PROAKTIV

Innbydende 3-roms leilighet med solrik balkong og p-plass m/lader

Sentral og tilbaketrukket beliggenhet



VESTBYGATA 8B



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

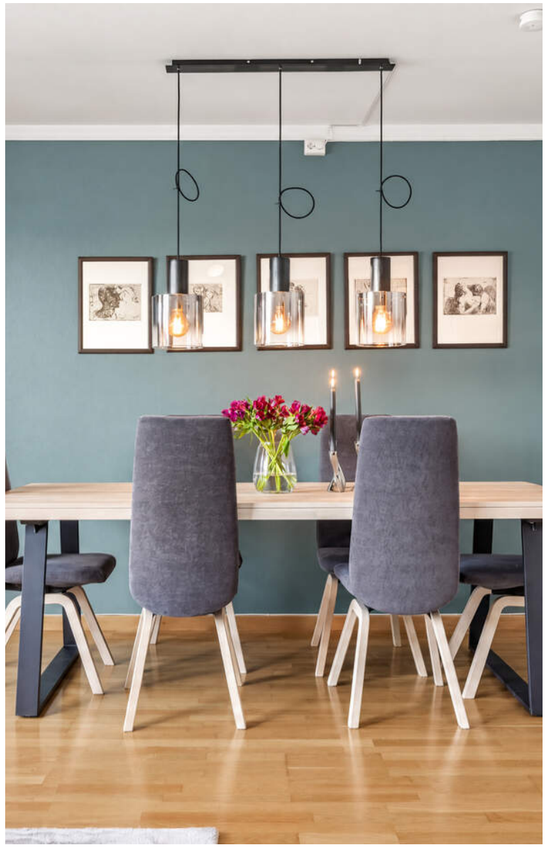
ØSTFOLD

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

LILLESTRØM

Innbydende 3-roms leilighet med solrik balkong og p-plass m/lader. Sentral og tilbaketrukket beliggenhet

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Vestbygata 8B, 2003 LILLESTRØM

Gnr./Bnr.: Gnr. 81, bnr. 1692, andelsnr. 14, org.nummer 946448206 i Måsan Borettslag

Prisantydning: 4.400.000,-

Omkostninger: 19.056,-

Andel fellesgjeld: 110.668,-

Totalpris: 4.529.724,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1959

Rom/soverom: 3/2

BRA: 73 m²

BRA-i: 68 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Det medfølger én parkeringsplass med elbil lader, samt to gjesteparkeringskort for beboere.

Tomt: 4380.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.655,-

Felleskostnader inkl.: Fast P-plass, Felleskostnader, (kommunale avgifter, varmtvann og fyring, grunnpakke kabel-tv/internett (Telia), trappevask, felles byggforsikring, forretningsførsel, driftskostnader).

Energimerke: Energiklasse: Lysegrønn C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

24 Informasjon om boligen

28 Plantegninger

30 Kjerneinformasjon

38 Vedlegg

63 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgssummen er tidenes høyeste i nabolaget.”

“Jeg har hatt en fantastisk opplevelse gjennom hele prosessen. Hva kan man si når salgssummen er tidenes høyeste i nabolaget.”

Hedi Khezri

“Alt gikk etter boka!”

“Vi er svært fornøyde med Proaktiv. Jonas var profesjonell med tydelig lang erfaring. Han var veldig serviceminded og hadde rask responstid på våre spørsmål. Alt gikk etter boka.”

Jim Yngvard Klar

“Flinke rådgivere, behagelig å samarbeide med, svært god oppfølging.”

Ingjerd Bergljot Owren

“Ingen problemer i noen av leddene og kjempepluss at megler var med på overtakelse av bolig etter salg.”

Trine Lied-Herland

“Profesjonelt, ryddig og raskt.”

Andreas Rambjøer Heimstad

“Fra A - Å gikk alt som smurt.”

“Første møte med den som skal selge boligen, er meget avgjørende ved valg av megler. For meg var det avgjørende å finne en megler som var «sulten» på oppdraget og som hadde en ryddig gjennomgang av prosessen og en høflig fremtoning. En megler som man kan kjenne seg trygg på at virkelig vil gjøre sitt beste for akkurat meg ! Det fant jeg i megleren Jonas Kindgren. Fra A - Å gikk alt «som smurt.”

Gry Ånesland

“Stiller opp når som helst på døgnet.”

“Er veldig fornøyd med Jonas som megler, han stiller opp når som helst på døgnet, svarer til enhver tid og gjør det han lover. Kommer til å anbefale Proaktiv videre til venner og familie. Vil også komme til å benytte meg av deres tjenester igjen ved eventuell salg/kjøp.”

Anders Christopher Kjørlien

“Fikk god hjelp og oppfølging gjennom hele prosessen av en blid og hyggelig megler!”

Kristian Strømsaas

“Dyktige og positive og har greie på lokalkunnskapen i området de opererer i”

“Proaktiv eiendom og deres meglere oppfattes som meget dyktige og positive og har greie på lokalkunnskapen i området de opererer i .Vår megler Jonas Kindgren var fantastisk fra første stund. Meget god og ryddig oppfølging.”

Frode Helmersen

“Kan varmt anbefale han til andre.”

“Vi er svært fornøyd med Proaktiv og Jonas. Han fremsto som svært hjelpsom, tilgjengelig, kunnskapsrik og hyggelig gjennom hele prosessen. Han fremstår som engasjert og var jevnt over godt forberedt. Bruker ham mer enn gjerne igjen, og kan varmt anbefale ham til andre.”

Sandra Sandness Kayri

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

Eiendomsmegler/Partner/ Salgsleder: Jonas Kindgren



Jonas Kindgren
Eiendomsmegler/
Partner/Salgsleder
Mobil: 400 08 836
E-post: jk@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

VESTBYGATA 8B

Jonas Kindgren er utdannet ved Handelshøyskolen BI i Oslo. Han har 20 års erfaring med salg og salgsledelse i ulike bransjer og brenner for meglerfaget.

Jonas gir alltid det lille ekstra for sine kunder, og det er noe de raskt legger merke til.

Verdiskapning i alle ledd er ikke bare et ønske, men et løfte han gir sine kunder. Han er en dedikert og ryddig megler som skaper trygghet gjennom hele prosessen. Han står på tidlig og sent for at sluttresultatet skal bli optimalt for alle involverte parter – hver eneste gang.

Velger du Jonas får du en megler som ikke satser på flaks og tilfeldigheter, men som bruker kompetansen sin til å finne rett kjøper til din bolig.

Innbydende 3-roms leilighet med solrik balkong og p-plass m/lader. Sentral og tilbaketrukket beliggenhet

Leiligheten i Vestbygata 8B har en sentral og tilbaketrukket beliggenhet i Lillestrøm sentrum. Det er gangavstand til alle bymessige fasiliteter som bla. kjøpesenter, hyggelige nisjebutikker, uteliv, kafeer og restauranter. Fra leiligheten er det også kort vei til barnehage og skole, og nærmeste bussholdeplass ligger ca.100 m fra ytterdøren. For de som pendler er det ca. 15 min gange til Lillestrøm Stasjon med direktetog til Oslo hvert 10. min.

En innbydende leilighet i byggets 3. etasje, med vestvendt og solrik balkong med utsikt over området. Leiligheten har en god planløsning med stor stue, separat kjøkken, baderom, entré og to soverom i hver sin ende. Leiligheten har bruksrett til fast parkeringsplass med elbillader.
Det medfølger 2 boder med god oppbevaringsplass.

Velkommen!

Eiendomsmegler/
Partner/Salgsleder: **Jonas Kindgren**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet
Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog
Ola Hegerbergs gate 8
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



LILLESTRØM

Kommune: *Lillestrøm* / ***Område:*** *Lillestrøm*

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

Beliggenhet

Velkommen til en sentral leilighet i Vestbygata 8B i Lillestrøm sentrum! Fra leiligheten er det gangavstand til alle fasiliteter som tog/buss, Lillestrøm Torv med over 60 butikker, gågate, vinmonopol, restauranter, kino, idrettsanlegg, flere treningssentre og flotte rekreasjonsmuligheter m.m. Dine daglige matinnkjøp kan gjøres på Coop, Meny, Rema 1000 eller Kiwi, alle innen få minutters gange. Søndagsåpen Bunnpris i Lundkvartalet. Kun 20 minutter med bil til Oslo sentrum og 25 minutter til Gardermoen. Området passer derfor perfekt for de som er interessert i å bo i nærheten av alt av servicetilbud og byliv, samtidig som man har kort vei til turområder og rekreasjonsmuligheter.



OFFENTLIG TRANSPORT

Åråsen Linje 335, 360	3 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 22.1 km
Oslo Gardermoen	25 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Alexander Kiellands Gt PostNord	3 min 0.3 km
Meny Åråsen PostNord	5 min 0.5 km

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	10 min
Boots apotek Lillestrøm	9 min

SPORT

A.C.Svartstadgt. ballplass Ballspill	1 min 0.1 km
Åråsen stadion - gressbane (hovedb... Fotball	10 min 0.9 km
Lillestrøm Arena	7 min
Sterkere Trening	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Måsan Aktivitetssenter - Lillestrøm ...	4 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



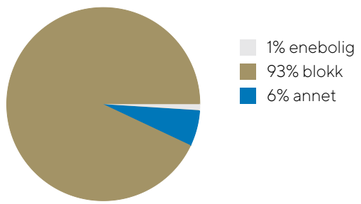
Fritidsmuligheter:
Liker du å starte eller avslutte dagen med en joggetur, anbefales ruten gjennom Elvebredden kunstpark langs Nitelva og Sagelva. Kunstparken skaper opplevelser og inntrykk med flotte skulpturer fra anerkjente samtidskunstnere. Området er godt opparbeidet og det er lett å ta seg fram til fots, i rullestol, med vogn eller på sykkelen.

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

Lillestrøm har et rikt utvalg av idrettstilbud, og mye foregår i området rundt Skedsmohallen. Her er det friidrettsbane, hestegård, stor innehall, bowling, fotballhall, gressbaner, kunstgressbaner og driving range. Det er et godt utbygd nett av gang- og sykkelstier i og rundt Lillestrøm, og 4-5 km avstand til tur-/skiterreng i Østmarka, på Romeriksåsen og i Tæruddalen. Her finnes turstier, fiske- og badevann, skiløyper m.m. På Volla finner man Nebbursvollen friluftsbad med bassenger for store og små, samt vannsklier, lekeplasser og sandvolleybane. Lillestrøm kan i tillegg by på trening ved flere treningssentre.

Nyere treningspark, åpnet juli 2020 beliggende i Lillestrøm Idrettspark ved Skedsmohallen. Parken er gratis og er åpen for alle. Et område på hele 900 kvm med en rekke apparater, gummi- og kunstgressdekke, hinderløype, slynge-apparat, kettlebells-apparat, 30 meter løpebane, boksepute m.m. som gir treningsglede for både store og små.

BOLIGMASSE





I Kirkegata utvikles Kulturkvartalet i Lillestrøm. Her kan man blant annet oppleve Villa Cara (kulturverksted for ungdom) og Byparken, som er tegnet av Snøhetta. Nitja senter for samtidskunst, tidligere Akershus Kunstsenter åpnet sine dører våren 2021. Byens nye bibliotek åpnet i 2022. Et flott bibliotek og storstue på ca. 1000 kvm fordelt på tre etasjer. Biblioteket er åpent for alle og et perfekt sted å rusle innom for å jobbe, lære eller bare være.

Lillestrøm kultursenter byr på et bredt spekter av kulturopplevelser. Her kan du oppleve nasjonale og internasjonale artister, show, stand-up, teaterforestillinger, kunstutstillinger m.m.

SKOLER

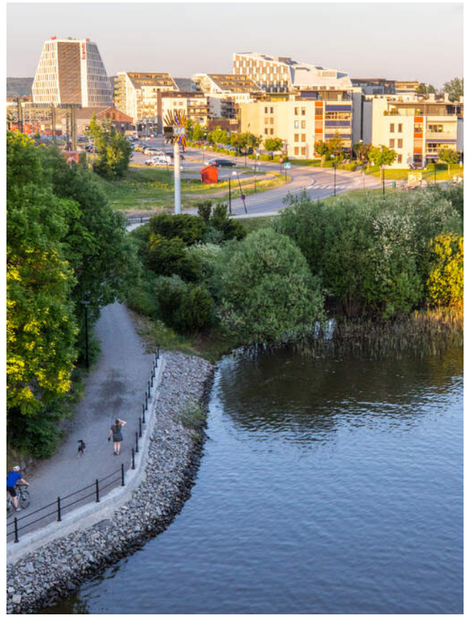
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	11 min 1 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 700 elever, 31 klasser	20 min 1.8 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	16 min 1.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	9 min 0.8 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	13 min 1.2 km

BARNEHAGER

Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Volla barnehage (1-5 år) 170 barn	9 min 0.8 km
Paviljongene barnehage (1-4 år) 45 barn	10 min 0.9 km

Servicetilbud:
Bor du her, er det kun en spasertur unna alt du behøver og ønsker i hverdagen. Butikker, trening, restauranter, utesteder, studier, shopping, kulturtilbud og buss - og togtilbud. Interesserer du deg for kultur, har du enkel tilgang til konserter, kunstutstillinger, teater og kino. De hyggelige restaurantene i Lillestrøms hovedgate er absolutt verdt et besøk. Nyt en god italiensk inspirert middag på Casa Mia eller en deilig pastarett på Mirabel. Chi kan også bistå med et godt måltid. Om du vil se LSK-kamper eller ha noe godt i glasset kan Lillestrøm by på flere puber og utesteder som Martins,
Gevir og Fuser Bar. Shuffleboard og god stemning finnes i andre etasjen på Lillestrøm Bar.

Offentlig kommunikasjon:
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Gangavstand til Lillestrøm stasjon, som er et knutepunkt for buss- og togtrafikken på Nedre Romerike. Her er det hyppige avganger mot Oslo sentrum og Oslo Lufthavn. Reisetid til Oslo S er kun 10 min med ekspresstog - og det er



avganger hvert tiende minutt. Reisetid til Gardermoen med flytoget er 12 minutter. Bussholdeplass 3 minutter fra leiligheten.

Skoler og barnehager:
Trygg og kort gangavstand til Volla barneskole og ny ungdomsskole øverst på Volla. Lillestrøm og Skedsmo videregående ligger kun noen minutters gange unna leiligheten. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, og nærmeste heter Måsan eller nye Volla barnehage. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

Bebyggelse
Sentralt boligområde bestående for det meste av blokker med omkringliggende småhusbebyggelse.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



STUE

Leiligheten har en stor og lettmøblert stue med lysmalte vegger og en fin kontrastvegg ved spisesonen. Her er det plass til en behagelig sofakrok i hjørnet og spisegruppe med plass til middagsgjester.

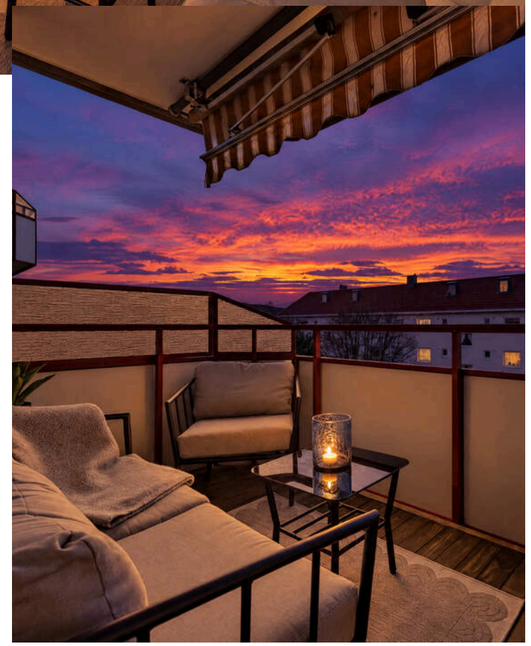












PÅ UTSIDEN AV STUEN
KAN DU SKAPE EN
HYGGELIG UTEPLASS PÅ
DEN SOLRIKE
BALKONGEN PÅ CA. 7 M²





KJØKKEN

Fra entreen er det adkomst til et separat kjøkken med spiseplass. Kjøkkenet har en pen og funksjonell innredning med malte fronter og benkeplate i heltre eik. Innredningen er plassert på begge sider av rommet og gir god skap- og benkeplass.





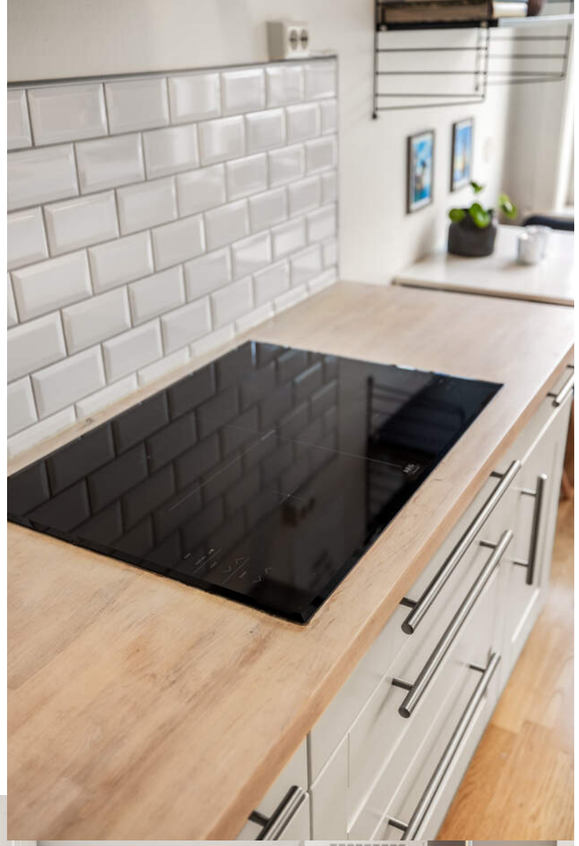


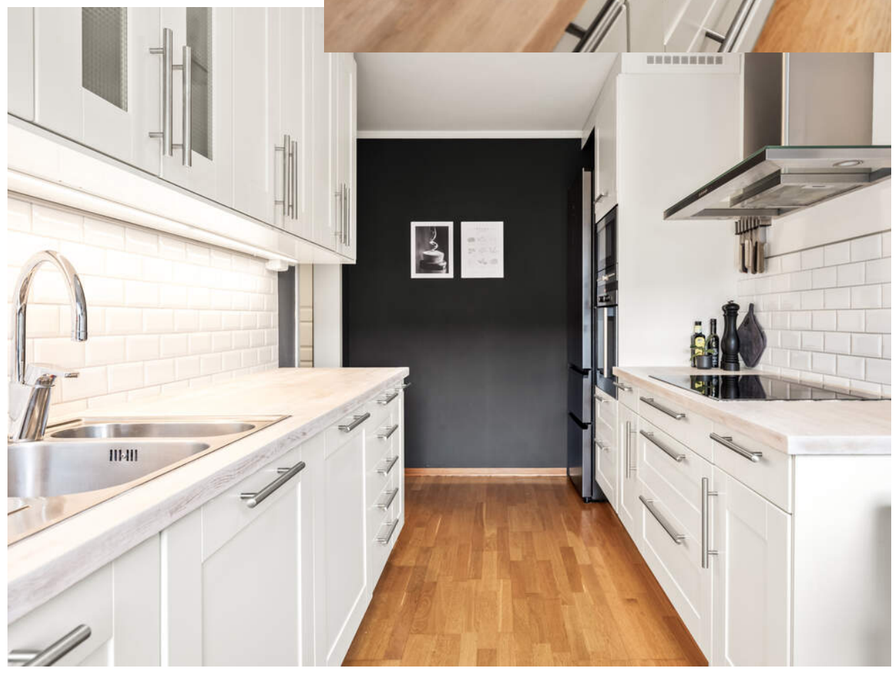










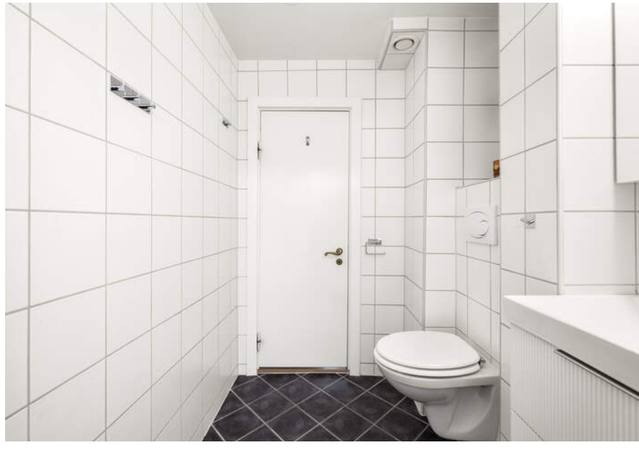


BADEROM

Badet har praktisk beliggenhet til entreen og har en fin løsning med god plassutnyttelse. Badet har vegghengt toalett, hvitt servantskap med to store skuffer, speil med tilhørende lys og dusjhjørne. Ved siden av servanten er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.









SOVEROM

To gode soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Begge er utstyrt med skyvedørsgarderobe.











LEILIGHETEN HAR HYGGELIG ENTRÉ AV GOD STØRRELSE MED GARDEROBESKAP I EGEN NISJE.





PRAKTISK INFORMASJON

Innhold
Leiligheten ligger i 3.etasje og består av: Entré, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.
Balkong på ca. 7 kvm.
Kjellerbod på ca. 5 kvm
Loftsbod på ca. 3,5kvm (skråtak, gulvareal på ca. 9kvm)

1 biloppstillingsplass med elbil lader

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

3. etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 7 kvm

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

Ikke målbare arealer
1 loftsbod. Loftsbod er ikke målbart areal, da rommet har en for lav fri høyde.

Standard
En gjennomgang av boligens rom:

Entré:
Leiligheten har hyggelig entré av god størrelse med garderobeskap i egen nisje. Her er det god plass til å henge fra seg jakken og sette fra seg skoene før du går videre inn. Det er i tillegg plass til knaggrekke på vegg eller en kommode til luer og votter. Veggene i gangen er lysmalte, og det er parkett på gulvet som er gjennomgående i resten av leiligheten. Ved ytterdøren er det installert callinganlegg.

Kjøkken:
Fra entréen er det adkomst til et separat kjøkken med spiseplass. Kjøkkenet har en pen og funksjonell innredning med malte fronter og benkeplate i heltre eik. Innredningen er plassert på begge sider av rommet og gir god skap- og benkeplass. Over benkeplaten er det fliser.
Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, samt ventilator og oppvaskkum. Innerst i rommet er det et vindu som gir naturlig lysinnslipp, og plass til en hyggelig spisegruppe.

Stue:
Leiligheten har en stor og lettmøblert stue med lysmalte vegger og en fin kontrastvegg ved spisesonen. Her er det plass til en behagelig sofakrok i hjørnet og spisegruppe med plass til middagsgjester. Langs veggene er det plass til mediemøblement, og en ekstra skjenk eller skap etter eget ønske. Fra stuen er det utgang til balkongen.

På utsiden av stuen kan du skape en hyggelig uteplass på den solrike balkongen. Balkongen er ca. 7 m², og har lunt tregulv og rekkverk med glassfelt mot naboen. Her kan du nyte lange sommerdager med sol, skjermet for innsyn. I taket er det montert markise som skjermer for solen på de varmeste dagene. Fra balkongen er det hyggelig utsikt mot borettslagets felles grøntområder.

Baderom:
Badet har praktisk beliggenhet til entreen og har en fin løsning med god plassutnyttelse. Det er lyse fliser på veggene, og på gulvet er det lagt mørkegrå fliser med underliggende varme. Badet har vegghengt toalett, hvitt servantskap med to store skuffer, og speil med tilhørende lys. Ved siden av servanten er det opplegg og vaskemaskin og tørketrommel, og dusjhjørne med glassvegger som kan felles inn. Videre har badet downlights i himlingen, og et lite vindu som gir ekstra lysinnslipp.

Soverom:
Leilighetens hovedsoverom har adkomst fra stuen. Rommet er romslig og hyggelig med mørk tapet på veggene. Langs veggen er det montert skyvedørsgarderobe malt i samme farge som veggen, og det er ytterligere en garderobe med speilfronter ved døren. Det er plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det andre soverommet har adkomst fra entreen og er også av god størrelse. Her er det plass til dobbeltseng og nattbord, og eventuelt et skrivebord for lekser eller hjemmekontoret. I hjørnet ved døren er det skyvedørsgarderobe med lyse fronter. Rommet er også fint som barnerom eller gjesterom.

Oppvarming
Raditatorvarme tilknyttet fjernvarme. Varmekabler på baderom.

Info strømforbruk
Strømforbruk kwh ca 3 200

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
Alle hvitevarer følger med unntatt frittstående kjøleskap.

Parkering
Det medfølger én parkeringsplass med elbil lader, samt to gjesteparkeringskort for beboere.

Tomtestørrelse
4 380,20 m²

Beskrivelse av tomt
Borettslaget har fin beliggenhet i et tilbaketrukket boligområde rett ved sentrumskjernen i Lillestrøm. Boligblokken er omkranset av store grøntområder med flere hyggelige sitteplasser og lekeområder for barna.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

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

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

Boligen har fått følgende TG2:
- Vinduer og dører: Entrédør har en høy alder.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning er noe slitt.
- Kjøkken - Avtrekk: Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri.
- Avløpsrør: Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Vannbåren varme: Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Radiatorer er fra byggeår.
- Ventilasjon: Rom mangler avtrekk. Det mangler tilluftsspalte ved dør/dører.
- Våtrom - Overflater: Riss/sprekker i flis. Riss/sprekker i flisfuger. Bom (hulrom) under flis. Ikke fuktbestandig overflatemateriale i fuktbelastet område.
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk: Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom - Ventilasjon: Det er kun naturlig ventilering.
- Innerdører: Baderomsdøren har lav høyde (ca. 1,80 m) og er kappet i nedkant, slik at deler av dørens rammeverk er fjernet. Døren har redusert konstruksjonsstyrke og kan bli ustabil og

deformert. En innerdør subber noe i karm/terskel, noe som kan medføre redusert funksjon ved åpning og lukking og økt slitasje over tid.
- Overflater på innvendige gulv: Parkett er noe slitt.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Balkong, terrasse, platting: Bygningsdelen er ikke fullt ut kontrollert på grunn av tregulvet, noe som begrenser kontrollen av konstruksjonen. Nærmere undersøkelser anbefales.
- Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling): Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonene tilstøtende våtsone ikke er tilgjengelige. Det ble gjennomført tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag. TGIU er satt på bakgrunn av begrenset kontroll, med usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte konstruksjoner.

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

Generell beskrivelse av boligen:
Utvendig:
Hovedbærekonstruksjon i mur, pusset og malt.
Saltak i treverk, tekket med profilerte plater.
Etasjeskille er betongdekke.
Overbygd balkong med betongdekke og tregulv. Størrelse ca 7 m².

Innvendig:
Overflater på innvendige gulv: Parkett.
Overflater på innvendige vegger: Malt panel og malte flater.
Overflater på innvendige himlinger: Malte flater.
Malt entrédør med trekarm fra 1985.
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer fra 2014.
Balkongdør med 3-lags glass og trekarmer 2014.
1 loftsbod. Loftsbod er ikke målbart areal, da rommet har en for lav fri høyde.

Tekniske Installasjoner:
Automatsikringer. Hovedsikring på 40 Amp. 6 kurser.
Overspenningsvern.
Type avløpsrør: Støpejern
Type vannledninger: Plast
Vannbåren varme. Radiatorer. Det er varmekabler på bad.
Type vannledninger: Plast
Type avtrekk på kjøkken: Ventilator med omluft (resirkulering)
Det foreligger samsvarserklæringer for kjente arbeider utført i eiers periode, men det er ikke mulig å verifisere om dokumentasjon foreligger for alle arbeider utført etter 01.01.1999.

Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

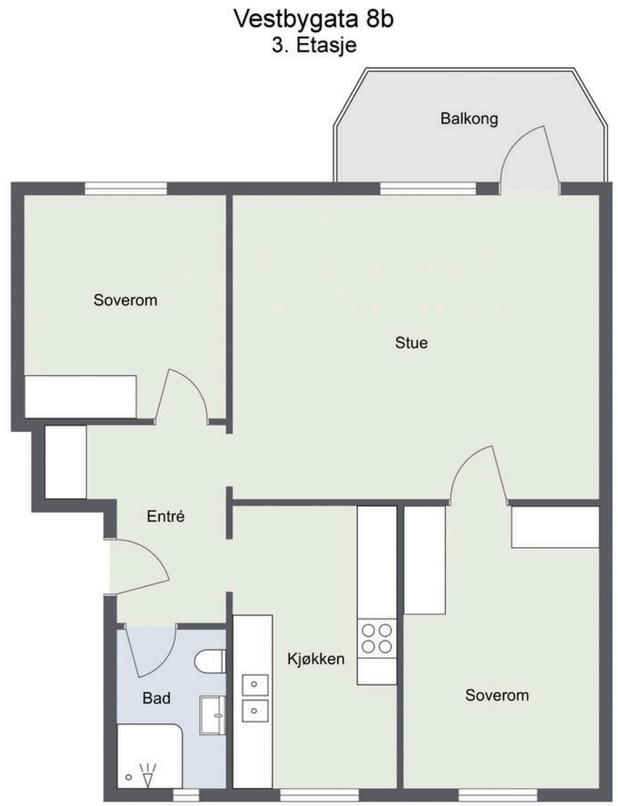
Bygningssakskyndig
Roy Bekkesletten (befaringsdato: Torsdag, 5. november 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget Noen fliser med sprekk på bad.

1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom? Bad
Hva ble gjort og når? ny baderomsinnredning, dusjdører og speilskap satt opp i 2025
Hvem utførte arbeidet Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet? Boligrørleggeren

Notater

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
4 380,20 m²

Beskrivelse av tomt
Borettslaget har fin beliggenhet i et tilbaketrukket boligområde rett ved sentrumskjernen i Lillestrøm. Boligblokken er omkranset av store grøntområder med flere hyggelige sitteplasser og lekeområder for barna.

ØKONOMI

Forretningsfører
Bori Bbl

Om borettslaget
Måsan Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget består av 92 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.
Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Felleskostnader pr. mnd
5.655,-

Felleskostnader inkluderer
Fast P-plass kr 42
Felleskostnader kr 4 425 (kommunale avgifter, varmtvann og fyring, grunnpakke kabel-tv/internett (Telia), trappevask, felles byggforsikring, forretningsførsel, driftskostnader)
Kabel TV/Bredbånd kr 498
Stipulerte avdrag kr 161
Stipulerte renter kr 529

Felleskostnadene blir indeksregulert med en økning på 6% fra 1/1-2027.

Andel fellesgjeld
110.668,- per lørdag, 31. oktober 2026

Andel fellesformue
35.624,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 5 386 181,-
Driftsutgifter til sammen kr. 4 514 171,-
Årsresultatet etter finansielle poster gir da et overskudd på kr. 329 521,-
Det er budsjettert årsresultat etter finasielle poster for 2026 med underskudd på kr. - 103 580,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. - 3 247 558,-

Informasjon fra Styrets Årsberetning 2025 Generalforsamling 2025/2026:
- Inngått ny rammeavtale med rørleggerfirmaet VB Romerike.
- Avdekker lekkasjer på kraner i kjeller. Etter befaring godtok styret et tilbud fra VB. Romerike om skifte av kraner som ble gjennomført i slutten av mai 2025.
- Inngått avtale med CEVA om vedlikehold på radiatoranlegget. Vannprøver viste forhøyede verdier av ionisert metall, og det ble derfor avtalt skylling av anlegget etter utskifting av kraner.
- Gjennomført befaring med elektriker grunnet dårlig belysning enkelte steder i kjeller. Nye lamper ble montert. Det ble også skiftet lamper over alle inngangsdører.
- Styret har sendt en henvendelse til ROAF om etablering av container for matavfall. Vi venter på videre oppfølging.
- Branninspektør gjennomførte befaring og gikk grundig gjennom begge blokkene som en del av borettslagets brannforebyggende arbeid.
- Inngått ny avtale for gressklipping, snømåking og renhold med Din Driftspartner AS.
- Dunkelyder i leilighet i 8C. Kontakt og befaring med forsikringsselskap. Avslag som forsikringssak. Ble utbedret av vårt styremedlem.
- Gjennomført vårdugnad med blant annet rydding av fellesområder, vask av kjellervinduer og fjerning av gamle busker.
- Inngått ny avtale med Brannvern Norge som innebærer regelmessig kontroll og oppfølging av brannverneutstyr. Dette er en del av borettslagets brannforebyggende arbeid.
- Gjennomført befaring og klipping busker, samt fjerning av ugress rundt parkeringsplassen.
- Gjennomført befaring med Akershus Energi, VB Romerike og CEVA av anlegget i kjelleren som en del av styrets HMS arbeid. Det ble inngått ny avtale med CEVA om regelmessig og lovpålagt legionella testing. Første test ga positivt utslag.
- Etter påvisning av legionella ble det skiftet pumpe i teknisk rom, og samtlige leiligheter gjennomførte varmtvannsspyling og klorbehandling av dusjhoder. Påfølgende legionellatest viste negativt resultat. Tilstanden vil fortsatt overvåkes og forebygges med serviceavtalen med CEVA som innebærer regelmessige legionellatester.
- Radiatoranlegget ble skylt i henhold til avtale med CEVA. Etterfølgende tester viste redusert blyinnhold i vannet, men er fortsatt ikke tilfredsstillende.
- Inngått ny avtale med Laddel, for el-billading, Tidligere leverandør belastet strømmålere og sendte faktura til borettslaget. Med Laddel belastes eiers betalingskort direkte med strømpris pluss beregnet nettleie. Det ble inngått ny strømavtale med Fortum for strøm fram til el-laderne. Og Måsan borettslag får da tilbakebetalt innbetalt nettleie fra Laddel. En del klager på for lite varme på radiatorer. Kontakt med flere aktører om problemet.
-Det ble inngått ny avtale med CEVA for varmeanlegget og det er satt i gang arbeid med kjemisk rensing av radiatorer for å få fjernet slam og mineraler som hindrer varme i radiatorer. Arbeidet vil foregå en god stund. Det er samtidig satt inn større filter i anlegget som kommer til å bli byttet flere ganger i løpet av renseperioden.
-Det er pågående arbeid med isolering av rør til varmtvannet i kjeller.
-Det er foretatt brannvernkontroll 19. og 20. januar med oppsamling 12. februar.
Rapport fra kontrollene er mottatt fra Brannkontroll Norge.
-Som et ytterligere tiltak på varmtvannet og legionellaforebygging, Blir det nå ombygging av sirkulasjonspumpe og to injusteringsventiler i teknisk rom. Og to sirkulasjonsledninger ut fra teknisk rom til nærmeste fordelingsrør utenfor teknisk rom.
-Avtalen med Akershus Energi fjernvarme er sagt opp fra januar 2026, med fortsatt virkning et år framover. De vil tak kontakt for å sette opp ny avtale i løpet av denne tiden.

PARKERING
Parkeringsplasser merket med «Måsan Borettslag» langs bygningen er til fri
benyttelse for alle gjester/beboere i borettslaget. Disse plassene er ikke
reservert/eiet av spesifikke leiligheter. Det er kun parkeringsplasser som er
merket med leilighetsnummer som er reservert til beboerne som bor i og/eller
eier leilighet med samme nummer. Bruksretten følger med andre ord
leilighetsnummeret, som igjen følger leiligheten ved salg. Disse plassene er ikke
til fri benyttelse for andre.
Ønskes en parkeringsplass solgt/overdratt til en annen andelseier, må styret
involveres, og skriftlig avtale må foreligge da dette skal registreres i Bori. Styret
vil hjelpe til ved eventuelt salg så dette foregår riktig både for selger og kjøper.
Ved utleie av parkeringsplass kan dette kun skje til andelseiere tilhørende
Måsan Borettslag.
På enden av Vestbygata 8F er det opparbeidet en parkeringsplass for gjester og
beboere. Ved benyttelse skal det ligge parkeringskort godt synlig i bilens
frontrute. Parkering uten parkeringskort kan borttauing skje for eiers regning.
Det er delt ut parkeringskort til hver leilighet. To kort til alle leiligheter som ikke
har en plass merket med sitt leilighetsnummer og ett kort til de med fast plass.
Ved salg av leiligheten skal parkeringskortene leveres til ny eier.
Det er lagt til rette for El-billading på de faste plassene. Hver enkelt må betale
lader selv. Fakturering av strømforbruk blir fakturert den enkelte el-billader.

RENHOLD
Det er engasjert et firma til å vaske fellesarealene. Trappevask skal utføres
ukentlig. I tillegg skal det utføres periodisk renhold av andre fellesareal som
kjeller, loft, vask av vinduer i oppgangen etc. Det henger en sjekkliste i

oppgangene.

VAKTMESTERTJENESTE
Borettslaget har ingen ansatt i vaktmesterstilling, men leier inn ekstern hjelp til
diverse faste oppgaver.

NØKLER
Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den
enkelte. Nøkler som ikke er bestilt gjennom Styret i Måsan Borettslag skal ikke
forekomme. Ved bruk av nøkler som ikke er godkjente av borettslaget som for
eksempel knekker i låsen eller forvolder annen skade vil utskiftning faktureres
den som forvolder skaden.

BRUKSOVERLATING / UTLEIE
Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven. Eier må sørge for at
styret og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og
beboer. Bruksoverlating må søkes og meldes til Bori.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr,
enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved
flytting.

FORSIKRINGER
Bygninger
Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS,
polise nr. A.C. Svarstadsgate 20888620 og Vestbygata 20888652.
Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er
plutselig og upåregnelig.
For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på
www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

Skadedyr
«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.
Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. For utfyllende informasjon,
se forsikringsvilkårene.
Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist
aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.
Skadedyrdekningen ivaretas av Nokas, men alle skader meldes inn til Fremtind
på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Til informasjon vil
Nokas bytte navn til Avarn Security fra mai 2020. Tlf. 915 02580 (vakttelefon)
eller 333 10 000.

Kabel-Tv / Bredbånd
Tjenesten(e) leveres av TELIA. Snakk med Telia hverdager mellom kl. 08–19 og lørdag 09–16.
Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se
https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/ for mer informasjon.
Kabel-tv-dekoder skal bli stående i leiligheten ved fraflytting.

Årstall Vedlikeholdhistorikk Måsan Borettslag
2026 – To sirkulasjonsledninger fra teknisk rom til nærmeste fordelingsrør utenfor teknisk rom, ytterligere forbedring for å holde riktig temperatur ifm. Legionella
2026 – Ombygging av sirkulasjonspumpe og to innjusteringsventiler i teknisk rom
2026 – Isolering av varmerør i kjellerstrekk
2026 – Skiftet filterhus til varmeanlegget ifm. rensing i teknisk rom
2025 – Ny pumpe i teknisk rom til varmtvannet
2025 – Skiftet kraner til varmtvann i kjeller, begge blokkene. Grunnet mye lekkasje
2024 – Nye brannslukkingsapparater
2024 – Teknisk rom isolering utført for å unngå varmetap
2021 – Fasade malt
2021 – Elbil infrastruktur
2020 – VVS, luftutskiller og vannrensing til radiatorene
2020 – Uteområdet, nytt gjerde rundt eiendommen
2019 – Belysning, alle lamper i fellesområdene byttet til LED
2018 – Ventilasjonsrens utført
2018 – Nytt calling anlegg
2018 – Varmekabler i alle nedløp og takrenner på forsiden
2017 – Installert felles vannmålere
2017 – Pusset opp alle oppganger
2017 – Oppgradert og installert nye røykvarslere
2016 – Nye Molok søppelcontainere
2015 – Opparbeidet parkeringsplasser ved enden av Vestbygata 8F
2014 – Nye vinduer og balkongdører
2014 – Nye brannslukningsapparater
2013 – Nye branndører på loft og i kjellere, 33 stk.
2012 – Reparasjon av alle takrenner og nedløp på hagesiden
2010 – Rehabilitering av røropplegget og alle bad
2010 – Etablering av fjernvarme til oppvarming og varmt forbruksvann
2010 – Skiftet kjellerstrekk, både til varmt forbruksvann og oppvarming, inkl. legging av fjernvarme mellom blokkene
2010 – To nye frekvensstyrte pumper i teknisk rom og en generell oppgradering av varmeanlegget
2010 – Skiftet stigeledninger for elektrisitet i alle oppganger

Forkjøpsrett
Andelen er beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund etter godkjenning fra styret.

Forsikring
Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS
Polisenummer Polise 20888620

Sikringsordning
Selskapet er med i sikringsordning for felleskostnader.

Formuesverdi primær
1.011.873,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.047.491,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er inkludert i fellesutgiftene.

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

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Alle eiere må være medlem av BORI BBL.
Innmelding/tegning av andel i BORI kr 650
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år kr 475

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Felleskostnader, strøm, innboforsikring og ellers utvidelse av grunnpakke kabel TV / bredbånd (Telia).

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

Kommentar fellesgjeld
BOLIGBANKEN ASA - 5,70%
Annuitetslån, Info pr 31.10.26
Terminer pr år: 12
Løpetid: 11.01.22 - 31.01.52

Selskapet
Restgjeld 9 187 093,00
Renter/mnd 44 530,00
Avdrag pr mnd 12 727,00

Andel
Restgjeld 110 668,00
Renter/mnd 536,00
Avdrag pr mnd 153,00

Det er pr. 18.11.2026. ingen planer som medfører økning av fellesgjeld eller opptak av nye lån.

OFFENTLIGE FORHOLD

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

Det foreligger midlertidig innflyttingsattest datert 23.03.1960 for 32 leiligheter fordelt på oppgang C og D.
Det foreligger ferdigattest datert 15.07.2010 for endring av bygg – våtrom i boligblokkene Vestbygata 8 A–F og A.C. Svarstads gate 2 A–D.
Det foreligger byggesaksvedtak fra 1956 vedrørende brannbalkonger og godkjenning med igangsettingstillatelse fra 1997 for utskifting av balkonger.

Det foreligger godkjente byggetegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Det er ingen servitutter registrert på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner
Ifølge DOK-analyser ligger eiendommen i gul støysone for veitrafikk. Eiendommen ligger under marin grense, i et område hvor det kan forekomme marin leire. Radonaktsomheten er klassifisert som middels. Eiendommen berøres også av NVEs aktsomhetskart for flom.

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til Boligbebyggelse, nåv. i kommuneplanens arealdel. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

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

Adgang til utleie
Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 400 000,00 (Prisantydning)

110 668,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

---

4 510 668,00 (Kontraktsum totalt)
110 668,00 (Andel av fellesgjeld)

---

4 510 668,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

---

9 756,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
19 056,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---

4 520 424,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 529 724,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

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

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

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

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

forbehold om dette i kjøpetilbudet.

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

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

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

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

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

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

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

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Mona Myrvold

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

Meglers vederlag
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 44 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 40 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 23 200, Oppgjørshonorar kr 7 900, Tilretteleggingsgebyr kr 16 990, Utskrift av servitutter (pr. stk.) kr 250, Visning / overtagelse (pr. stk.) kr 3 500
Utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 5 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 671, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 400, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 9 000
Sum vederlag kr. 101 230
Sum utlegg og andre utgifter kr. 32 341
Totalt kostnadsoverslag kr. 133 571
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 23. mars 1960

Grunnboksdato
Mandag, 16. november 2026

Dato salgsoppgave
17.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Vestbygata 8 B
2003 LILLESTRØM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1959
BRA:	73 m^2
BRA-i:	68 m^2
Rapportdato:	13.11.2026 (Gyldig til 13.11.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	11	0	2

Supertakst

GNR: 81 BNR: 1692 ANR: 14

Roy Bekkesletten
Tømrermester
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Vestbygata 8 B
2003 Lillestrøm

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	- 2 vinduer subber noe i karm. (TG 1) - entrédør har en høy alder. (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	- kjøkkeninnredning er noe slitt. (TG 2) - benkeplaten er skjøtet. (TG 1) - det er enkelte små skår i induksjonstoppen. (TG 1)
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri (TG 2)
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannbåren varme	- rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - radiatorer er fra byggeår. (TG 2)
Ventilasjon	- rom mangler avtrekk (TG 2) - det mangler tilluftsspalte ved dør/dører (TG 2)
Våtrom - Overflater	- riss/sprekker i flis (TG 2) - riss/sprekker i flisfuger (TG 2) - bom (hulrom) under flis (TG 2) - ikke fuktbestandig overflatemateriale i fuktbelastet område (TG 2)
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom - Ventilasjon	- det er kun naturlig ventilering. (TG 2)
Innerdører	Baderomsdøren har lav høyde (ca. 1,80 m) og er kappet i nedkant, slik at deler av dørens rammeverk er fjernet. Døren har redusert konstruksjonsstyrke og kan bli ustabil og deformert. En innerdør subber noe i karm/terskel, noe som kan medføre redusert funksjon ved åpning og lukking og økt slitasje over tid.
Overflater på innvendige gulv	Parkett er noe slitt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Balkong, terrasse, platting	
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **5.11.2026**

Rapportdato: **13.11.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Mona Myrvold**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roy Bekkesletten**

Telefon: **41624600**

Firma: **Takstmann Roy Bekkesletten AS**

Epost: **roy@bekkesletten.no**

Tittel: **Tømrermester**

Adresse: **Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak**

Profesjonsansvarsforsikring: **Fremtind**

Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde.
Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.



Takstmann Roy Bekkesletten AS, v/ Roy Bekkesletten
13.11.2026



Informasjon om boligen

Adresse: **Vestbygata 8 B, 2003 Lillestrøm**

Kommunenr: **3205**	Gårdsnr: **81**	Bruksnr: **1692**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr: **14**	Leilighetsnr:	Byggeår: **1959** - Tatt i bruk dato, iflg. matrikkelbrev.

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Hovedbærekonstruksjon i mur, pusset og malt. Saltak i treverk, tekket med profilerte plater. Etasjeskille er betongdekke.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**68**	**68** Entré, bad, 2 soverom, stue og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,19 m - ca 2,47 m.	**0**	**-**	**7**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Kjellerbod.	**-**	**-**
Totalt m²	**73**	**68**	**5**	**0**	**7**

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.
Utover ovennevnte areal er det:
1 loftsbod. Loftsbod er ikke målbart areal, da rommet har en for lav fri høyde.
1 biloppstillingsplass med el. billader.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

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

6.2 Vinduer og dører

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Malt entrédør med trekarm fra 1985.
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer fra 2014.
Balkongdør med 3-lags glass og trekarmer 2014.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- 2 vinduer subber noe i karm.
- Entrédør har en høy alder.

Oppsummering **TG-2**

2 vinduer subber noe i karm, noe som kan medføre redusert funksjon ved åpning og lukking og økt slitasje over tid. Det anbefales at 2 vinduer justeres. (TG 1)
Entrédør har en høy alder. Dette medfører usikkerhet om gjenværende levetid og funksjon.
Utskifting av entrédør bør påregnes på sikt. (TG 2)

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	**Balkong**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Overbygd balkong med betongdekke og tregulv. Størrelse ca 7 m².
Balkong er fra ca 1997, iflg. igangsettelsestillatelse.

Oppsummering **TG-IU**

Bygningsdelen er ikke fullt ut kontrollert på grunn av tregulvet, noe som begrenser kontrollen av konstruksjonen. Nærmere undersøkelser anbefales.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte fronter, heltre eik benkeplate, integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, ventilator, oppvaskkum og fliser over benkeplate.
Kjøkkeninnredning er fra 2010, iflg. tidligere tilstandsrapport.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Kjøkkeninnredning er noe slitt.
- Benkeplaten er skjøtet.
- Det er enkelte små skår i induksjonstoppen.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning er noe slitt. Slitasje medfører redusert levetid. (TG 2)
Benkeplaten er skjøtet. (TG 1)
Det er enkelte små skår i induksjonstoppen. (TG 1)

Avtrekk

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er fra 2010, iflg. tidligere tilstandsrapport.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet har omluftsvifte med kullfilter og har ikke mekanisk avtrekk fra kokesonen til det fri. Omluftsvifte med kullfilter renser deler av matos og lukt gjennom filteret, men fører ikke fuktig luft ut av boligen.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Støpejern**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørenes alder gir usikkerhet om fremtidig funksjon og medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer. Utskifting bør påregnes på sikt. (TG 2)
Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. (TG 1)

6.6 Vannledninger

Type vannledninger	**Plast**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Vannrør er fra 2010, iflg. tidligere tilstandsrapport.

Oppsummering **TG-1**

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 Amp.
6 kurser.
Overspenningsvern.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ikke kontrollerbart**

Nåværende eier har kun disponert boligen i begrenset periode. Det foreligger samsvarserklæringer for kjente arbeider utført i eiers periode, men det er ikke mulig å verifisere om dokumentasjon foreligger for alle arbeider utført etter 01.01.1999.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.
Det foreligger ikke samsvarserklæring på utskifting av sikringer. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet knyttet til om utførte elektriske arbeider er utført i henhold til gjeldende krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Radiatorer er fra byggeår.

Oppsummering **TG-2**

Radiatorer og radiatorrør er fra byggeår og har nådd en alder som gir økt usikkerhet for fremtidig funksjon. Alder på anlegget kan medføre økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Rom mangler avtrekk
- Det mangler tilluftsspalte ved dør/dører

Oppsummering **TG-2**

Det mangler luftventil i stue. Manglende luftventil kan medføre begrenset lufttilførsel og redusert ventilasjon i rommet. Det anbefales å etablere luftevntil i stue.
Det er ikke etablert luftespalter i innvendige dører for overstrømning av luft mellom rommene. Dette kan medføre redusert luftutskifting. Det anbefales å etablere luftespalter ved behov.

6.10 Våtrom

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Badet er fra 2010, iflg. tidligere tilstandsrapport.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Riss/sprekker i flis
- Riss/sprekker i flisfuger
- Bom (hulrom) under flis
- Ikke fuktbestandig overflatemateriale i fuktbelastet område

Oppsummering overflater **TG-2**

Det er registrert noen sprukne fliser og noe riss i fuger mellom veggflisene. Det anbefales å følge med på eventuell utvikling av riss og sprekker.
Det registreres "hul lyd" (mangelfull heft mot underlag) i enkelte gulvfliser. Forholdet kan medføre risiko for løsning eller sprekkdannelse over tid.
Det er trevindu i dusjsonen. Direkte vannbelastning kan medføre fukt- og råteskader. Det anbefales å beskytte vinduet mot vannpåvirkning med en fuktsikker løsning.

Fallforhold

Oppsummering fallforhold **TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**

Type sluk	**Plast**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Utskifting av membran/tettesjikt bør påregnes på sikt.
Utførelsen vedrørende membran og klemring var ikke mulig å kontrollere.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Opplegg for vaskemaskin, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Det er kun naturlig ventilering.

Oppsummering ventilasjon	**TG-2**

Det er kun naturlig ventilering, noe som gir begrenset luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonene tilstøtende våtsone ikke er tilgjengelige. Det ble gjennomført tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag. TG-IU er satt på bakgrunn av begrenset kontroll, med usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte konstruksjoner.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

6.11 Innerdører

Beskrivelse
Malte innerdører.

Oppsummering	**TG-2**

Baderomsdøren er lav høyde (ca 1,80 m) og er kappet i nedkant.
En innerdør subber noe i karm/terskel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Baderomsdøren anbefales utskiftet. En innerdør anbefales justert.

6.12 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse
Parkett.

Oppsummering	**TG-2**

Parkett er noe slitt. Slitasjen er i hovedsak et estetisk forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å slipe og lakkere parkettgulv.

6.13 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse
Malt panel og malte flater.

Oppsummering	**TG-1**

6.14 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse
Malte flater.

Oppsummering	**TG-1**

6.15 El.varme

Beskrivelse
Det er varmekabler på bad. Funksjon og tilstand er ikke vurdert.

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 12.11.2027

Vestbygata 8B, 2003 LILLESTRØM

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Lørenskog	Leilighet	1520260154
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Mona Myrvold	12.2022	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Eika Forsikring
Forsikringsnummer	20888620

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Noen fliser med sprekk på bad
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad
Hva ble gjort og når?	ny baderomsinnredning, dusjdører og speilskap satt opp i 2025
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Boligrørleggeren
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Dokumentasjon på type utstyr og pris

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Nei

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, borettslag
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name
Mona Myrvold

Date
2026-11-12

Identification

bankID Mona Myrvold

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

enova

Energiattest

C

Adresse **Vestbygata 8B, 2003 LILLESTRØM**	
Dato for energimerking **10.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-382183**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **150911141**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **1692**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

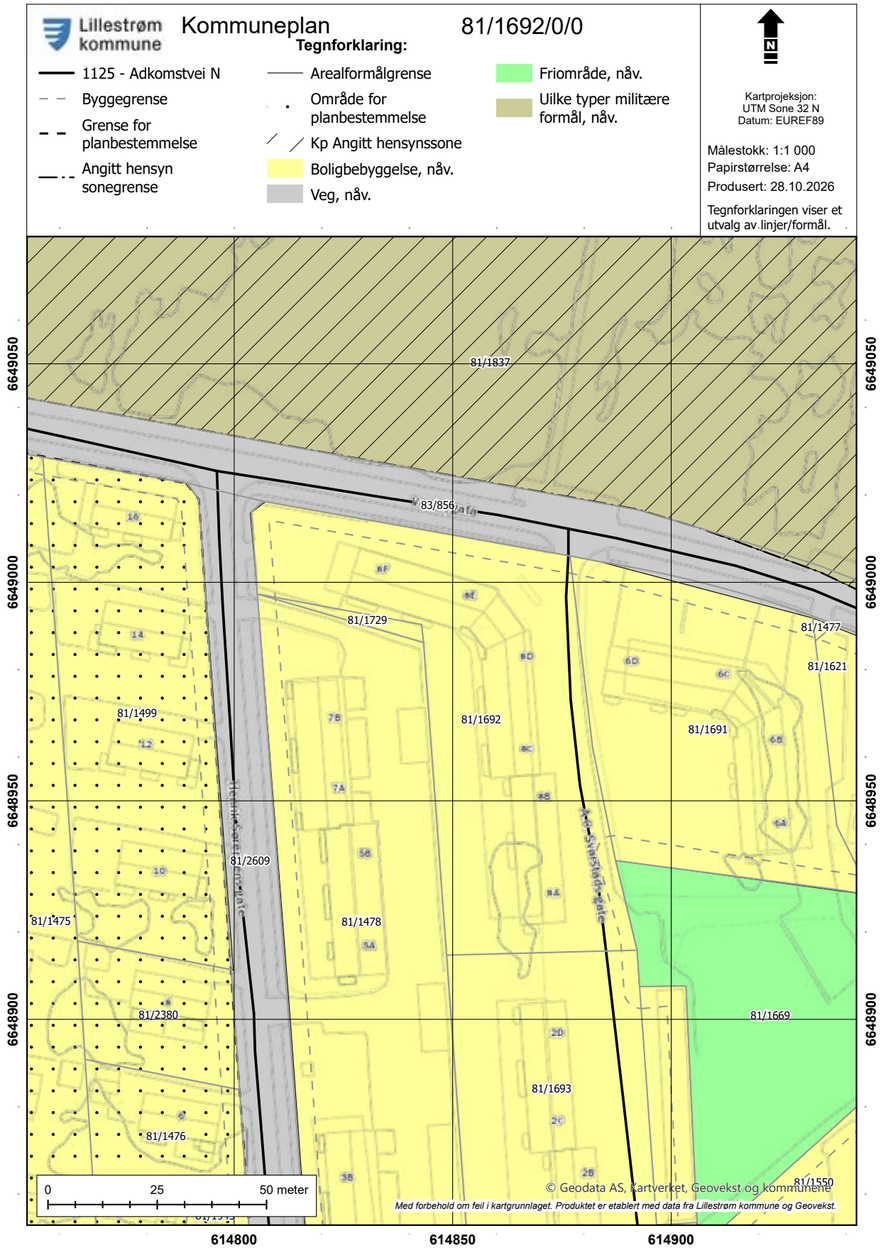
Byggeår **1961**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **129,79**



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Vestbygata 8B, 2003 LILLESTRØM. Gnr. 81, bnr. 1692, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1520260154
Megler: Jonas Kindgren, mobil: 40008836, e-post: jk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Notater

proaktiv.no



Jonas Kindgren
Eiendomsmegler / Partner /
Salgsleder
400 08 836
jk@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog
Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no