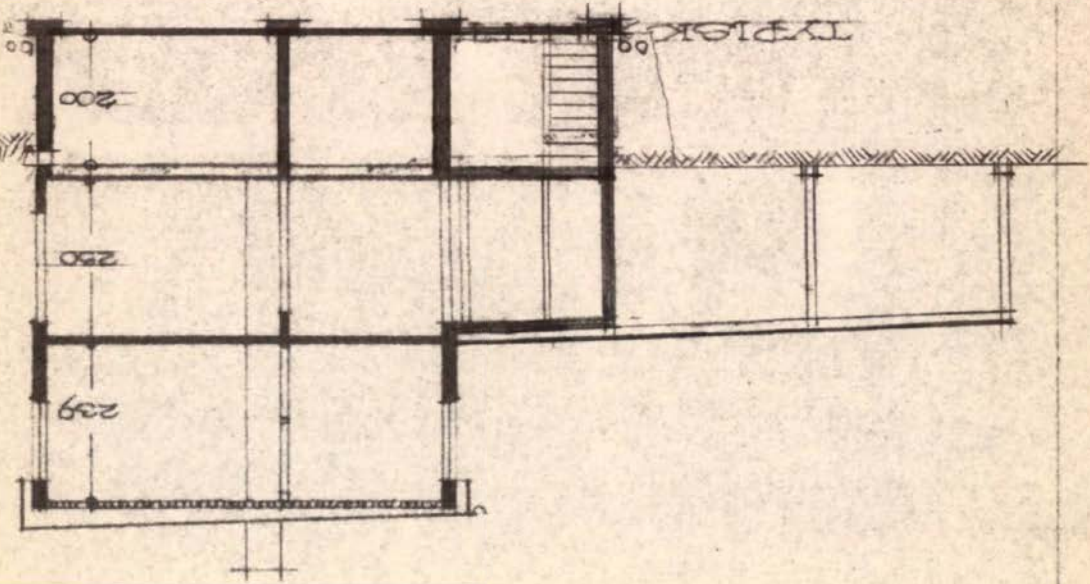
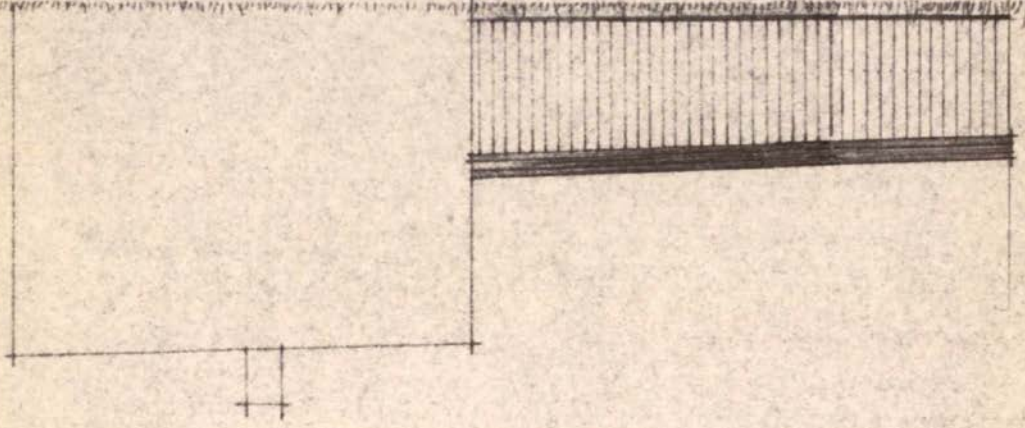


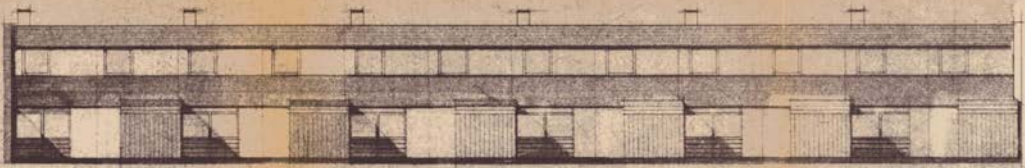
U.S.B.T. OSTO, D. 26. 11. 62  
LITESTROM  
KUELLERVOHLEN SKOLE  
KARERBOLIGER V  
F. D. 4. 12. 63 1:100

113

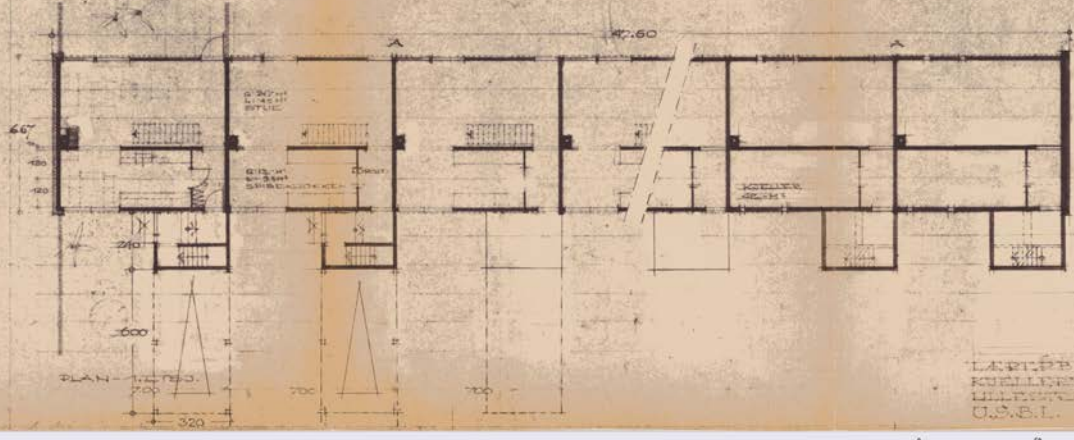
SVEDESKE BYGNINGSRÅD  
Blad nr. 5  
Sak nr. 539 1963  
111

GAVPÄRTI





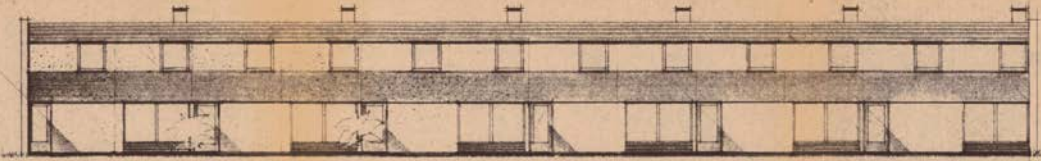
FACADE NORD-N. EST



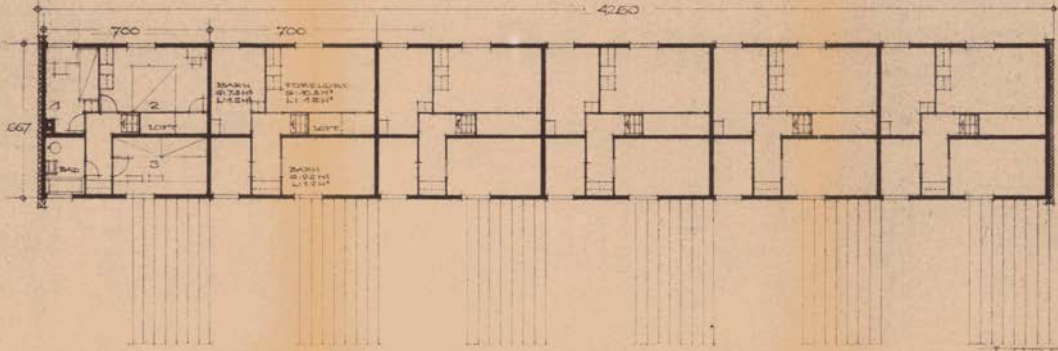
PROJETÉ PAR M. J. J.  
Dessiné par J. B.  
Scale 1:500 1965

111  
BR. 4.12.63 11:00  
L'ÉTAT DE LA VILLE DE  
MONTPELLIER  
U.S.B.L. 110.2.26.1103 1/1

0 50 100 Pictel / stansboorden 1:1 er denne linje 100 mm  
Dansk Scanning AS



FASADE SYD-S. VEST



PLAN - 2. ETAGE

$\frac{885}{885}$   
 $\frac{990}{990}$   
 $\frac{140}{140}$   
 $\frac{140}{140}$

$\frac{25}{25}$   
 $\frac{15}{15}$

1126-62  
 2911  
 15500  
 28542      77.17

2224  
 111  
 242  
 208-140  
 4607

112  
 R.D.4.23.110  
 112  
 4  
 020 1105

112  
 R.D.4.23.110  
 112  
 4  
 020 1105

0      50      100 Pictel / dimensioner 1:1 er denne tegning 100 mm  
 Dansk Scanning AS



## 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, varmpumper 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 tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

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



## PLUS dekker 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. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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](http://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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. 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.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Vestbygata 38E  
2003 LILLESTRØM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Klaus Westersund

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 926 10 585  
**E-post:** klaus.westersund@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre