

aktiv.



Bakåsveien 41, 1900 FETSUND

**Velholdt enebolig med godkjent
utleiedel - Solrik terrasse på ca 50
kvm - Elbillader - Barnevennlig -
Stor tomt**



Eiendomsmegler

Line Stuve

Mobil 482 42 798
E-post line.stuve@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta
Trondheimsvegen 84
2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 950 000,-
Omkostn.: Kr 217 992,-
Total ink omk.: Kr 8 167 992,-
Selger: Wojciech K. Zawada
Agnieszka Zawada

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1987
P-rom/BRA: 176/194 m²
Tomtstr.: 1384.8 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 433, bnr. 94
Oppdragsnr.: 1205230349

Velholdt enebolig med godkjent utleiedel | Solrik terrasse på ca 50 kvm | Elbillader | Barnevennlig

Bakåsveien 41 er en romslig enebolig i et naturskjønt og landlig boligfelt, kun 4 km fra Fetsund sentrum. Boligen har to plan, hvor underetasjen inkluderer en utleiedel med entré, kjøkken, bad, stue og soverom. Hoveddelen består av fire soverom, en stor stue/spisestue, et moderne kjøkken fra 2017 med kjøkkenøy, og et flislagt bad. Uteområdet byr på en solrik terrasse på ca. 50 kvm og en pent opparbeidet plen. Boligen har også god lagringsplass i både innvendig og isolert utvendig bod, samt parkering på egen gårds plass med elbillader.

Fetsund er et idyllisk tettsted ved Glomma, kjent for vakker natur og historisk sjarm. Her finner du flotte turområder, gode skole- og barnehagetilbud, et rikholdig servicetilbud og gode kollektivmuligheter med nærhet til Lillestrøm og Oslo.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Egenerklæring	39
Energiattest	68
Kart	74
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 194kvm
P-rom 176kvm
BTA 219

Arealbeskrivelse

Bruksareal

-1. underetasje: 93 kvm
1. etasje: 101 kvm

Primærrom

-1. underetasje: 75 kvm 2 soverom, 2 stk. gang, stue, kjøkken, bad.
1. etasje: 101 kvm Vindfang/hall, 3 soverom, kjøkken, stue, bad.

Sekundærrom

-1. underetasje: 18 kvm Bod, omkleddingsrom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1384.8 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen har en pent opparbeidet hage med prydbusker og diverse beplantning samt en isolert utebod. Grusbelagt gårdsplass.

Beliggenhet

Fritid/rekreasjon/kultur

Nærområdet byr på flotte tur- og friluftsområder både sommer og vinter med flere turstier, skiløyper og bademuligheter ved Hvalstjern, Heiavannet og Gansvika. Innen idrett og fritid har kommunen et variert tilbud i nærområdet deriblant Fet IL, Fet friidrettsklubb, Fet svømmeklubb og Fet golfklubb.

Kulturskolens avdeling på Østersund tilbyr opplæring i teater, dans, musikk, akrobatikk og visuell kunst og har også et eget talentprogram i musikk. Skolen gir også ferdypningstilbud til ivrige elever i musikk da skolen er medlem av det interkommunale tilbudet «Ung musikk». Fetsund lense er et nasjonalt kulturminne og ligger langs Glomma ved Nordre Øyeren naturreservat. Fløtningsmuseet er i dag fredet som

landets eneste gjenværende fløtingsanlegg.

Dagligvare/service

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Løkenåsen som holder søndagsåpent, men også ved Rema 1000, Spar eller Extra i Fetsund sentrum. Her er det også er frisør, spisesteder, bank og treningsstudio. For ytterligere servicetilbud kan Lillestrøm med sine bymessige fasiliteter by på et variert tilbud med spisesteder, butikker, kjøpesenter, kino og kulturhus.

Avstander med bil:

Lillestrøm - ca. 12 min

Sørumsand - ca. 12 min

Oslo S - ca. 30 min

Oslo lufthavn - ca. 35 min

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Ramstadskogen barnehage - 13 min gange (1,1 km)

Idrettsbarnehage Østersund - 6 min med bil (3,2 km)

Fetsund barnehage - 7 min med bil (4,1 km)

Barne- og ungdomsskole:

Riddersand skole - 6 min med bil (3,4 km)

Østersund ungdomsskole - 5 min med bil (2,7 km)

Videregående skole:

Sørumsand videregående skole - 12 min med bil (8,2 km)

Lillestrøm videregående skole - 15 min med bil (11,3 km)

Rælingen videregående skole - 18 min med bil (14,8 km)

Offentlig kommunikasjon

14 min gange til Gransveien som er nærmeste bussholdeplass. Fra Svingen togstasjon går det tog i retning Kongsvinger og Asker.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig fra 1987 er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i lettklinkerblokker og bindingsverk, og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er teknet med betongstein. Etsjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Underetasje:

Gang 1(hoveddel): Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.

Gang 2 (utleiedel): Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 1: Parkett på gulv, og malt overflate og panelplater på vegger. Malt overflate i himling. Oljekamin.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Omkledningsrom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørgarderobe.

Bod: Ubehandlet gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Bereder, ventilasjonsaggregat og sikringsskap.

Stue: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnise, mekanisk avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Innredning med opplegg for vaskemaskin, opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp.

1. etasje

Vindfang: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, veggmontert wc, servantskap og mekanisk avtrekk.

Kjøkken: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin og stekeovn.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger og sparklet. Downlights og malt overflate i himling. Varmepumpe og panelovn. Trapp og utgang til terrasse.

Gang: Parkett på gulv.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i

himling. Panelovn. Utgang til terrasse.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørgarderobe.

Innhold

Hovedetasje: Entré/vindfang, 3 soverom, hall, kjøkken, stue, bad.

Kjelleretasje (hoveddel): Gang, soverom, omkleddingsrom, bod.

Kjelleretasje (utleiedel): Entré/gang, soverom, bad, kjøkken, stue.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Drenering
- Terrasse (Rekkverk)
- Yttervegger
- Vannledninger
- Våtrom: Bad (utleiedel)
- Våtrom: Bad (hoveddel)

Ingen forhold som har fått TG3.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Opplysninger gitt av eier:

Nytt El-anlegg i 2015. Utvidet EL-kontroll utført høst 2023.

Nye vinduer i hele boligen utenom bad i 1. etasje i 2016.

Nye ytterdører og nye terrassedører i 2016.

Kjøkken i 1. etasje er fra 2017, kjøkken i underetasjen er ikke oppgradert etter forrige eier.

Nye renner og nedløp i 2023.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd via fiber.

Parkering

Parkering på egen gårds plass. Elbillader medfølger.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

6354473

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Varmekabler på kjøkken, bad og i entré.

Varmepumpe i hoveddel og i utleiedel.

Eier har tidligere hatt peis i stue, men den er fjernet per i dag.

Ny eier kan montere ny peisovn om det er ønskelig.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 950 000

Kommunale avgifter

Kr 23 568

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Oppgitt beløp er prognose for 2023. Det ble fakturert 30 668,- i 2022.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendommen har månedlige fakturaer per 15.09.

Eiendomsskatt

Kr 3 927

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 344 276

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 4 839 392

Formuesverdi sekundær år

2021

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 433, bruksnummer 94 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3205/433/94:

27.12.1989 - Dokumentnr: 112395 - Erklæring/avtale

Arealet er 572 m2. Forretningen er holdt 13.6.89.

Overført fra: Knr:0227 Gnr:33 Bnr:97

23.11.1998 - Dokumentnr: 18715 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:433 Bnr:106

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1998 - Dokumentnr: 20505 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver

FET KOMMUNE

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

10.07.2003 - Dokumentnr: 11589 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:433 Bnr:112

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1986 - Dokumentnr: 103492 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205Gnr:433 Bnr:22

17.06.1991 - Dokumentnr: 7517 - Grensejustering

Areal 3464 m2

Overført fra: Knr:0227 Gnr:33 Bnr:96

12.09.1996 - Dokumentnr: 13596 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0227 Gnr:33 Bnr:96

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0227 Gnr:33 Bnr:97

30.01.1997 - Dokumentnr: 1189 - Grensejustering

20.11.1998 - Dokumentnr: 18629 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:433 Bnr:106

23.11.1998 - Dokumentnr: 18711 - Målebrev

01.07.2003 - Dokumentnr: 10909 - Grensejustering

01.07.2003 - Dokumentnr: 10910 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205Gnr:433 Bnr:112

01.01.2020 - Dokumentnr: 1263014 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0227 Gnr:33 Bnr:94

22.07.1970 - Dokumentnr: 103929 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3205Gnr:433 Bnr:25

Bestemmelse om kloakkledning

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 07.04.1987. Utstedt ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for utleiedel datert 01.06.2016.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier er ansvarlig for private stikkledninger inn til boligen.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Det er tinglyst veirett. Naboeiendommer gis rett til bruk av privat vei over eiendommen.

Det foreligger ingen avtaler om vedlikehold av vei som eier er kjent med eller som har vært til kostnad for eier. Ny eier må likevel påregne at det kan forekomme kostnad for vedlikehold av vei eller brøyting av vei ettersom eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen grenser inntil reguleringsplan "Del av Berget gnr.33 bnr.24 m.fl" sist

revidert 20.07.2005.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
198 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 950 000,00))

217 992,- (Omkostninger totalt)

8 167 992,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 217 992

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i

kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris på kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

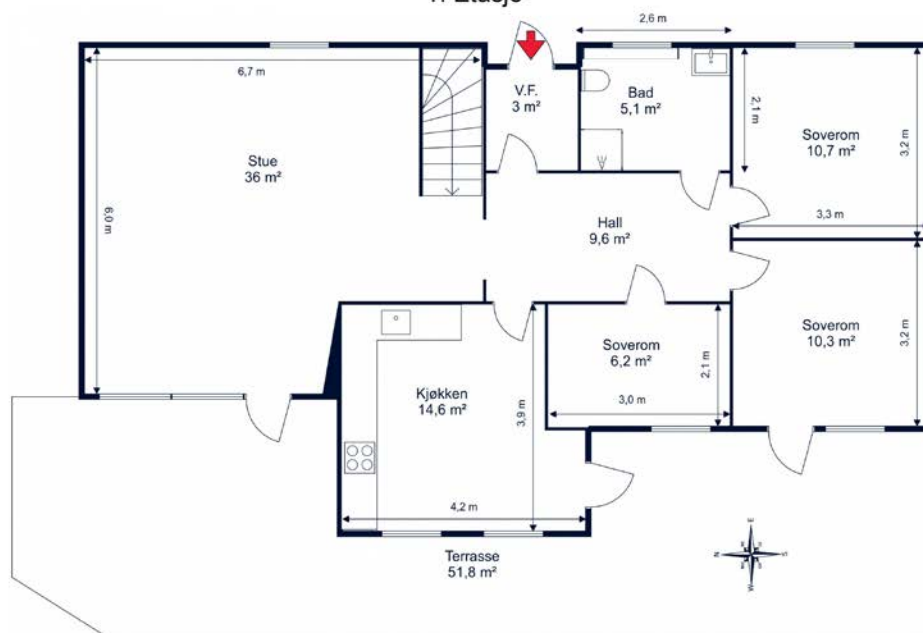
Line Stuve
Eiendomsmegler
line.stuve@aktiv.no
Tlf: 482 42 798

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84
2040 Kløfta
Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

19.08.2024

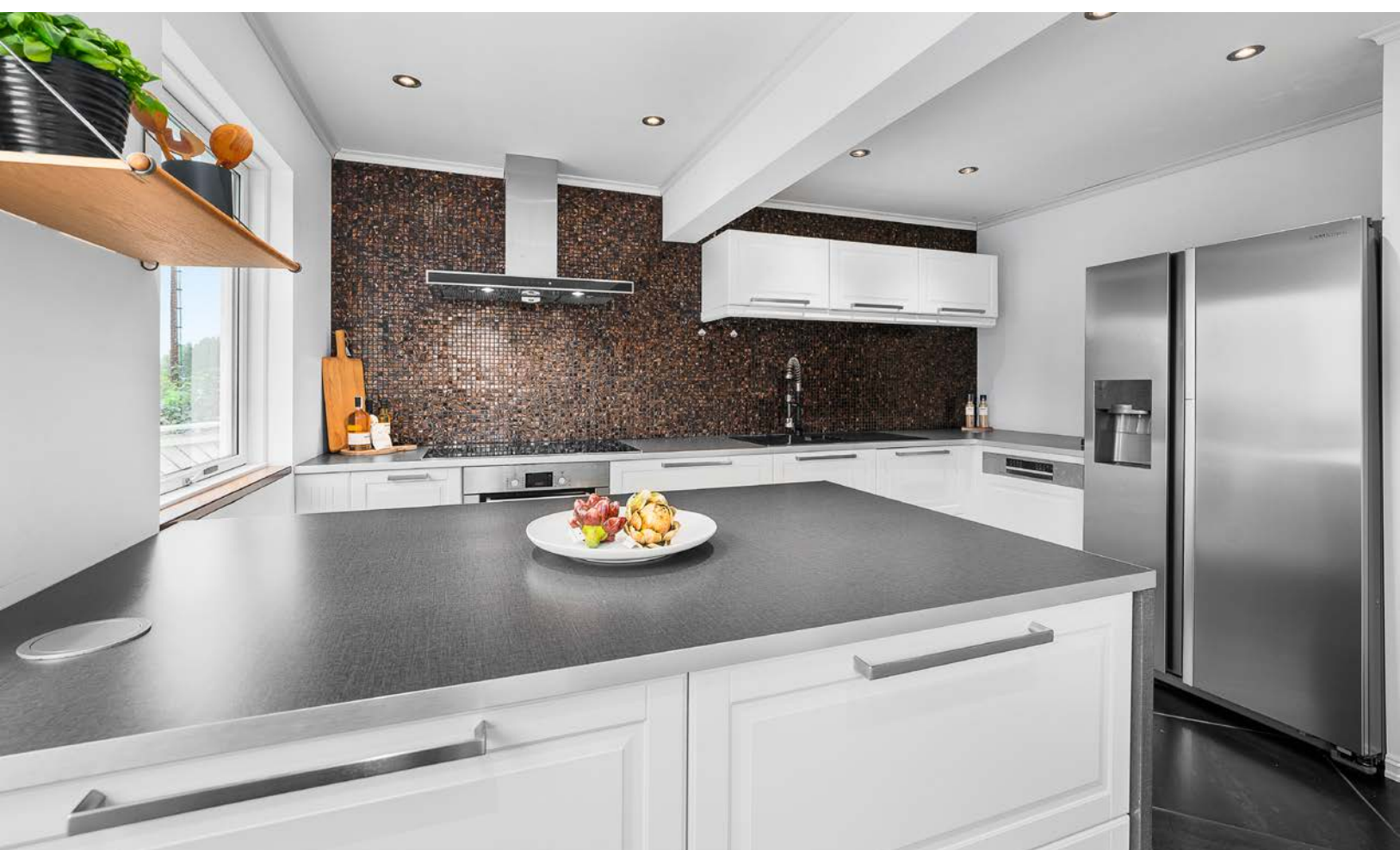
Bakåsveien 41 1. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

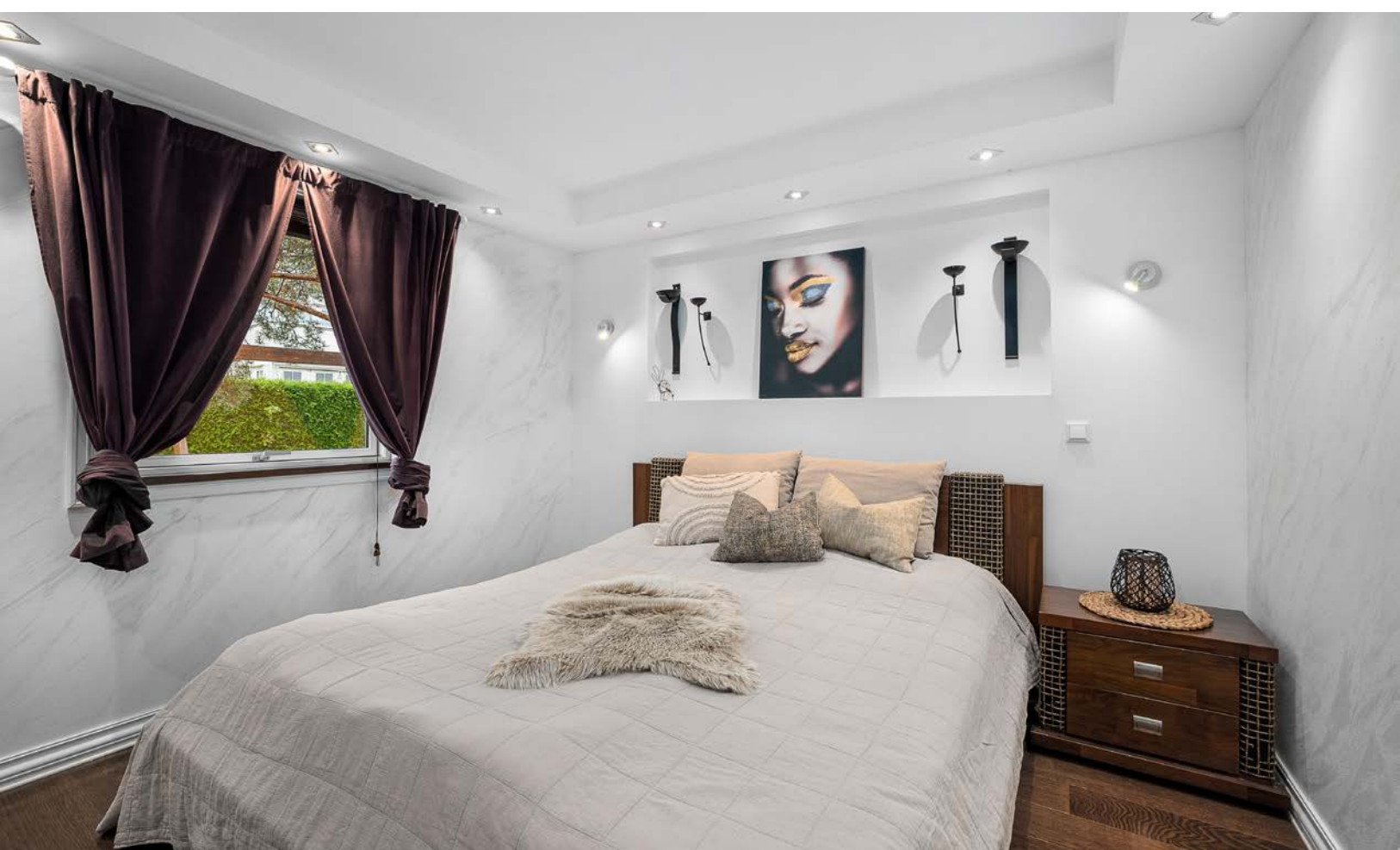
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





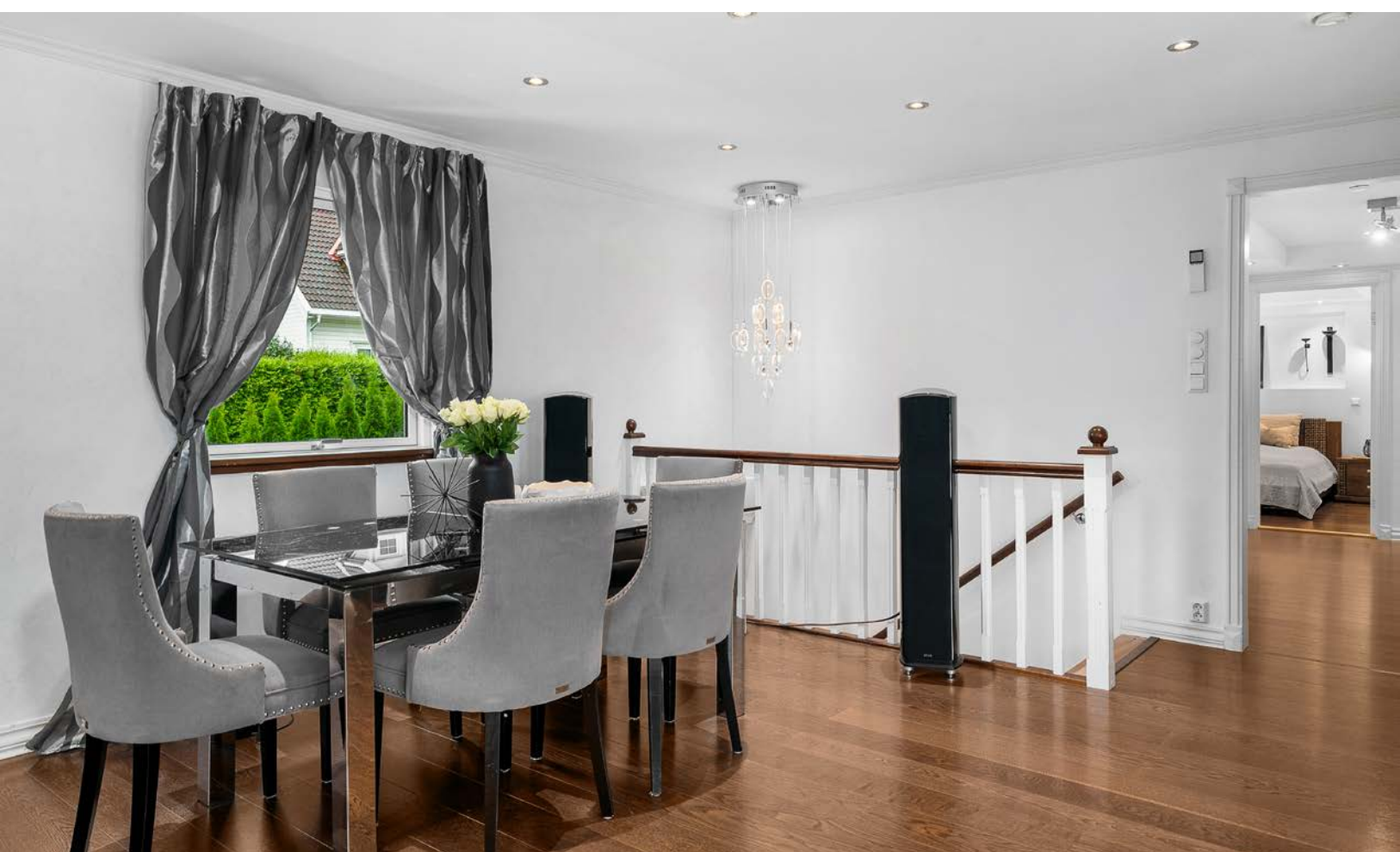






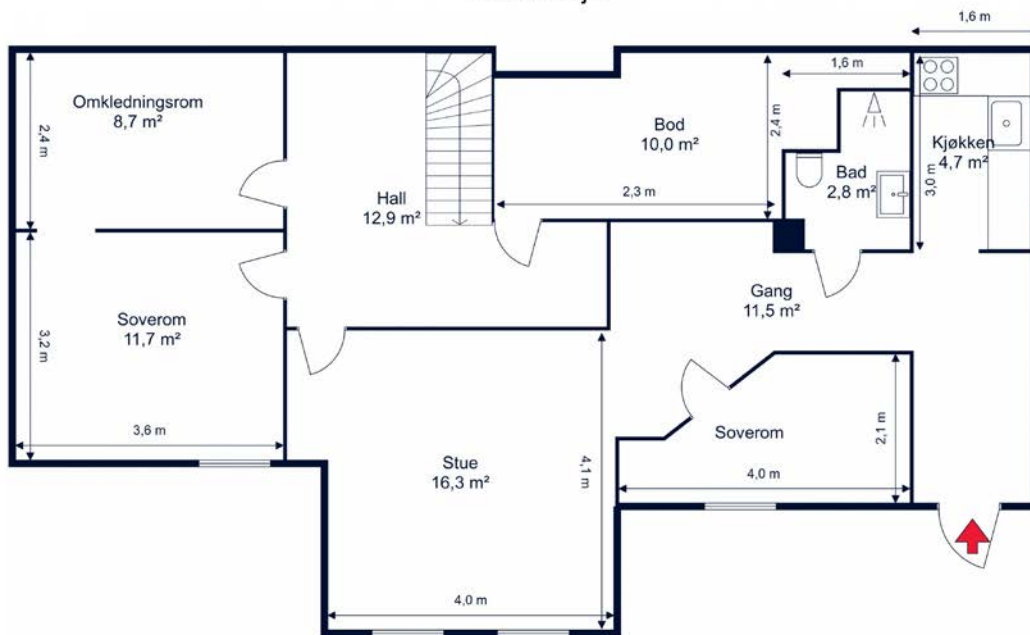








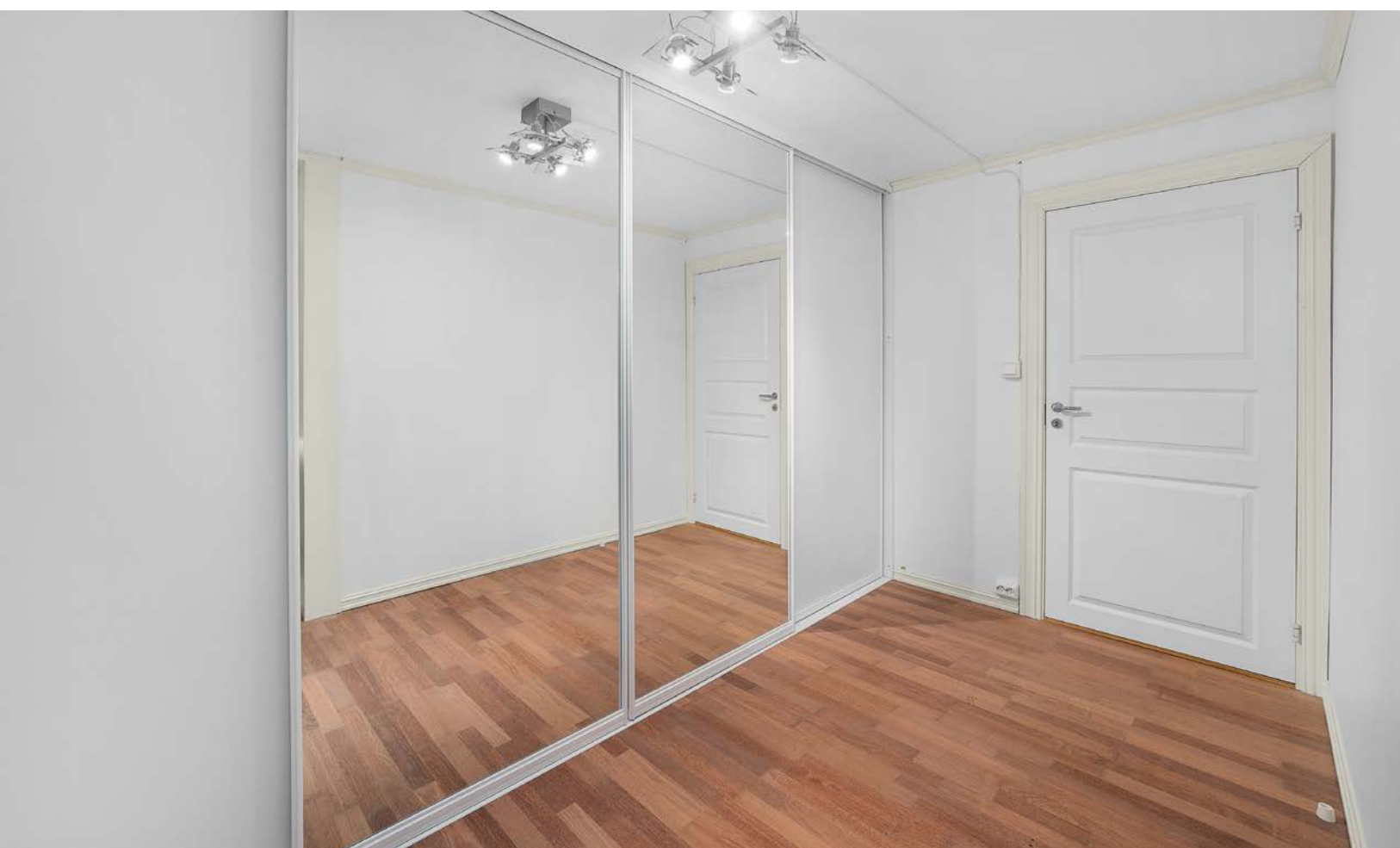
Bakåsveien 41 Underetasje

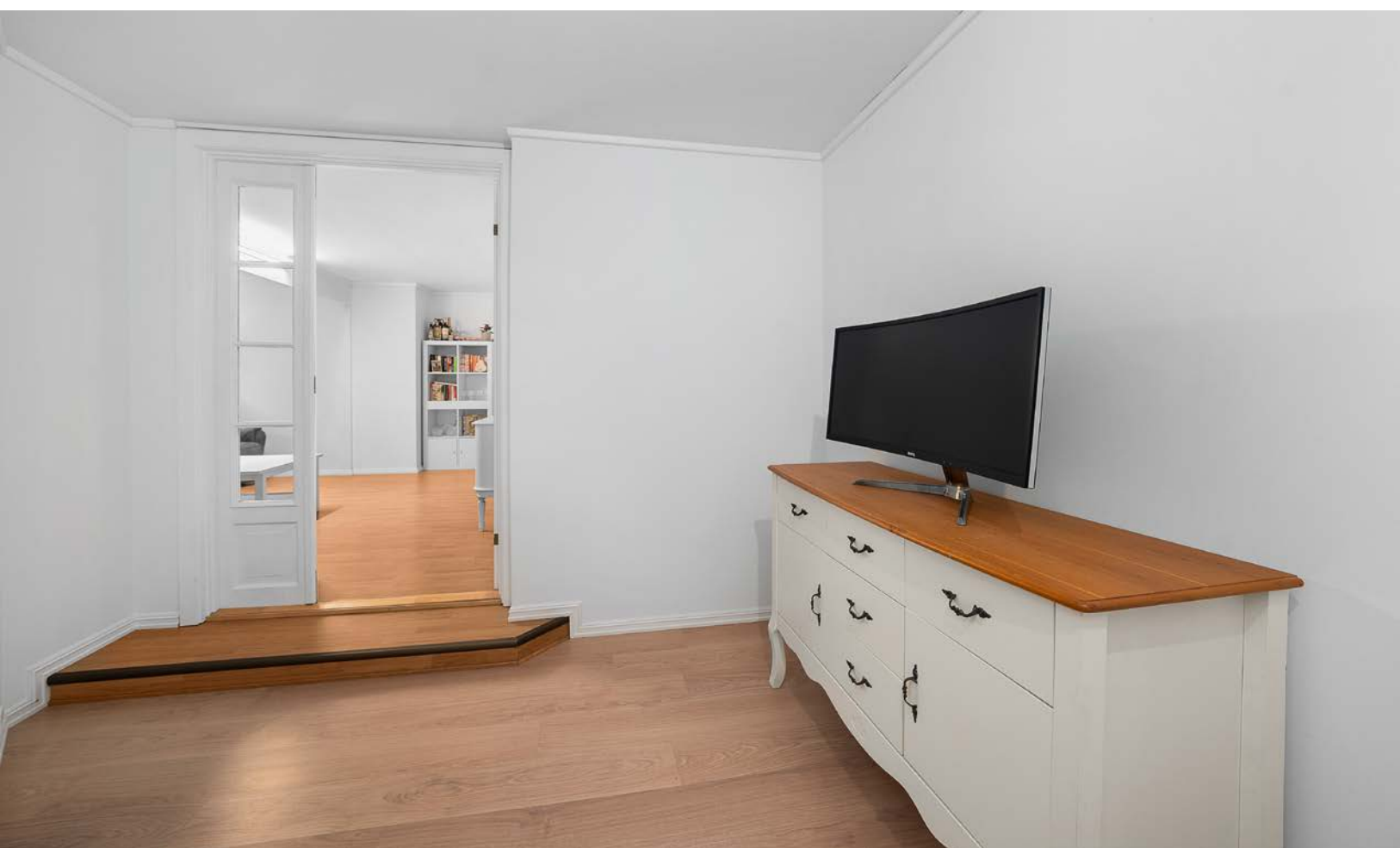


FIDENS

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbart, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

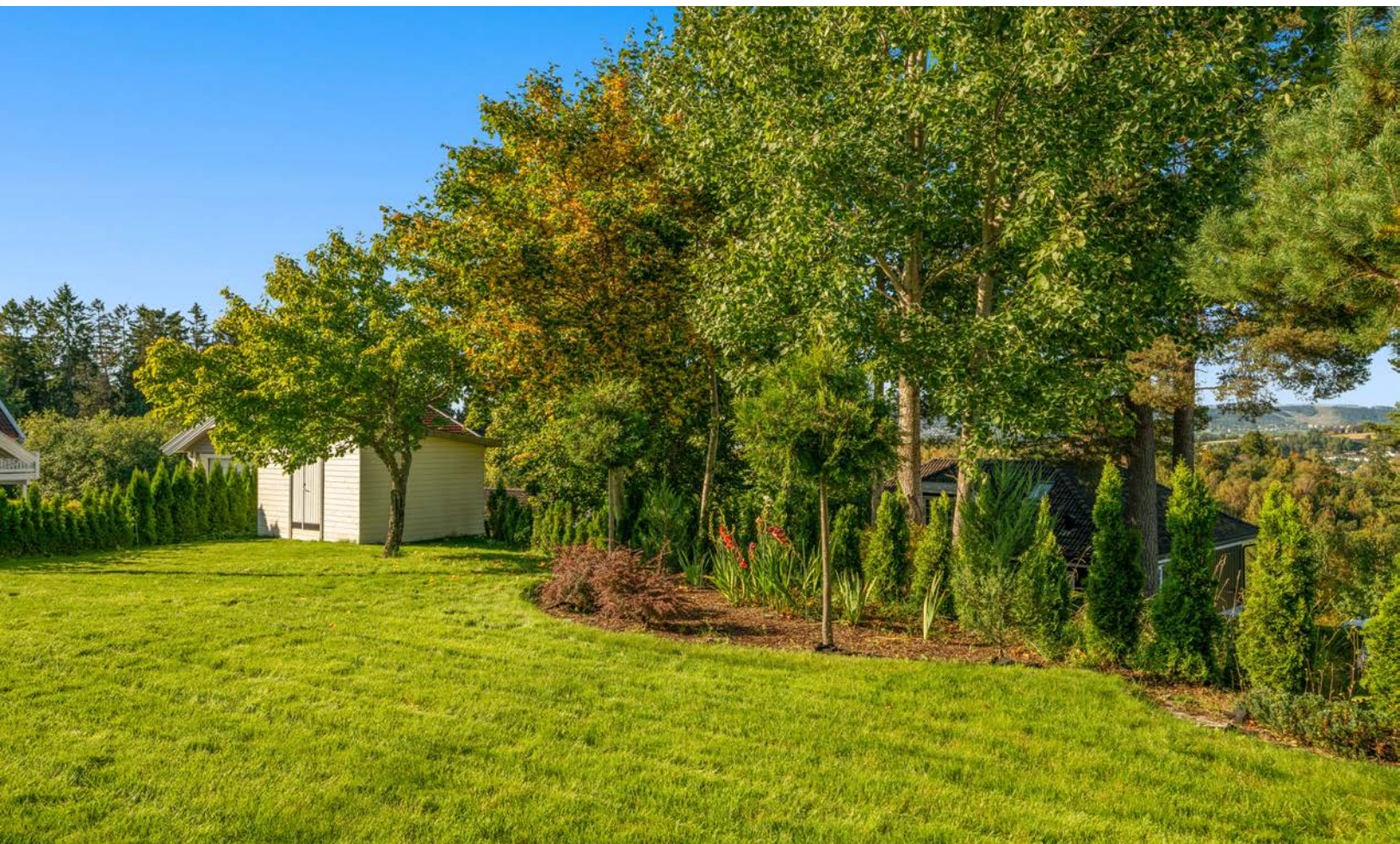
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





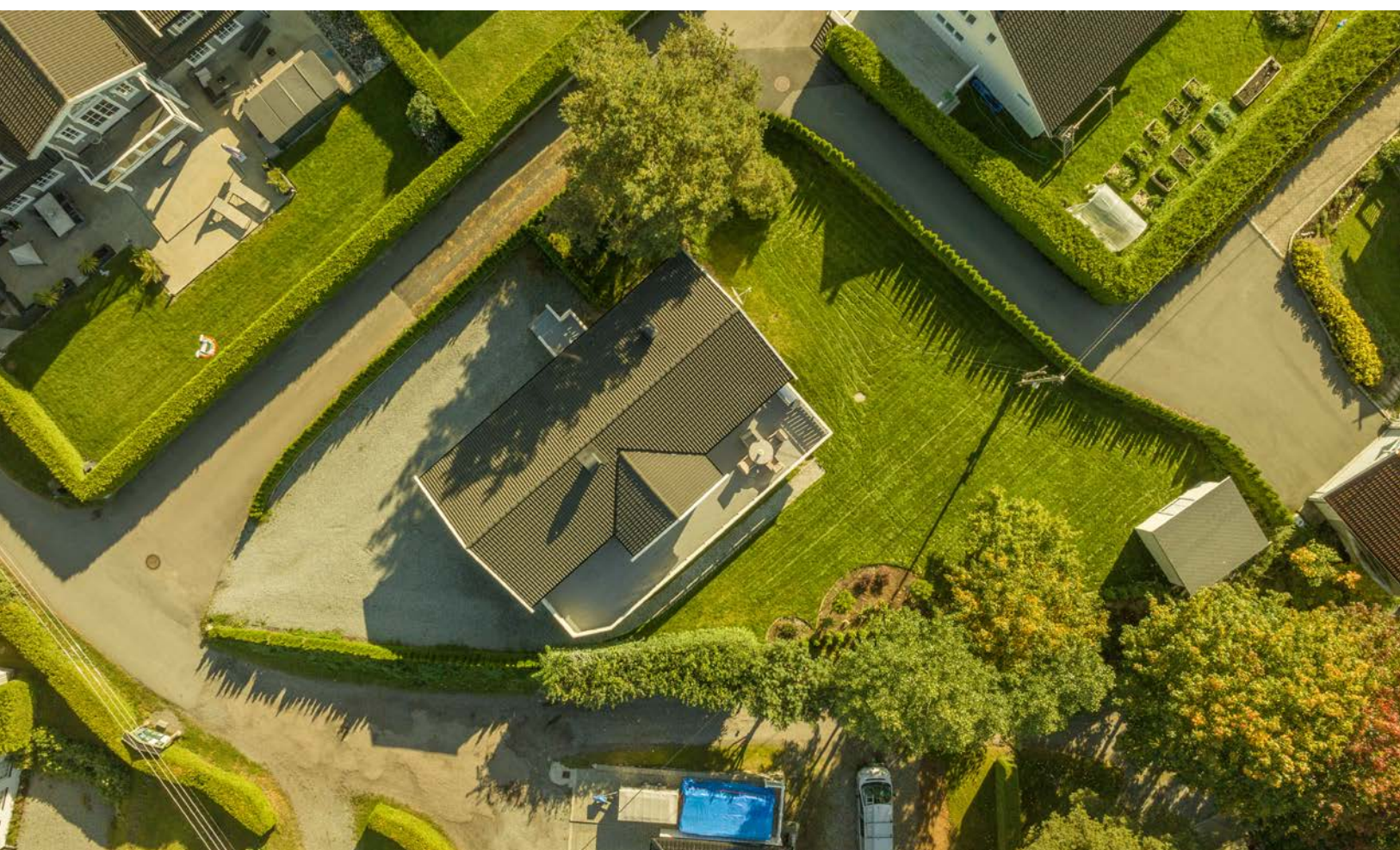


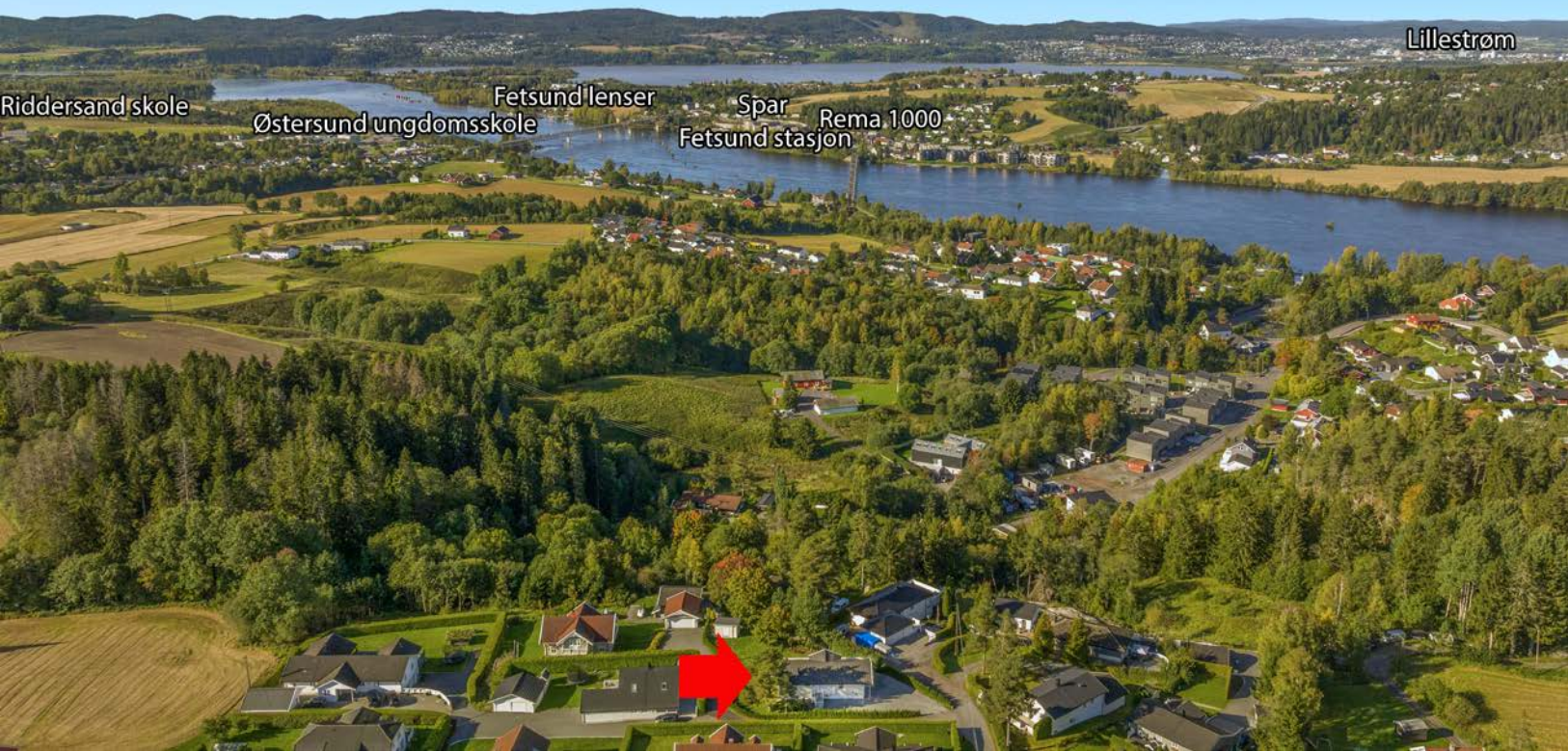
Utvendig











Nærområdet



Fra Fetsund stasjon går det tog i retning Kongsvinger og Asker.



Fetsund lenser er et nasjonalt kulturminne og ligger langs Glomma. Nærområdet byr ellers på flotte tur- og friluftsområder og et variert kultur- og fritidstilbud.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205230349	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Agnieszka Zawada	Wojciech Kazimierz Zawada
Gateadresse	
Bakåsveien 41	
Poststed	Postnr
FETSUND	1900
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	if
Polise/avtalnr.	6354473

Document reference: 1205230349

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AZ, WKZ

1

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tidligere eier, fra hvem vi kjøpte huset, har bygget to bad med membraner, fliser og rørleggerarbeid.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utveksling av utvendig kran og montering av vannmåler.
Arbeid utført av	Sanitary - Heating AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Den gamle peisen var tilkoblet pipen lavt. Åpningen ble murt igjen med brannsikre materialer, og det ble laget en ny åpning høyt oppe i taket for tilkobling av ny peis.
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bytte av sikringskap til teknisk rom i kjelleren. Bytte av sikringer til nye. Tilkobling av kjøkken, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin, ovn. Bytte av kabler til nye og elektriske stikkontakter i deler av huset. Tilkoblet og godkjent hele utleiedel, leilighet. Tilkobling av varmtvannsbereder og ventilasjon. Jeg har selv koblet: downlighter (70st), dimmer (5st), elektriske stikkontakter (ca 15st) og gulvvarme på kjøkkenet og inngangen. De er blitt sjekket av en fagperson, og jeg har dokumentasjon på det. Begge luft-til-luft varmepumpene fungerer og er i god stand. De ble installert av fagfolk, men det finnes ingen dokumentasjon for det. Gammelt el-anlegg på bade i hoved leilighet.
Arbeid utført av	El Tjenester As

Filer

[5S Samsvarserklæring \(1\).pdf](#)

[Skannet p en flerfunksjonsskriver fra Xerox.662554539995188\(1\).pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Den tiende september 2023 ble det utført en kontroll av hele den elektriske installasjonen som var under garantien.
-------------	---

Filer

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Laderen for elektrisk bil ble installert av Fjordkraft.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilkobling av avløp og kran på kjøkkenvasken i leiligheten som leies, så vel som i hovedleiligheten.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bytte av paneler på en ytre vegg og bytte av 17 vinduer og 3 terrasedører. Bytte av takrenner på taket. Terrassen ble bygget av tidligere eieren. Terrassen hadde ikke tillatelse. Vi måtte sende inn dokumenter til kommunen og få terrassen godkjent. I dag er terrassen godkjent.

Filer

16_11_31160114.pdf

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

Nei Ja

Beskrivelse

Huset selges med leiligheten som har tillatelse til utleie. Leiligheten ble pusset opp av den tidligere eieren. Jeg som ny eier har skiftet ut vinduene med nye som oppfyller de norske standardene.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Alle arbeider jeg har utført hjemme, er utført i henhold til kunstens regler. Elektrisk installasjon er uten skjulte feil. Balansert ventilasjon i huset ble installert av meg og en person som er spesialist på dette området. Så langt som jeg vet, har huset ingen feil.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205230349

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Agnieszka Zawada	af5ae039ba91fb9309d9406 0164131a0cc21884d	19.09.2023 17:02:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
wojciech zawada	b46b64474511e1d87c0c02c 8e1d6406a1471f873	19.09.2023 17:00:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205230349

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

Bakåsveien 41 1900 FETSUND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1987
Areal (BRA): 194 m²

Samlet vurdering



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 ikke undersøkt (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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/9621>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Grunnmursplast og klemlist er ikke tilstrekkelig festet.

Det anbefales å justere terrenget ved inngangspartiet, slik at terrenget har fall ut fra boligen. Det anbefales også å feste grunnmursplasten fagmessig med klemlist.

Balkong, terrasse, platting:

Terrasse

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 90cm og er lavere enn forskriftskravet på 100cm.

Det tilfredsstillende imidlertid kravet på oppføringstidspunkt.

Det anbefales likevel å heve rekkverkshøyden opp til dagens krav.

Terrassen er delvis tekket. Det er ikke et krav til tekking på denne terrassen.

Yttervegger

Oppsummering

Kledningen er stedvis værslitt.

Det anbefales lokal utskifting av bord.

Kledningen er ikke lufttet.

Det bemerkes at kledningen er fra byggeår, og er bygget etter datidens standarder. Boligen fungerer idag med dette avviket.

Hvis det i fremtiden utføres renovering av utvendig kledning, bør det legges til rette for tilstrekkelig lufting.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert på bad i underetasje.

Det mangler tettemoffe i enden av varerør.

Dette anbefales etablert der varerør er åpne på fuktutsatte områder, som under kjøkken benk.

Den eldste delen av anlegget har nådd en alder som gjør at avvik plutselig kan oppstå. Det er ikke

registrert avvik utover det nevnte, men det anbefales å holde anlegget under jevnlig oppsyn da plutselige avvik kan oppstå på eldre anlegg.

Våtrom: Bad underetasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke mulig å konstatere membran i sluket. Badet har trolig tettesjikt, men det anbefales å fremlegge dokumentasjon for å konstatere utførelsen.

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/utførelse.

Det er derfor ikke mulig å konstatere membran i sluket. Badet har trolig tettesjikt, men det anbefales å fremlegge dokumentasjon for å konstatere utførelsen.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

På godkjente byggetegninger er det som i dag brukes som omkleddingsrom, tegnet inn som en bod. I utgangspunktet er ikke dette en søknadspliktig omdisponering, da begge betegnelse er å regne som tilleggsdel. I dette tilfelle er omdisponeringen likevel søknadspliktig da det er laget en åpning i vegg mellom soverom og omkleddingsrom. Omkleddingsrommet anses derfor som å være en del av soverommet, altså p-rom.

Likevel vurderes rommet som omkleddingsrom i areal-sammenheng, da dette er dagens bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.1.1970

Rapportdato
16.10.2023

Hjemmelshavere

Navn: **Wojciech Kazimierz Zawada**
Navn: **Agnieszka Zawada**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Eirik Kalheim** Telefon: **98855334**
Firma: **HMS og Byggkontroll** Dato: **16.10.2023**
Adresse: **Briskeveien 38, 1405 Langhus** Epost: **ek@hmsbk.no**

Informasjon om boligen

Adresse: **Bakåsveien 41, 1900 Fetsund**
Kommunenr: **3030** Gårdsnr: **433** Bruksnr: **94** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1987 - Eiendomsverdi**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Enebolig fra 1987 er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i lettklinkerblokker og bindingsverk, og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Standard

Sokkel

Gang 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.

Gang 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 1: Parkett på gulv, og malt overflate og panelplater på vegger. Malt overflate i himling. Oljekamin.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Omkledningsrom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørgarderobe.

Bod: Ubehandlet gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Bereder, ventilasjonsaggregat og sikringsskap.

Stue: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnise, mekanisk avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Innredning med opplegg for vaskemaskin, opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp.

1. etasje

Vindfang: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, veggmontert wc, servantskap og

mekanisk avtrekk.

Kjøkken: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin og stekeovn.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger og sparklet. Downlights og malt overflate i himling. Varmepumpe og panelovn. Trapp og utgang til terrasse.

Gang: Parkett på gulv.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til terrasse.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørgarderobe.

Opplysninger gitt av eier:

Nytt El-anlegg i 2015. Utvidet EL-kontroll utført høst 2023.

Nye vinduer i hele boligen utenom bad i 1. etasje i 2016.

Ny ytterdører og nye terrassedører i 2016.

Kjøkken i 1. etasje er fra 2017, kjøkken i underetasjen er ikke oppgradert etter forrige eier.

Nye renner og nedløp i 2023.

Oppvarming av boligen:

Boligen varmes opp med varmepumper, panelovner og elektriske varmekabler på henholdsvis begge bad og vindfang i 1. etasje.

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	101	101	0	3 soverom, vindfang, hall, kjøkken, stue, bad.	
U. etasje	93	75	18	2 soverom, 2 stk. gang, stue, kjøkken, bad.	Bod, omkleddingsrom
Totalt	194	176	18		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
<p>Fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. Grunnmursplast og klemlist er ikke tilstrekkelig festet. Det anbefales å justere terrenget ved inngangspartiet, slik at terrenget har fall ut fra boligen. Det anbefales også å feste grunnmursplasten fagmessig med klemlist.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

6.3 Rom under terreng

TG-0



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er gjort i nyere tid iht. ferdigattest.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i gangen under trapp.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

TG-2

Type	Terrasse
Terrasse med bjelkelag og terrassebord av impregnerte materialer. Terrassen er målt til 61,8m2. Rekkverket er målt til 90cm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er jevnlig overflatebehandlet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Rekkverket blir målt til 90cm og er lavere enn forskriftskravet på 100cm. Det tilfredsstillende imidlertid kravet på oppføringsstidspunkt. Det anbefales likevel å heve rekkverkshøyden opp til dagens krav. Terrassen er delvis teknet. Det er ikke et krav til tekking på denne terrassen.	

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alle vinduer utenom vindu på bad i 1. etasje er byttet i 2016.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Beskrivelse	
Terrassedører med malt trekarm og 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dørene er fra 2016 iht. eier.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Beskrivelse	
Ytterdører med malte trekarmen og glassfelt.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dørene er fra 2016. iht. eier.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

6.8 Yttervegger

TG-2

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene er jevnlig overflatebehandlet.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
<p>Kledningen er stedvis værslitt. Det anbefales lokal utskifting av bord.</p> <p>Kledningen er ikke luftet. Det bemerkes at kledningen er fra byggeår, og er bygget etter datidens standarder. Boligen fungerer idag med dette avviket. Hvis det i fremtiden utføres renovering av utvendig kledning, bør det legges til rette for tilstrekkelig lufting.</p>	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

6.10 Renner og nedløp

TG-1

Type Metall

Renner og nedløp av sort lakkert stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Anlegget er byttet i 2023.

Er det synlige skader på renner/nedløp? Nei

6.11 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon Saltak

Inspisert fra Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? Nei

6.12 Taktekking

TG-1

Type tekking Takstein

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Primær tekkingen er malt i nyere tid iht. eier.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ukjent

6.13 Utstyr på tak

TG-1

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type

Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Ved enkel nivellering av stuen i 1. etasje, måles det et totalt avvik på ca. 4mm, og ca. 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjøkkenet i 1. etasje måles det et totalt avvik på ca. 8mm, og ca. 3mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av stuen i underetasjen måles det et totalt avvik på ca. 4mm, og ca. 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av gangen i underetasje måles det et totalt avvik på ca. 5mm, og ca. 2mm over en avstand på 2 meter.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

6.15 Ildsted/Skorstein

TG-1

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Nei

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Skorstein over tak er innsisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

6.16 Kjøkken: 1. etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkken fra 2017. Innredning med profilerte fronter. Over og underskap.
Laminert benkeplate med nedfelt dobbel vask og platetopp. Ett-greps blandeblender.
Utstyrt med oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjø/fryseskap skap.
Kjøkkenet vurderes å være i god funksjonell stand og det registreres ingen avvik utover normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

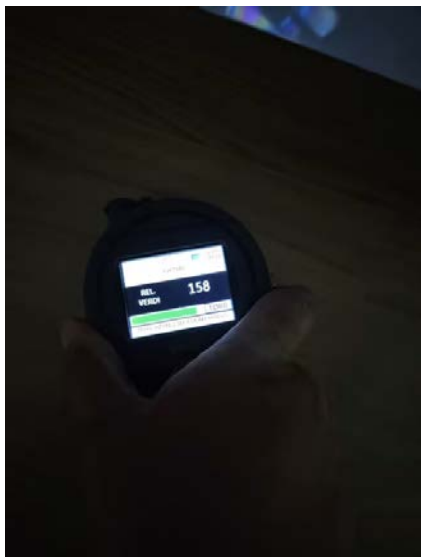
Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.17 Kjøkken: Underetasje



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Innredning med slette fronter. Over og underskap.
Laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Ett-greps blandeblender.
Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, oppvaskmaskin og opplegg for vaskemaskin.
Det registreres avskalling i benkeplate ved vask. Utover dette registreres ingen avvik.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1



6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

På godkjente byggetegninger er det som i dag brukes som omkleddingsrom, tegnet inn som en bod. I utgangspunktet er ikke dette en søknadspliktig omdisponering, da begge betegnelse er å regne som tilleggsdel. I dette tilfelle er omdisponeringen likevel søknadspliktig da det er laget en åpning i vegg mellom soverom og omkleddingsrom. Omkleddingsrommet anses derfor som å være en del av soverommet, altså p-rom.

Likevel vurderes rommet som omkleddingsrom i areal-sammenheng, da dette er dagens bruk.

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

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? 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

6.19 Trapp

TG-1

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

6.20 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort fornying i nyere tid, men det er ukjent når.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.21 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Ja

Oppsummering av vannledninger

Fordelerskap er plassert på bad i underetasje.
Det mangler tettemoffe i enden av varerør.
Dette anbefales etablert der varerør er åpne på fuktutsatte områder, som under kjøkken benk.
Den eldste delen av anlegget har nådd en alder som gjør at avvik plutselig kan oppstå. Det er ikke registrert avvik utover det nevnte, men det anbefales å holde anlegget under jevnlig oppsyn da plutselige avvik kan oppstå på eldre anlegg.

6.22 Elektrisk

TG-1



Sekundær sikringskap i utleiedel.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år? Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er utført kontroll av anlegget høsten 2023. Det er ikke registrert avvik. dokumentasjon er fremvist.



Hovedsikringskap

6.23 Varmesentral: Varmepumpe

TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpene er av nyere dato iht. eier.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

6.24 Varmtvannsbereeder

TG-1

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent.	

Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

6.25 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er montert i nyere tid. Det er ikke registrert avvik på dette.	
Når var siste service på anlegget?	
ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

6.26 Våtrom: Bad underetajse



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og flis på vegger. Innvendig tak har takess.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er av nyere dato iht. eier. Det er ukjent når dette er gjort.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er målt til 40mm.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke mulig å konstatere membran i sluket. Badet har trolig tettesjikt, men det anbefales å fremlegge dokumentasjon for å konstatere utførelsen.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bader er innredet med vegghengt WC, servant innredning med speil og dusjnise.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Tilluft fra dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende bod. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,4.	

Dokumentasjon

Framlagt dokumentasjon	Ja
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Våtrom: Bad 1. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Panel med downlights på innvendig tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider iht. eier, men det er ukjent når.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er målt til 38mm.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/utførelse. Det er derfor ikke mulig å konstatere membran i sluket. Badet har trolig tettesjikt, men det anbefales å fremlegge dokumentasjon for å konstatere utførelsen.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er innredet med vegghengt WC, servant innredning og dusjhjørne med dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende vindfang mot våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

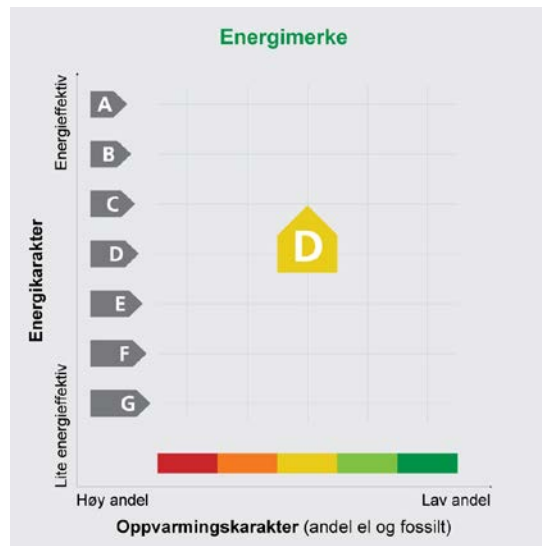
Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Adresse	Bakåsveien 41
Postnr	1900
Sted	FETSUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	33
Bnr.	94
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	6818455
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2017-808693
Dato	30.08.2017



Eier	Wojciech Zawada
Innmeldt av	Wojciech Zawada

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

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

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

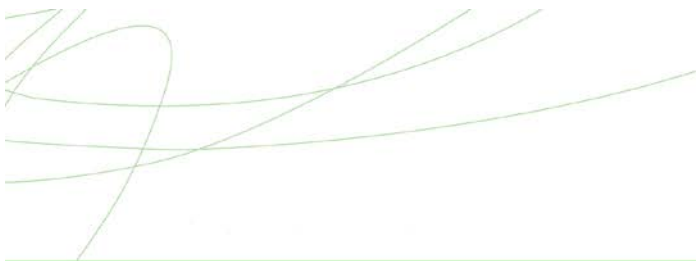
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 12 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

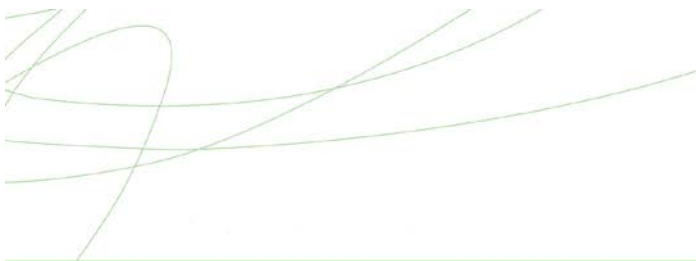
- **Montere tetningslister**

- **Utskifting av vindu**

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 1987

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 194

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Ja

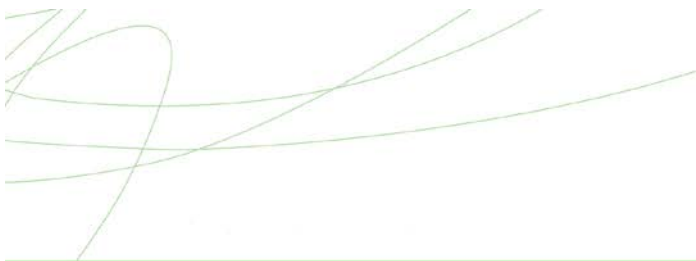
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Varmepumpe
Ved

Varmepumpe: Henter varme fra uteluft

Ventilasjon: Balansert

Detaljering varmesystem: Elektriske panelovner
Elektriske varmekabler
Elektriske luftvarme
Varmepumpe som avgir punktvarme
Lukket peis



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bakåsveien 41

Postnr/Sted: 1900 FETSUND

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 30.08.2017 01:25:30

Energimerkenummer: A2017-808693

Ansvarlig for energiattesten: Wojciech Zawada

Energimerking er utført av: Wojciech Zawada

Gnr: 33

Bnr: 94

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 6818455

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk


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




Tips 10: Fyr riktig med ved

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











Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

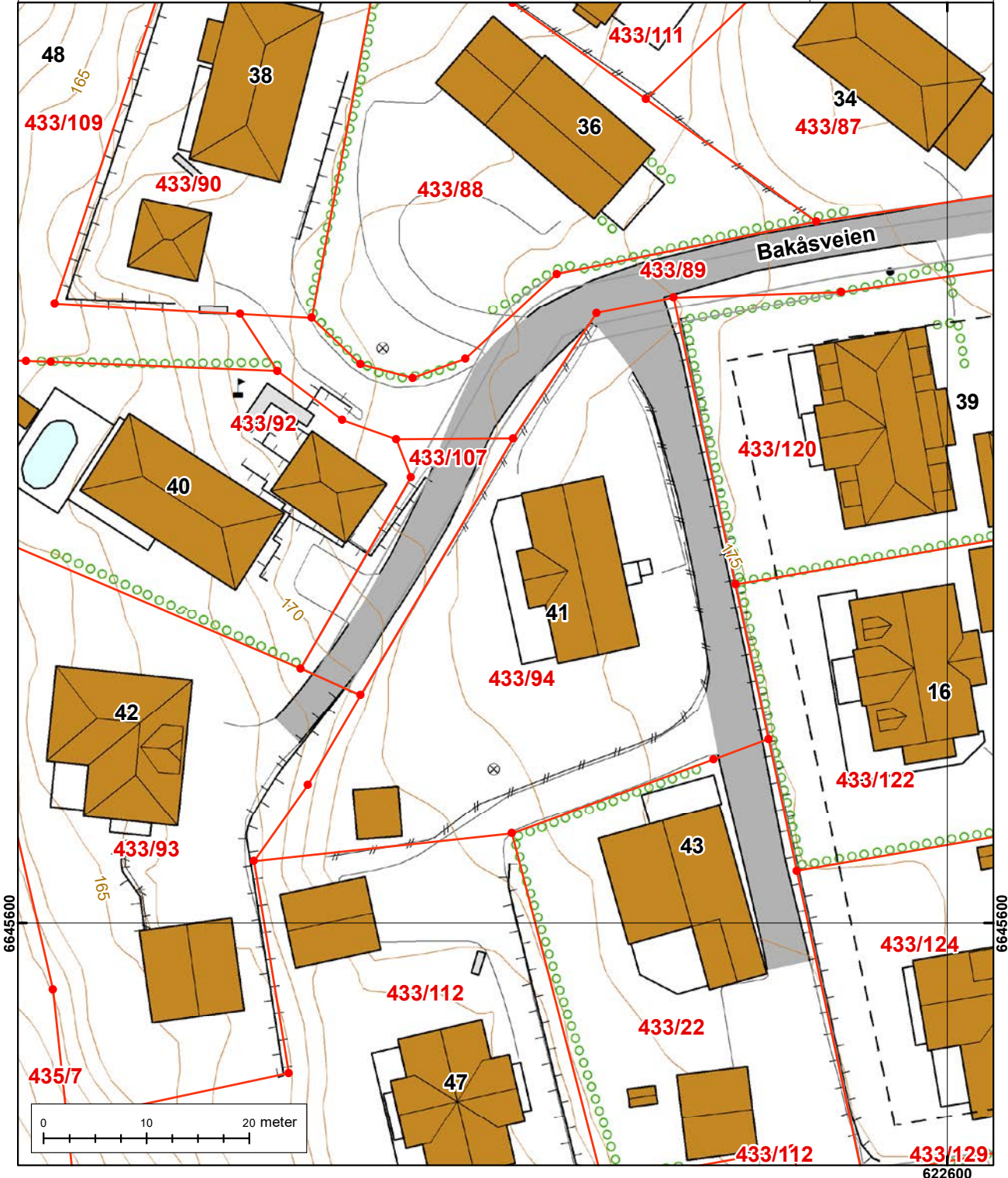
-  Næringsbygg
-  Fritidsbolig
-  Bolig og andre bygg
-  Takoverbygg
-  Eiendomsgrense, innmålt
-  Eiendomsgrense, ikke innmålt

-  Seksjoneringsgrense
-  Anleggseiendom
-  Eiendom m/ukjent plassering og areal

Tiltak

-  /  Godkjent/unntatt søknadsplikt bygning, tilbygg m.m.
-  /  Godkjent/ikke søknadspliktig veianlegg, mur, m.m.
-  /  Godkjent riving
-  /  Andre godkjente tiltak /andre tiltak unntatt søknadsplikt

Målestokk: 1:500
1 cm = 5 meter
Produsert: 11.09.2023

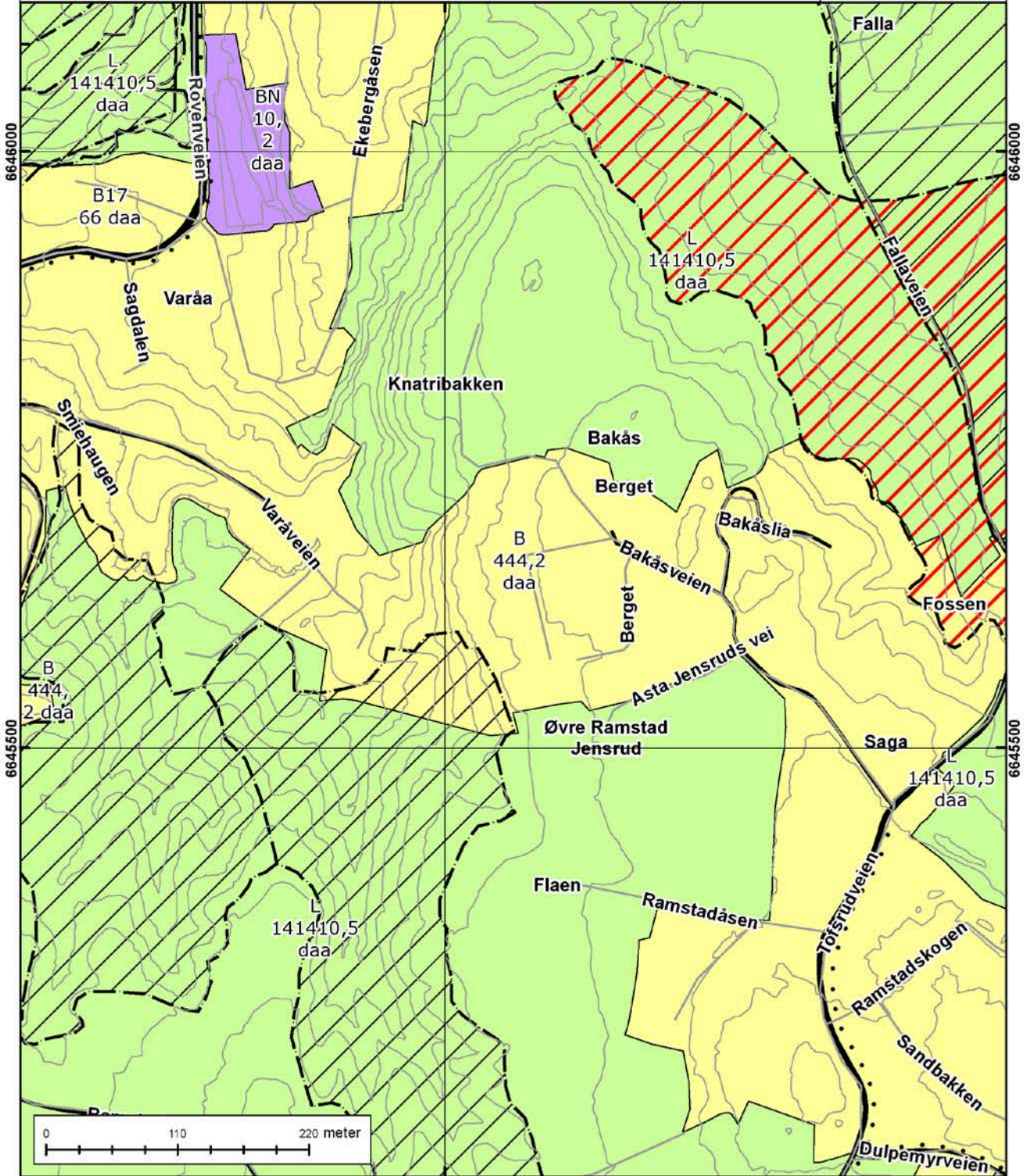




Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

1:4 349
1 cm = 43,5 meter
Produsert: 11.09.2023

- | | | |
|---------------|----------------------------|--------------------|
| Hensynssone | Bebyggelse - nåværende | Faresone |
| Tjenesteyting | Bebyggelse - fremtidig | Båndleggingszone |
| Grønnstruktur | Sentrumsformål - nåværende | Støysone |
| LNFR-område | Sentrumsformål - fremtidig | Byggegrense |
| | | Hovedveg |
| | | Hovedveg framtidig |
| | | Markagrense |

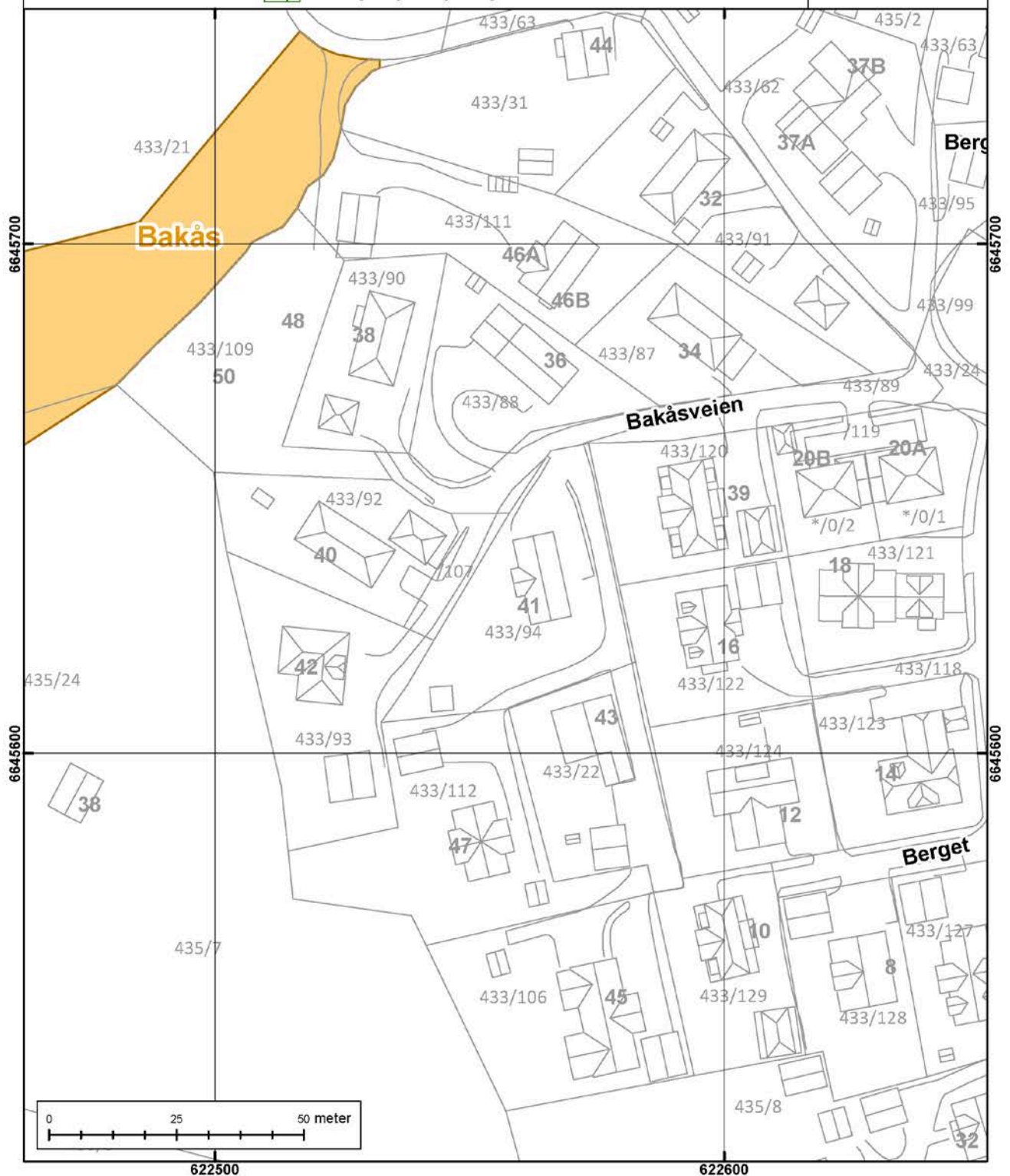


- Reguleringsplanforslag over grunnen**
-  Planforslag over grunnen
 -  Mindre reguleringsendring over grunnen
- Reguleringsplanforslag på grunnen**
-  Planforslag på grunnen
 -  Mindre reguleringsendring på grunnen
- Reguleringsplanforslag under grunnen**
-  Planforslag under grunnen
 -  Mindre reguleringsendring under grunnen















Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

1:1 000
1 cm = 10 meter
Produsert: 11.09.2023

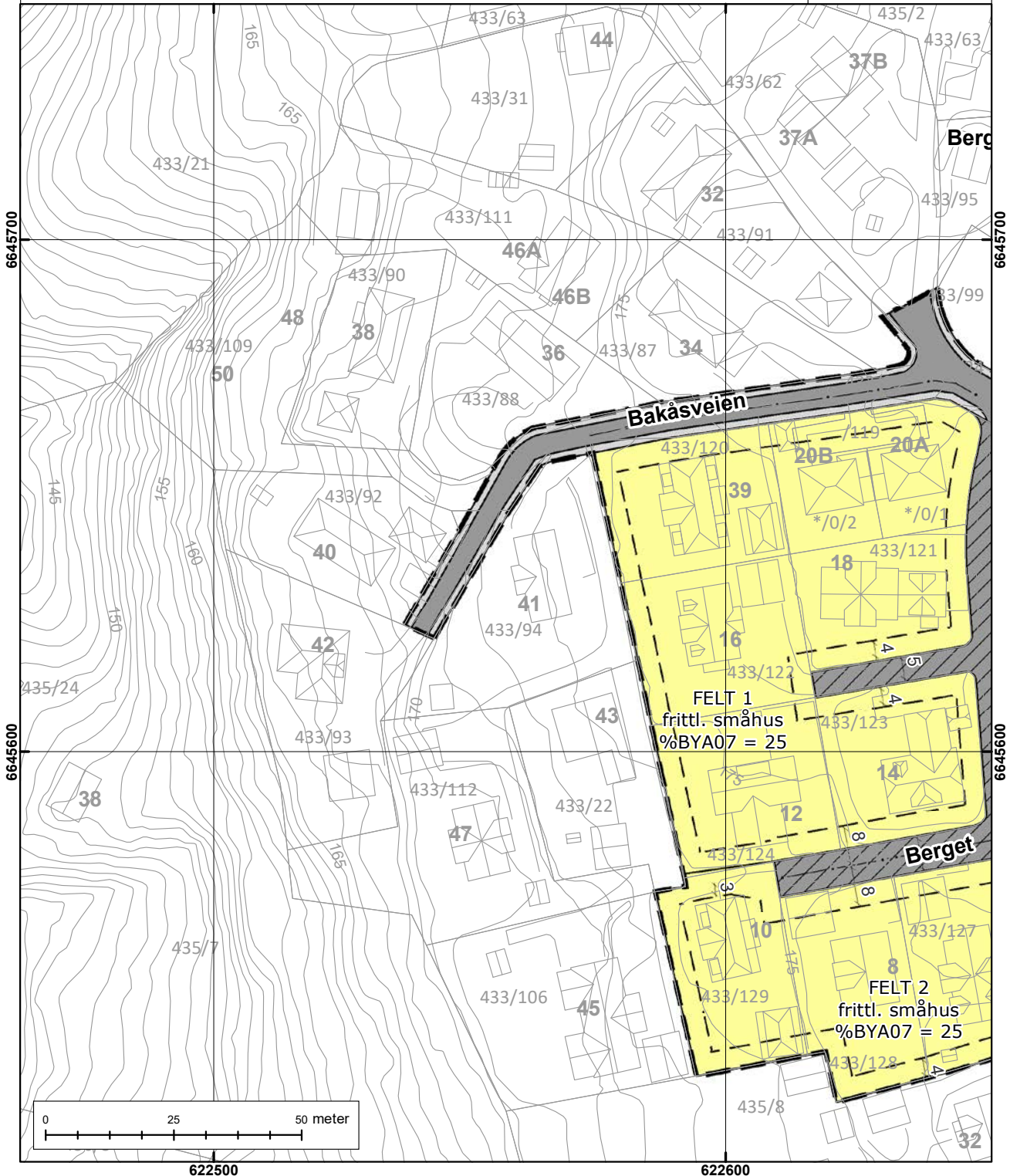




- | | | | | | |
|---|-------------------|---|--------------------------------|---|------------------------|
|  | Grønnstruktur |  | Bolig/Forretning/Kontor |  | Faresone |
|  | Boligbebyggelse |  | Offentlig/privat tjenesteyting |  | Båndleggingszone |
|  | Bolig/Forretning |  | Næringsvirksomhet |  | Støysone |
|  | Forretning/Kontor |  | Hensynszone |  | Reguleringsplangrense |
| | | | |  | Fareområdegrense |
| | | | |  | Restriksjonssonegrense |

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89







1:1 000
1 cm = 10 meter
Produsert: 11.09.2023



Kartet viser muligheten for marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene.

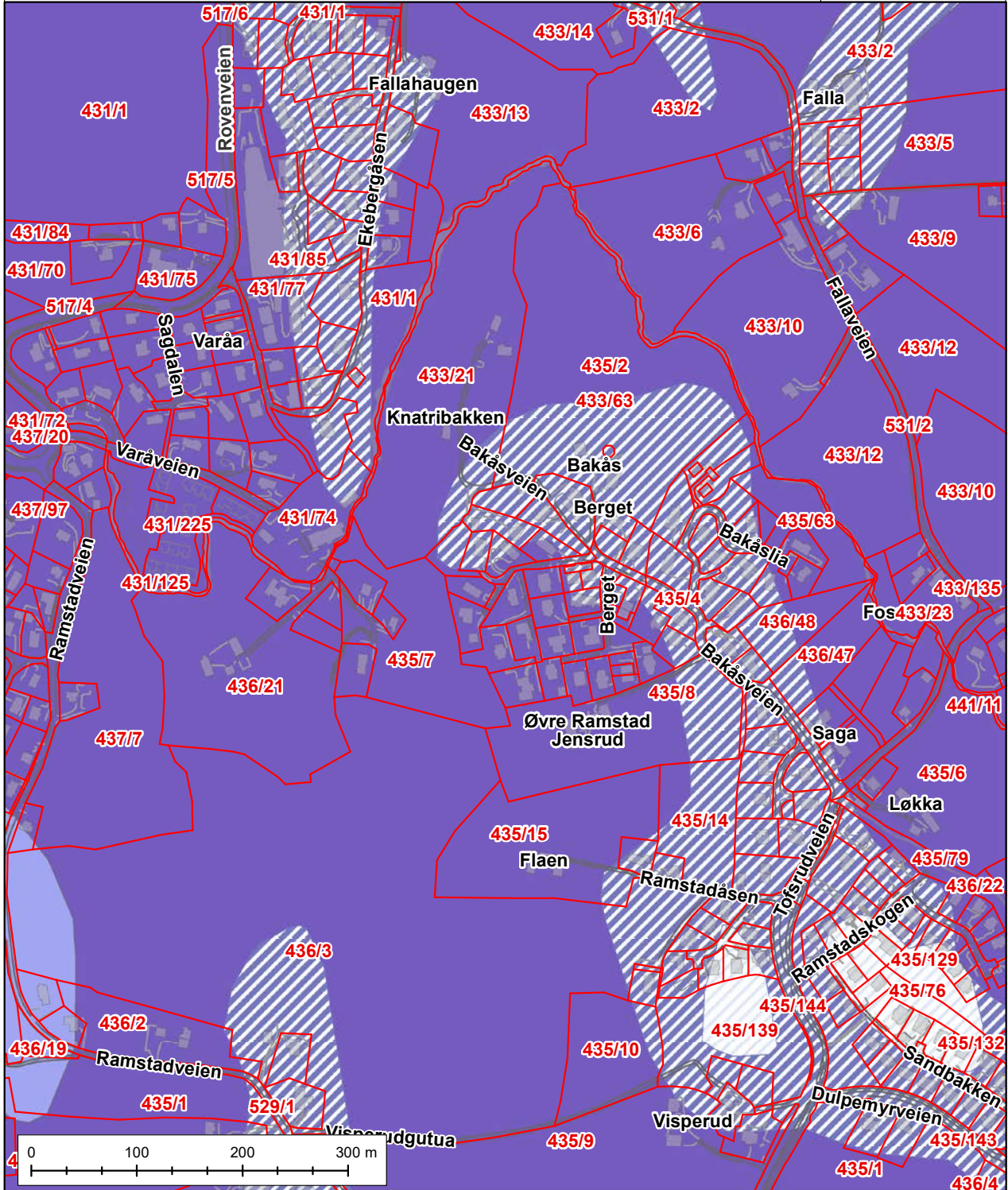
Kartgrunnlag: Lillestrøm kommune, Geovekst og NGU.

-  Stort sett fraværende
-  Liten
-  Middels
-  Stor
-  Svært stor, men usammenhengende eller tynt
-  Svært stor



Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 11.09.2023
Papirstørrelse: A4



Kvikkleire og marin grense, for 433/94/0/0

Kvikkleire kan finnes utenfor viste områder og punkter, hvis det er under marin grense.

Avgrensningen for marin grense kan noen steder være usikker.


Kartdata om risikoklasser kommer fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), påvist kvikkleire fra Statens vegvesen (SSV), område under marin grense og påvist/antatt kvikkleire/sprøbruddsmateriale fra Norges geologiske undersøkelse (NGU).


Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene.


Risikoklasser for kvikkleireskred
Risikoklasse 5 har høyest risiko

-  Risikoklasse 5
-  Risikoklasse 4
-  Risikoklasse 3
-  Risikoklasse 2
-  Risikoklasse 1

 Påvist kvikkleire

 Påvist/antatt kvikkleire/sprøbruddsmateriale

 Område under marin grense

 Eiendomsgrænse



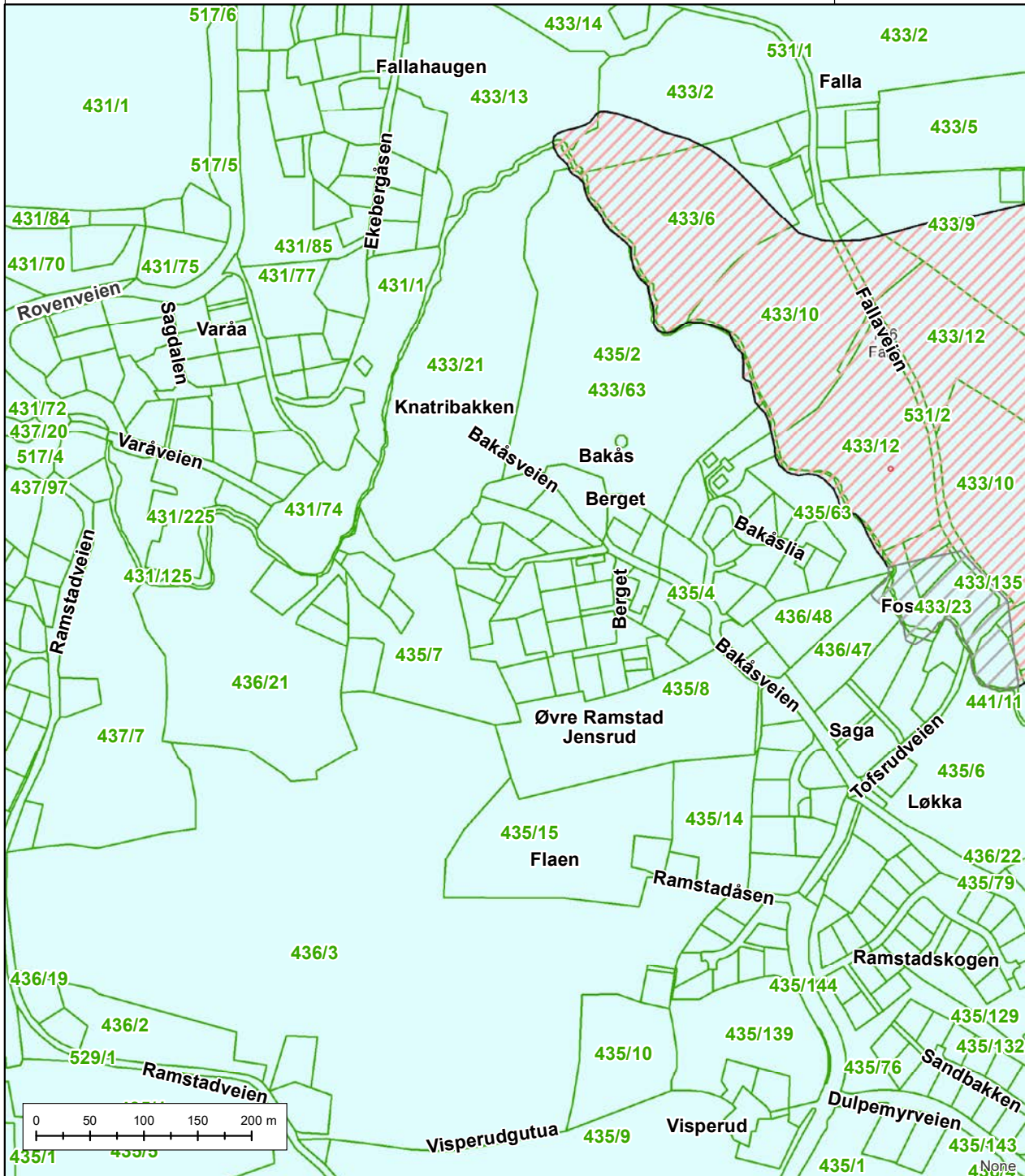
Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000

1 cm = 50 meter

Produsert: 11.09.2023

Papirstørrelse: A4





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no





Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Bakåsveien 41
1900 FETSUND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line Stuve**Oppdragsnummer:** 1205230349**Telefon:** 482 42 798
E-post: line.stuve@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

19.08.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre