

aktiv.



Bakåsveien 1, 1900 FETSUND

Tiltalende familiebolig på stor hjørnetomt med dobbelgarasje, romslig terrasse og gode solforhold. Romslig planløsning.



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 700 000,-
Omkostn.: Kr 143 850,-
Total ink omk.: Kr 5 843 850,-
Selger: Mona Enger Christoffersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 145/192 kvm
Tomtstr.: 1806.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 436, bnr. 20
Oppdragsnr.: 1107250083

Tiltalende enebolig på stor hjørnetomt med dobbelgarasje!

Bakåsveien 1 er en tiltalende enebolig med velstelt hjørnetomt på hele 1,8 mål, i et naturskjønt og barnevennlig område. Her bor man landlig og fredelig, med naturen som nærmeste nabo, samtidig som det er kort vei til Fetsund sentrum. Uteområdet byr på stor hage, balkong og en romslig terrasse med gode solforhold, bred markise og belysning. Det er parkering på gårdsplassen og i en dobbelgarasje på ca. 47 kvm.

Boligen har familievennlig planløsning med to soverom, tre innredede rom, et innbydende kjøkken fra 2016 og todelt stue med stort karnapp. Det er et fullverdig bad, toalettrom og praktisk vaskerom med utvendig adkomst. Badet ble pusset opp i 2018 med stilig, gjennomført resultat. Boligen har varmepumpe fra 2019 og mulighet for tilkobling av ildsted. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	65
Energiattest	70
Nabolagsprofil	71
Budskjema	91



Velkommen til Bakåsveien 1! En frittliggende eneboligeiendom med stor tomt og god beliggenhet.



På fremsiden har eiendommen en romslig gruset gårdsplass og en frittstående dobbel garasje.



Eiendommen ligger i et barnevennlig nabolag og har en velstelt hjørnetomt på 1,8 mål. Tomten grenser mot skogen og innbyr til rolige stunder i pene, grønne omgivelser.



Fasade fremside og romslig hage med plen, trær og busker.



Terrassen vender mot sørøst og nyter godt av solen fra tidlig formiddag til langt ut på ettermiddagen.



Terrassen er enkel å møblere og har både overbygg, belysning og bred markise for behagelig skygge på de varmeste dagene.



Her har du godt med plass til utemøblement.



Overbygget balkong utenfor hovedsoverom med nydelig utsyn.

Bakåsveien 1

1.etg.



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



Boligen har et lyst og innbydende kjøkken fra 2016, med plass til spisebord under det ene vinduet.



Kjøkkeninnredningen er montert langs to vegger, og det er i tillegg halvøy med ekstra benkeplass. Skap og skuffer har hvite rammefronter, overskapene er takhøye og ett har vitrinedører.



Benkeplatene er i steinimitert laminat og har underlimt oppvaskkum, samt integrert koketopp med ventilator over.



Veggene bak er beskyttet med glassplater. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.



Stuen og spisestuen ligger i åpen løsning, og danner et sosialt allrom for måltider, hyggelige samtaler og avslapning foran tv-en.



Rommet har lys og luftig atmosfære, med store vindusflater mot to himmelretninger. Vinduene mot øst er plassert i et bredt karnapp med naturskjønt utsyn mot skogen.



Gulvet har enstavs laminat, veggene er gråmalte og det er en hvitmalt teglsteinspipe med mulighet for tilkobling av ildsted. Det er verdt å merke seg at det ble installert varmepumpe i 2019 som sørger for behagelig temperatur gjennom årstidene.



Hovedsoverom med adgang til egen balkong.



Soverom.



Inredet rom i 1. etasje.



Gang.



Delikat flislagt baderom med gulvvarme, som ble pusset opp i 2018.



Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av et høyskap, samt skuffemøblement med heldekkende servant. Videre er det vegghengt toalett og regnfallsdusj.



Toalettrom med toalett og servant i servantskap.



Vaskerommet har både utvendig adkomst og dør inn til kjøkkenet - en smart løsning som gjør det enkelt å ta med seg matvarene rett inn fra bilen.



Boligen har også et innredet loft med gode lagringsmuligheter.

Bakåsveien 1

Loft



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



Loft med gulv og god lagringsplass.



Loftsrom.



Fetsund Lenser er bevart som et enestående kulturminne med verksteder for tradisjonelt håndverk, kafé og museumsbutikk.



Fetsund lenser er i dag fredet som landets eneste gjenværende fløtningsanlegg.



Fetsund har et koselig handelssentrum med butikker og forretninger.



Det offentlige transporttilbudet er godt, og det er togstasjon på Fetsund.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 145 m²

BRA - e: 47 m²

BRA totalt: 192 m²

TBA: 41 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 108 m² Vindfang, Toalettrom, Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2, Innredet rom (benyttet som soverom), Bad, Spisestue/stue, Kjøkken, Vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 37 m² Trapperom, Innredet rom, Innredet rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 m² Terrasse.

Dobbel garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m² Garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1806.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i et barnevennlig nabolag og har en velstelt hjørnetomt på 1,8 mål. Tomten grenser mot skogen og innbyr til rolige stunder i pene, grønne omgivelser. Her er det balkong, terrasse og stor hage hvor ungene kan leke trygt. Hagen har prydbusker

og trær, samt relativt flatt plenareal – perfekt for trampoline, ballspill eller annen moro.

Terrassen vender mot sørøst og nyter godt av solen fra tidlig formiddag til langt ut på ettermiddagen. Den er enkel å møblere og har både overbygg, belysning og bred markise for behagelig skygge på de varmeste dagene. Balkongen vender mot nordøst, og for øvrig er det en hellelagt uteplass på inngangssiden.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et naturskjønt boligområde, ca. 3,5 km unna Fetsund sentrum i Lillestrøm kommune. Herfra er det umiddelbar nærhet til flotte rekreasjonsområder og kort vei til skoler, barnehager og servicetilbud. Det offentlige transporttilbudet er godt tilrettelagt, med både buss- og togforbindelser.

I tillegg til den vakre naturen bys det på utallige skiløyper og fine bademuligheter ved blant annet Hvalstjern, Gansvika og Heia. Sistnevnte ligger kun en 20 minutters spasertur unna eiendommen. Kommunen har dessuten et mangfoldig idrettstilbud, bl.a. med 9-hulls golfbane nær Nordre Øyeren naturreservat.

Ellers er det flere tilbud innen kultur. Kulturskolens avdeling i Fetsund tilbyr opplæring innen musikk, dans, drama og visuell kunst, og kommunen har flere bibliotek. Fetsund lenser er i dag fredet som landets eneste gjenværende fløtningsanlegg. Det er bevart som et enestående kulturminne med verksteder for tradisjonelt håndverk, kafé og museumsbutikk.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Extra, Rema 1000, Spar og søndagsåpne Joker Løkenåsen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har sentrum vinmonopol, apotek, flere butikker, treningssenter og helsetilbud. Det er kort vei til Lillestrøm med bymessige fasiliteter, samt til Strømmen Storsenter med over 200 butikker. Oslo sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Med bil tar det rundt 5 min til Fetsund sentrum, 10 min til Lillestrøm sentrum, 10 min til Sørumsand, 15 min til Strømmen, 30 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Eiendommen ligger i Bakåsveien, Fetsund i Lillestrøm kommune.

Fra Oslo kan man følge E6 nordover og ta av ved avkjøringen mot Fetsund. Deretter følger man Rv22 mot Fetsund og tar av mot Bakåsveien.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det 2,6 km til Riddersand barneskole og 2,3 km til Østersund ungdomsskole. I tillegg finnes det flere barnehager i nærheten, hvor Ramstadskogen barnehage er den nærmeste. Romerike har flere videregående skoler, og OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm.

Offentlig kommunikasjon

Området har mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Ramstadskogen, som ligger ca. 300 meter fra boligen. Det tar ca. 15 min å sykle til både Svingen og Fetsund stasjon.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en enebolig fra 1985 med en takkonstruksjon av A-takstoler i tre, teknet med sort betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå, og det er sort stål takrenner og nedløp. Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass, samt teak hovedytterdører med glassfelt. Det er en dobbel terrassedør i stuen og en balkongdør i soverommet. Balkongen er fundamentert på utkraget bjelkelag, mens terrassen har en ringmur av murte lettklinkerblokker. Overbygget trapp ved entreen er fundamentert på støpte piler.

Grunn og fundamenter består av stripefundamenter av betong satt til fjell. Grunnmuren er av betongstein, og dreneringen er fra 1982 med synlig grunnmurplast på det meste av boligen. Det er bemerkninger om at grunnmurplast er avsluttet under terreng på deler av boligen.

Etasjeskillere er av trebjelkelag, og det er målt planavvik på gulv i spisestue/stue og gang til soverommene.

Garasjen er en frittstående dobbel garasje med betongdekke, uisolert trebindingsverk, og liggende trekledning. Saltak-konstruksjonen er teknet med sort betongstein, og det er sort stål takrenner og nedløpsrør. Garasjen har to leddporter i stål og vinduer i trerammer med isolerglassruter.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Nedløp og beslag: Mangler snøfangere og tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Andre utvendige forhold: Manglende rekkverk på støttemur rundt trapp.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen og råteskader i vindskier.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er ikke tilgang til knekott ytterst mot raft.
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte med sprekker i trevirket, og det er værslitasje på utvendige overflater.
- Dører: Det er avvik rundt innsettingsdetaljer, dører som er vanskelig å åpne eller lukke, og værslitte utvendige flater.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt, og det er værslitt/oppsprukket trevirke.
- Utvendige trapper: Vær- og bruksslitasje på gulv og trapp.
- Innvendig > Overflater: Det er noe gjenstående listing rundt en dør og tetting av sprekke mellom gulv og terskler i flere rom. Himlingsplater i kjøkkentak med slitasje/skader ved lampe.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav, og det mangler håndløper.
- Innvendige dører: Flere dører henger på hengsler, som gjør at de tar i karm/terskel.
- Andre innvendige forhold: Garderobeskap i stort soverom med manglende dører.
- Varmesentral: Utvendig del av varmpumpe er plassert på stativ direkte på grunn.
- Varmtvannstank: Ikke tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, og grunnmurplast er avsluttet under terreng.
- Terrengforhold: Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur.
- Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Toalettrom har kun naturlig lufting via ventil i vindu.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertak.
- Kryp kjeller: Synlige tegn på at det har kommet noe vann/fuktighet inn i kryp kjeller.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Lovlighet:

Byggetegninger bolighus: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er iht. tegning av 1.etg. to boder der det i dag er ett stort soverom ved side av bad. Loft er inndelt med 3 rom. Tegning viser ett stort rom i loft. Loft er i dag ikke godkjent med rom for varig opphold. For bruk av loftetasje til varig opphold må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Kåre Anders Fossum Orderud, datert 16.05.2025. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og TG3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg nøye inn i tilstandsrapporten før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1985. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja.

Beskrivelse:

1. Tidligere, ca 20 år siden, fukt i taket på vaskerom en kort periode pga mye is rundt lufteluke på taket. tørket fort opp etter at blikkenslager ordnet takhatten.
2. I 2. etg. Hull i golv som var tiltenkt vann/avløp til en eventuell hybelleilighet. Tidligere fukt fra liten kondens/drypplekkasje i vannrør som var tenkt til bruk i 2. etg. Det ble fukt i vegg i gangen i første etg, synlig på sponplate. Lekkasjen ble stoppet og fuktighet tørket opp.

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

Ja, kun av faglært. Firmanavn: Sørumsand Rør.

Beskrivelse: Helrenovering av bad, - golv, tak og vegger.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja. Beskrivelse: Etter forskriftene.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja. Beskrivelse: Er usikker, men har tro på at Sørumsand rør har registrert dette arbeidet.

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

Ja. Beskrivelse: Har vært besøk av mus i loftsrom.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre

installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært. Firmanavn: 1 Varsjøen elektriske og 2. Aurskog elektriske.

Beskrivelse: 1. Nytt sikringskap 2. Jordet kontakt til varmpumpe.

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

Ja. Beskrivelse: 04.10.2018.

Innhold

1. Etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, spisestue, vaskerom, bad, to soverom, innredet rom og trapperom.

Loft: Trapperom og to innredede rom.

Kort fortalt

- Tiltalende familiebolig.
- Hjørnetomt på 1,8 mål.
- Balkong og solrik terrasse.
- Dobbelgarasje på ca. 47 kvm.
- Innbydende kjøkken fra 2016.
- Todelt stue m/stort karnapp.
- Bad og wc pusset opp i 2018.
- Vaskerom m/utvendig adkomst.
- 2 soverom og 1 innredet rom i 1. etasje.
- 2 innrede loftsrom.
- Varmepumpe montert i 2019.
- Mulighet for tilkobling av ildsted.

Standard

Vindfang

Boligen har et pent, overbygd inngangsparti med dør inn til både vindfanget og vaskerommet. De fleste rommene i boligen ble overflateoppusset mellom 2016 og 2021, deriblant vindfanget. Vindfanget har grått, flisimitert gulv, hvitmalte vegger, skoskap og hattehulle med knagger. Det er dør inn til toalettrommet og videre inn i en gang med mer plass til garderobemøblement.

Kjøkken

Boligen har et lyst og innbydende kjøkken fra 2016, med plass til spisebord under det ene vinduet. Kjøkkenet ligger i eget rom, men har likevel god kontakt med stuen. Innredningen er montert langs to vegger, og det er i tillegg halvøy med ekstra benkeplatt. Skap og skuffer har hvite rammefronter, overskapene er takhøye og ett har vitrinedører.

Benkeplattene er i steinimitert laminat og har underlimt oppvaskkum, samt integrert koketopp med ventilator over. Veggene bak er beskyttet med glassplater. Videre er

kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Stue/spisestue

Stuen og spisestuen ligger i åpen løsning, og danner et sosialt allrom for måltider, hyggelige samtaler og avslapning foran tv-en. Rommet har lys og luftig atmosfære, med store vindusflater mot to himmelretninger. Vinduene mot øst er plassert i et bredt karnapp med naturskjønt utsyn mot skogen. Stuen har også tofløyet terrassedør med nye glass i 2021.

Gulvet har enstavs laminat, veggene er gråmalte og det er en hvitmalt teglsteinspipe med mulighet for tilkobling av ildsted. Det er verdt å merke seg at det ble installert varmepumpe i 2019 som sørger for behagelig temperatur gjennom årstidene.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har bad, toalettrom og vaskerom. Badet ble pusset opp i 2018 med stilig resultat. Rommet har naturtro fliser, varme i gulvet og downlights i himlingen. Toalettet er vegghengt, og innerst i rommet er det regnfallsdusj med innfellbare dører i glass.

Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av et høyskap, samt skuffemøblement med heldekkende servant. Over er det speil med integrert belysning. Toalettrommet ligger vegg-i-vegg med badet og ble også oppgradert i 2018. Her er det gulvmontert toalett, speilskap og et enkelt skap med håndvask.

Vaskerom

Vaskerommet har både utvendig adkomst og dør inn til kjøkkenet - en smart løsning som gjør det enkelt å ta med seg matvarene rett inn fra bilen. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, og har behov for oppgradering for å møte dagens krav til standard. Gulvet har belegget og veggene tapet.

Soverom og innredede rom

Boligen har to soverom i første etasje, samt ett innredet rom. Videre er det to innredede rom i loftsetasjen. Soverommene har ulike gulv og vegger malt i en kombinasjon av gul, rød og lysegrå. Hovedsoverommet skiller seg ut med ekstra god størrelse og dør ut til balkongen.

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

2018:

- Bad fra 2018 med dokumentert utførelse.
- Toalettrom pusset opp med nye overflater og nytt utstyr.

2016:

- Kjøkken fra 2016.

2016-2021:

- De fleste rom pusset opp med nye gulv og malt vegger mellom 2016 og 2021.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og internett på eiendommen.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter med romslig gårdsplass og dobbelgarasje. Parkering utenfor eiendommen er etter områdets gjeldende bestemmelser. Garasjen er på ca. 47 kvm og har to porter. Det er ikke innlagt strøm, men klargjort en sikring i sikringsskapet.

Forsikringsselskap

if forsikring.

Radonmåling

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

Diverse

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Energi

Oppvarming

Oppvarming er med varmepumpe fra 2019 i stuen og gulvvarme på badet. Boligen har elementpipe med mulighet for tilkobling av ildsted. Varmtvann er fra en 200 liters bereder som var ny i 2018. Videre er det sikringskap med automatsikringer, naturlig ventilasjon, samt avtrekk fra bad og kjøkken.

Energikarakter

Oramsje E

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 700 000

Kommunale avgifter

Kr 12 517

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig og etter forbruk.

Kommunale avgifter omfatter: vann, avløp, renovasjon og feiing.

Eiendomsskatt

Kr 611

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Lillestrøm kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 163 057

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 652 228

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, tv/bredbånd, m.m.

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 436, bruksnummer 20 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:

3205/436/20:

13.08.1971 - Dokumentnr: 103820 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:436 Bnr:42

18.05.1983 - Dokumentnr: 103025 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver:Fet Kommune.

Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1985 - Dokumentnr: 103247 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:435 Bnr:20

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:435 Bnr:42

Bestemmelse om kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1918 - Dokumentnr: 800034 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:436 Bnr:1

31.08.1945 - Dokumentnr: 2199 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:436 Bnr:31

25.10.1960 - Dokumentnr: 103481 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:436 Bnr:35

06.08.1971 - Dokumentnr: 103737 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:436 Bnr:42

22.05.1979 - Dokumentnr: 102986 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:436 Bnr:47
22.05.1979 - Dokumentnr: 102987 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:436 Bnr:48
22.12.1980 - Dokumentnr: 107563 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:436 Bnr:46

01.01.2020 - Dokumentnr: 1361665 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0227 Gnr:36 Bnr:20

01.01.2024 - Dokumentnr: 305807 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:436 Bnr:20

Heftelsene omhandler registrering av eiendommer med fraskilling/opprettelse, bestemmelser vedrørende utførelse av privat spillvannsledning med bestemmelser, Bestemmelse om at Fet kommune tar over vannledning, bestemmelser om søknad for offentlig tilkobling og bestemmelser om anleggelse av vei over denne eiendommen "Saga".

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggetillatelse for boligbygg, datert 17.06.1981.

Det foreligger byggetegning for boligen, datert 23.01.1981.

Det foreligger melding om innsetting av kjellerdør mot nordvest, datert 21.06.2000.

Det foreligger byggetegning for dobbel garasje, datert 15.05.2000. Det foreligger også melding av oppring av dobbel garasje, og søknad om dispensasjon fra veiloven ifm. avstand til vei. Denne er datert 21.06.2000.

Det foreligger ferdigattest for "rivning av låve" på eiendommen Bakåsveien 1, gnr. 36 bnr. 20, datert 22.03.2019.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger ikke, men dette ble ikke vanlig i byggesaker før på slutten av 60-tallet. Det er dog ikke uvanlig at det ikke foreligger ferdigattest for eiendommer med tanke på byggeår. Det utstedes ikke ferdigattest i etterkant på bygg som er byggemeldt før 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen. På bygg og tiltak utført etter 1960 skal det i utgangspunktet foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen grenser mot område regulert til kjørevei og frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen er i kommuneplanen for Lillestrøm kommune, avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Deler av eiendommen ligger i støysone for veien.

Eiendommen ligger under marin grense og muligheten for marin leire i grunnen er stor. Dett gjelder tilsvarende for store deler av kommunen, og det er ikke noen umiddelbar fare med å bo i disse områdene. Eiendommen ligger innenfor aksomhetsområde for kvikkleireskred. Kommunen bør kontaktes på forhånd før det utføres fremtidige byggetiltak på tomten. Se mer informasjon på kommunens hjemmeside.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

142 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

143 850 (Omkostninger totalt)

159 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

162 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 843 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 859 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 862 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 143 850

Betalingsbetingelser

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunal info

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.000,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613





Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, Bjørkeveien 18
1941 Bjørkelangen
Tlf: 638 54 000

Salgsoppgavedato

26.05.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Bakåsveien 1, 1900 FETSUND
 LILLESTRØM kommune
 # gnr. 436, bnr. 20

Markedsverdi

5 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 16.05.2025

Rapportdato: 22.05.2025

Oppdragsnr.: 11763-25046

Referansenummer: BV2641

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Små kneloft mot raft. Yttertak er teknet av sort betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkning fra byggeår. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe. Det er ikke montert takstige til feier. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer fra 1981 og 5 stk. glass fra 2021.

Boligen har to stk. teak hovedytterdører med lite glassfelt. Dører fra byggeår. Dobbelt terrassedør i stue med lav brystning og glass. Dør fra byggeår. Glass skiftet i 2021. Balkongdør i soverom med høy brystning og glassfelt. Dør fra byggeår. Balkong med tilgang fra soverom. Fundamentert på utkraget bjelkelag. Spaltegulv og rekkverk i tre.

Terrasse med tilgang fra stue. Fundamentert på ringmur av murte lettklinkerblokker. Bjelkelag, splategulv og rekkverk i tre. Bemerkes sprekker og skjvhetter i ringmur og terrasegulv.

Overbygget trapp ved entre.: Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fjell. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Trapp/støttemur til krypkjeller. Støpt støttemur og trapp. Bemerkes manglende rekkverk på støttemur.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Laminat og furugulv
Vegger: Slette malte flater og trepanel.
Himlinger: Himlingsplater og MDF smarttak.

Fleste rom pusset opp med nye gulv og malt vegger mellom 2016 og 2021.

Normal bruksslitasje på øvrige flater. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt planavvik på gulv i spisestue/stue og i gang til soverommene. Det ble ikke målt avvik utover krav i NS3600

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

Boligen har elementpipe. Det er i dag ikke montert ildsted i boligen. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har 180° åpne lakkert tretrapp. Innvendig har boligen finerdører. 2 dører med glassfelt.

Garderobeskap i stort soverom med flere manglende dører, grunnet defekte hengsler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2018.:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser. Malt MDF smart-tak i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 42mm fra flis ved terskel til topp slukrist. Det er ca. 12mm fall på gulv på utside av dusjsone. Ca. 15mm nedsenk i dusjsone med godt lokalt fall.
Ca, 45mm høyde opp til terskel som er flislagt.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Servantskap med slette fronter, 2 skuffer og hel servant. Høyskap med slette fronter. Vegghengt toalett og dusjvegger i glass. Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom på bakside av dusjsone.

Vaskerom fra byggeår.:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom fra byggeår. Belegg på gulv og tapet på vegger. Det er skader i tapet, sprekk i belegg og flatt gulv i rommet.
Det er ikke etablert avtrekk fra rommet.
Vegghengt skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp på bakside av skyllekar/vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:
Folierte skrog med 1-speils fronter. Laminat benkeplate med underlimt benkebeslag med dobbel kum i grå utførelse. Integreert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/frysenskap. Glassplate mellom benk- og overskap bak oppvaskkum og platetopp. Det er ikke montert vannstopp eller komfyrvakt på kjøkken, da nevnte utstyr ikke er flyttet ved renovering. Det anbefales montering av dette utstyr.
Kjøkken fra 2016.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminatgulv, slette malte vegger. Gulvstående toalett og lite servantskap med hel servant. Bemerkes manglende ventilasjon fra rommet.
Rom pusset opp med nye overflater og nytt utstyr i ca. 2018.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe fra byggeår.

Det er plast rør- i rør vannrør til bad fra 2018. Samlestokker plassert i krypkjeller.

Det er avløpsrør av plast.

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i krypkjeller. Bereder fra 2018

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer. Det er installert luft-luft varmepumpe i stue.

Skjult el-anlegg i boligen fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Det ble sist utført el-kontroll den 4/10-2018 med ingen avvik.

Brann/røykvarslere i flere rom 1.etg. og i loft. 6kg brannslukningsapparat fra 2017

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1982. Synlig grunnmurplast på det meste av boligen. Bemerket at grunnmurplast er avsluttet under terreng på deler av boligen.

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur, satt til fjell.

Svakt skrånende gårdsplass med fall mot boligen. Fall på terreng mot boligen mellom garasje og bolig.

Utvendige avløpsrør er av plast, utvendige vannledninger er av plast (PEL)

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann og avløpsrør fra ca. 1982.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	192 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	145 m ²
Totalpris	5 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er iht. tegning av 1.etg. 2 boder der det i dag er ett stort soverom ved side av bad. Loft er inndelt med 3 rom. Tegning viser ett stort rom i loft.

Loft er i dag ikke godkjent med rom for varig opphold. For bruk av loftetasje til varig opphold må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger ikke fremvist/innhentet. Det foreligger godkjent søknad om oppføring av garasje, med godkjent søknad om dispensasjon for byggegrense mot vei.

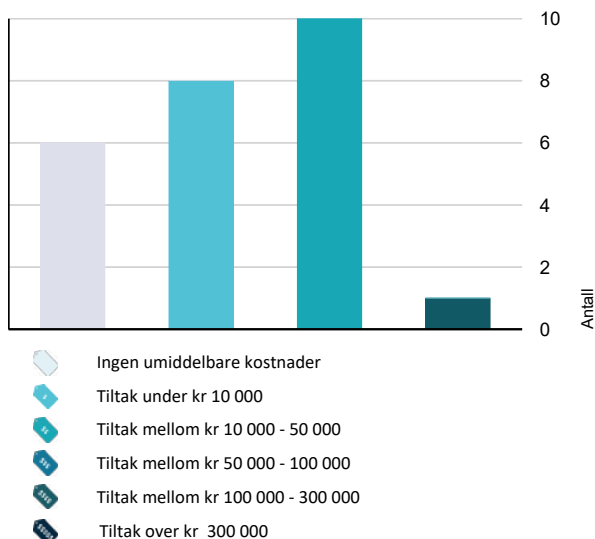
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2. EI-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte EI-takstmann og brann/feierevesen. Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Dører Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
!	Innvendig > Overflater Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1985

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket av sort betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe. Det er ikke montert takstige til feier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert stige-trinn for feier til pipe. Det er ikke montert snøfangere over områder det er naturlig å ferdes under tak.

Konsekvens/tiltak

- Stige-trinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må monteres snøfangere på tak over inngang, samt snøfangere på tak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende snøfangere og takstige.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er noe råteskader i vindskier ved utlegg på tak.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør påregnes utskifting av råteskadede vindskier.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i vindskier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Små kneloft mot raft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilgang til knekott ytterst mot raft. Disse loft derfor ikke inspisert av takstingeniør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilgang til kneloft og gjøres ytterligere undersøkelser. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer fra 1981 og 3 stk. glass fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befarings. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet. Det er værslitasje på utvendige overflater på karmen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør påregnes overflatebehandling av utvendige overflater av vinduer. Uten tiltak vil det kunne utvikles råteskader på vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Boligen har to stk. teak hovedytterdører med lite glassfelt. Dører fra byggeår. Dobbel terrassedør i stue med lav brystning og glass. Dør fra byggeår. Glass skiftet i 2021. Balkongdør i soverom med høy brystning og glassfelt. Dør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig omramming på terrassedør i stue er ikke festet tilstrekkelig til vegg/dør.

Hovedytterdør i vindfang henger litt på hengsler som gjør at dør subber litt i terskel.

Det er vær- og bruksslitasje på utvendige og innvendige flater på ytterdører.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.

Omramming på terrassedør må festes tilstrekkelig til vegg/dør. Dette for å unngå trekk og eventuell fuktinntrengning i konstruksjon. Det må påregnes justering av hovedytterdør og overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilgang fra soverom. Fundamentert på utkraget bjelkelag. Spaltegulv og rekkverk i tre.

Terrasse med tilgang fra stue. Fundamentert på ringmur av murte lettklinkerblokker. Bjelkelag, splategulv og rekkverk i tre. Bemerkes sprekker og skjevheter i ringmur og terrassegulv.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverk er for lavt iht. dagens krav. Godkjent etter krav ved oppføring. Det er værslitte overflater på terrasse. Synlige skjevheter i terrasse og ringmur/fundamenter til terrasse. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.

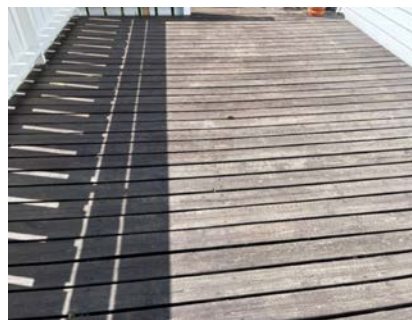
Det må påregnes utbedring av ringmur og skjevheter i terrasse/konstruksjon.

Overflater terrassegulv bør påregnes vask/rens og overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekker i fundament terrasse.



Værslitasje på gulv.

TG 2 Utvendige trapper

Overbygget trapp ved entre.: Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fjell. Bjelkelag, splategulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vær- og bruksslitasje på gulv og trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling av trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Trapp/støttemur til krypkjeller.
Støpt støttemur og trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er manglende rekkverk på støttemur rundt trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det er i dag fare for fallskader ved manglende rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Laminat og furugulv

Vegger: Slette malte flater og trepanel.

Himlinger: Himlingsplater og MDF smarttak.

Fleste rom pusset opp med nye gulv og malt vegger mellom 2016 og 2021.

Normal bruksslitasje på øvrige flater.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe gjenstående listing rundt en dør og tetting av sprekke mellom gulv og terskler i flere rom.

Himlingsplater i kjøkkentak med slitasje/skader ved lampe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe overflatebehandling og utbedring av påpekte mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt planavvik på gulv i spisestue/stue og i gang til soverommene. Det ble ikke målt avvik utover krav i NS3600

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er i dag ikke montert ildsted i boligen.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er synlige tegn på at det har kommet noe vann/fuktighet inn i krypkjeller i hjørne mot vest. Det er laget hull under såle på vegg for avledning av vann ut av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør overvåkes jevnlig for eventuelle skader, som kan oppstå, når fuktighet kan komme inn i krypkjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig tegn på fuktighet følger fjell inn i krypkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 180° åpen lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger mellom trinn er såpass store at det anbefales å lage mindre åpninger.
Håndløper på vegg bør monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører. 2 dører med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere dører henger på hengsler, som gjør at de tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering av flere dører. Terskler med slitemerker/riper bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 2 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i stort soverom med flere manglende dører, grunnet defekte hengsler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere skapdører er fjernet grunnet manglende/defekte hengsler på dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av garderobeskap på soverom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Malt MDF smart-tak i himling.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 42mm fra flis ved terskel til topp slukrist. Det er ca. 12mm fall på gulv på utside av dusjsone. Ca. 15mm nedsenk i dusjsone med godt lokalt fall. Ca, 45mm høyde opp til terskel som er flislagt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med slette fronter, 2 skuffer og hel servant. Høyskap med slette fronter. Vegghengt toalett og dusjvegger i glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er noen små riss i servant. Ukjent årsak.

Veggmontert toalett er levert av TECE innbygningssystemer trolig med SafetyBag. Det foreligger ikke dokumentasjon på sisterneløsning.

TECE sin toalettssystemer ivaretar dagens krav til flomsikring hvis den er montert iht. monteringsveiledning.

Sealingbag er en plastkappe som opplyses å være dokumentert vannett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drengåpningen i støydemplingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Det opplyses fra produsent:

Vår innbygningssystemer med Sealingbag oppfyller kravene i TEK når den installeres i et våtrom med påstrykningsmembran som tettesjikt foran sisternen.

Det opplyses i skriv fra DIBK at de finner at systemet med sealingbag kan anvendes som alternativ løsning til løsningene beskrevet i teknisk forskrift. Systemet antas å være gjennomprøvd etter mange installasjoner uten lekkasjer. Ikke videre kontrollert av takstmannen.

Veggmontert toalett er levert av TECE innbygningssystemer med SafetyBag. Det foreligger DDV-dokumentasjon på sisterneløsning.

TECE sin toalettssystemer ivaretar dagens krav til flomsikring, men ikke Sinteff sin preaksepterte løsning. Det er ikke fremvist prosjekteringsanalyse på sisterneløsningen. Ikke videre kontrollert av takstingeniør.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom på bakside av dusjsone.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom fra byggeår. Belegg på gulv og tapet på vegger. Det er skader i tapet, fuktskade i himlingsplater etter tidligere lekkasje fra luftehatt på tak, sprekk i belegg og flatt gulv i rommet.

Det er ikke etablert avtrekk fra rommet.

Vegghengt skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom



Sprekk i belegg. Flatt gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp på bakside av skyllekar/vaskemaskin.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speils fronter. Laminat benkeplate med underlimt benkebeslag med dobbel kum i grå utførelse. Integriert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Glassplate mellom benk- og overskap bak oppvaskkum og platetopp.

Det er ikke montert vannstopp eller komfyrvakt på kjøkken, da nevnte utstyr ikke er flyttet ved renovering. Det anbefales montering av dette utstyr.

Kjøkken fra 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminatgulv, slette malte vegger.

Gulvstående toalett og lite servantskap med hel servant. Bemerket manglende ventilasjon fra rommet.

Rom pusset opp med nye overflater og nytt utstyr i ca. 2018.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
 - Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrom har kun naturlig lufting via ventil i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe fra byggeår.
Det er plast rør- i rør vannrør til bad fra 2018. Samlestokker plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Kobberrør har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft-luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig del av varmepumpe er plassert på stativ direkte på grunn. Stativ og varmepumpe har sunket ned i

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres stabilt underlag for plassering av varmepumpe. Det kan medføre at varmepumpe velter når den ikke er plassert på stabilt underlag.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmepumpe står skjevt.

TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereider plassert i krypkjeller. Bereider fra 2018

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereider er tilkoblet med skjøtekabel som ligger på fjell i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør/må etableres tilfredsstillende el-tilkobling av bereider. Det er frarådet å bruke skjøtekabel til varmtvannsbereider.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult el-anlegg i boligen fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang.

Det ble sist utført el-kontroll den 4/10-2018 med ingen avvik.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1985
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Siste samsvar fra montering av stikkontakt på kjøkken, ny kontakt i stue og lys i gang.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brann/røykvarslere i flere rom 1.etg. og i loft. 6kg brannslukningsapparat fra 2017

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuksikring og drenering

Dreneringen er fra 1982. Synlig grunnmurplast på det meste av boligen. Bemerkes at grunnmurplast er avsluttet under terreng på deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:
- Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Grunnmurplast er avsluttet under terreng på deler av boligen, mellom bolig og garasje.

Det er manglende klemlist/topplst på deler av boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmurplast bør føres høyere opp, eller terreng senkes i områder der grunnmurplast er avsluttet under terreng. Det er fare for fuktinnregning i mur over grunnmurplas.

Manglende klelist bør monteres på grunnmurplast for å unngå at fuktighet kommer inn bak plast.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Grunnmurplast avsluttet under terreng.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur, satt til fjell.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

! TG 2 Terrengforhold

Svakt skrånende gårds plass med fall mot boligen. Fall på terreng mot boligen mellom garasje og bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser for om mulig foreta terrengjustering.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast, utvendige vannledninger er av plast (PEL)

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann og avløpsrør fra ca. 1982.

Vurdering av avvik:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling/lagring

Byggeår

2000

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje:

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn.

Vegger i uisolert trebindingsverk på ringmur av støpt betong.

Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltak-konstruksjon i tre med loftsrom. Yttertak er tekket med sort betongstein. Takrenner og nedløpsrør i sort stål utførelse. 2 leddporter i stål.

Vinduer i trerammer med isolerglassruter.

Dører/porter og vinduer fra byggeår.

Det er lagt gulv på loft, men ikke montert trapp/adkomst til loft.

Det er ikke montert vindu i en gavl på garasjen.

Det er ikke tilkoblet strøm i garasje. Er ekstra sikring i sikringskap til garasje innvendig i boligen.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

145 m²/145 m²

Enebolig: Vindfang, Toalettrom, 2 Trapperom, Gang, 3 Soverom, Bad, Spisestue, Kjøkken, Vaskerom, 2 Innredet rom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 47 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 700 000

Konklusjon markedsverdi

5 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ramstadsbogen 10 ,1900 FETSUND 128 m ² 2007 4 sov	31-05-2022	6 600 000	6 515 000		6 515 000	50 898
2 Bakåsveien 36 ,1900 FETSUND 157 m ² 1984 3 sov	29-10-2023	5 990 000	5 600 000		5 600 000	35 669
3 Tingsrudveien 34 ,1900 FETSUND 227 m ² 1975 2 sov	04-05-2025	6 450 000	6 625 000		6 625 000	29 185

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter	Kr.	15 000
Vedlikeholdskostnader (ca. antatt av takstingeniør)	Kr.	15 000
Forsikring (ca. antatt av takstingeniør)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 500 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	440 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 940 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpassing for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	2 300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 300 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 250 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

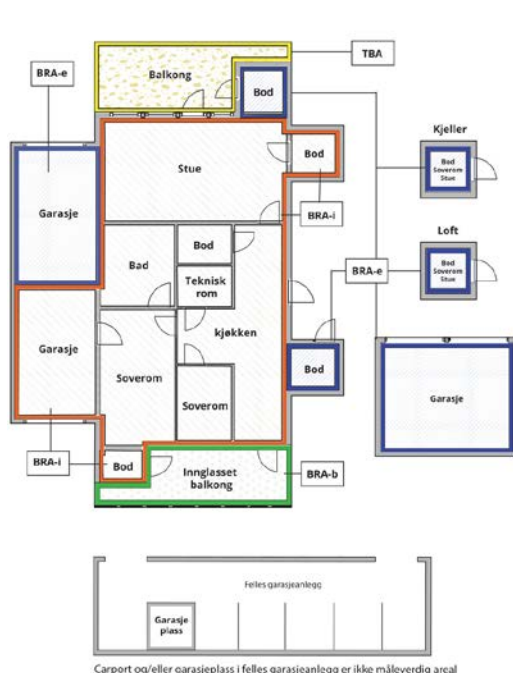
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	108			108	41
Loft	37			37	
SUM	145				41
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Toalettrom, Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Spisestue/stue, Kjøkken, Vaskerom		
Loft	Trapperom, Innredet rom, Innredet rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er iht. tegning av 1.etg. 2 boder der det i dag er ett stort soverom ved side av bad. Loft er inndelt med 3 rom. Tegning viser ett stort rom i loft.

Loft er i dag ikke godkjent med rom for varig opphold. For bruk av loftetasje til varig opphold må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Lagt nytt gulv i stue, malt vegger. Utført på dugnad/egeninnsats med hjelp av fagperson.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger ikke fremvist/innhentet. Det foreligger godkjent søknad om oppføring av garasje, med godkjent søknad om dispensasjon for byggegrense mot vei.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	108	37
Garasje	0	47

Kommentar

Enebolig Rom i loft er oppført som s-rom da rommene ikke er godkjent for varig opphold.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Mona Enger Christoffersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	436	20		0	1806.2 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Bakåsveien 1

Hjemmelshaver

Christoffersen Mona Enger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Bakåsveien, Fetsund i Lillestrøm kommune.

Eiendom beliggende på etablert boligfelt på østsiden av Glomma.
Nærområde består av boligbebyggelse.

Det er ca. 3 km til Fetsund som har et utvalg butikker og service tilbud.
Det er ca. 2,7 km til Riddersand skole i som har fra 1. til 7 trinn, samt SFO.
Det er ca. 2,3 km til Østersund ungdomsskole.
Barnehager i Fetsund og omegn.
Like ved ungdomsskolen er det også idrettshall/flerbrukshall.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng. Oppkjørte skiløyper på vinteren.
Stort ski-anlegg med kunst snø- anlegg på Heia, ca. 2,4 km fra boligen.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 600 m fra boligen, ved innkjøring til boligfeltet.
Eller tog fra Svingen eller Fetsund stasjon, hhv. 2,8km og ca. 3 km fra boligen.
Det er Ca. 10 km til Lillestrøm Ca. 29 km til Oslo. Ca. 40 km til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1806m² iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på singlet gårds plass eller i garasje.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Noe naturtomt.
Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	16.05.2025	Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	2	Nei
Eier	16.05.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
3D planskisser	19.05.2025	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja
Tegninger	16.05.2025	Originale tegninger av bolig.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	Lagt til mottatt tegning av boligen i dokumenter.
2	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BV2641>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250083	
Selger 1 navn	
Mona Enger Christoffersen	
Gateadresse	
Bakåsveien 1	
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	1985
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	40
Antall måneder	0
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.	

Document reference: 1107250083

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

1.Tidligere, ca 20 år siden, fukt i taket på vaskerom en kort periode pga mye is rundt lufteluke på taket. tørket fort opp etter at blikkenslager ordnet takhatten. 2. 2. etg. Hull i golv som var tiltenkt vann/avløp til en eventuell hybelleilighet.Tidligere fukt fra liten kondens/drypplekkasje i vannrør som var tenkt til bruk i 2. etg. Det ble fukt i vegg i gangen i første etg, synlig på sponplate. Lekkasjen ble stoppet og fuktighet tørket opp.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Helreovering av bad, - golv, tak og vegger.

Arbeid utført av

Sørumsand Rør.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Etter forskriftene

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

Er usikker, men har tro på at Sørumsand rør har registrert dette arbeidet.

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Har vært besøk av mus i loftsrom.

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

1. Nytt sikringssskap 2. Jordet kontakt til varmepumpe

Arbeid utført av

.1 Varsjøen elektriske og 2. Aurskog elektriske

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

04.10.2018

Document reference: 1107250083

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

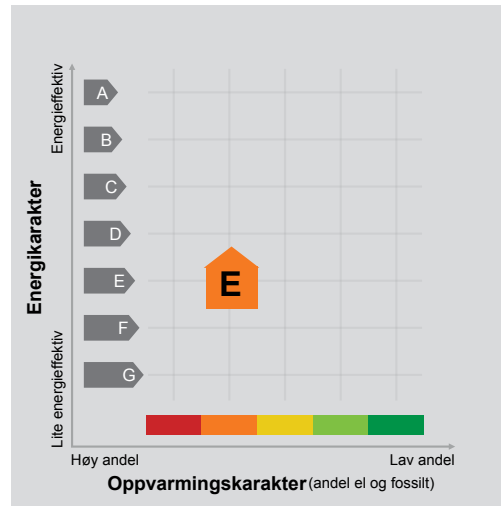
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Enger Christoffersen	cf1916b1f483590521424504 4446d4c19b234b11	12.05.2025 11:31:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107250083

- 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>

Adresse	Bakåsveien 1
Postnummer	1900
Sted	FETSUND
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	436
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	117690571
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-126005
Dato	26.05.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Nabolagsprofil

Bakåsveien 1 - Nabolaget Roven/Løken - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Gransveien Linje 470, 470E	8 min 🚶 0.6 km
🚗 Svingen stasjon Linje R14	5 min 🚗 2.9 km
✈ Oslo Gardermoen	36 min 🚗

Skoler

Riddersand skole (1-7 kl.) 385 elever, 26 klasser	5 min 🚶 2.9 km
Hovinøgda skole (1-7 kl.) 314 elever, 14 klasser	7 min 🚶 5.1 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 28 klasser	4 min 🚶 2.3 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	11 min 🚶 8.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	14 min 🚶 10.9 km

«fredelig, fin utsikt og hyggelig plass å bo»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

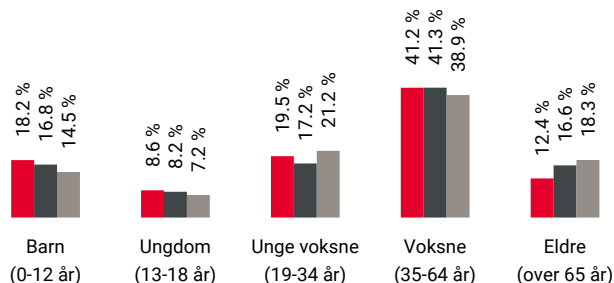
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Roven/Løken	3 033	1 197
Fetsund	9 139	3 742
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ramstadskogen barnehage (1-5 år) 86 barn	9 min 🚶 0.7 km
Østersund idrettsbarnehage (0-5 år) 144 barn	5 min 🚶 2.8 km
Fetsund barnehage (0-5 år) 66 barn	6 min 🚶 3.7 km

Dagligvare

Joker Løkenåsen Søndagsåpent	21 min 🚶 1.6 km
Rema 1000 Fetsund	5 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering

Lett 87/100

Sport

Dulpemyra ballplass	11 min
Ballspill	0.8 km
Nerdrum lekeplass	14 min
Ballspill	1.1 km
Spenst Fetsund	5 min
Trento Sørumsand	10 min

Boligmasse



- 69% enebolig
- 11% rekkehus
- 5% blokk
- 16% annet

«Hyggelige mennesker, fint for barn»

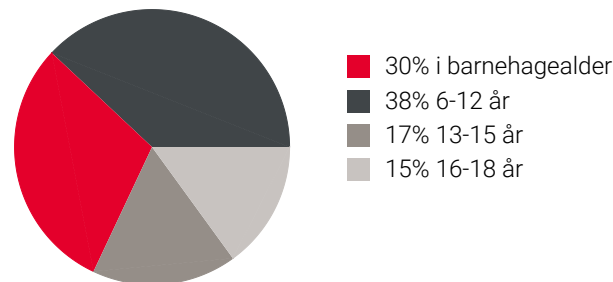
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Fokus Butikksenter	11 min
Boots apotek Fetsund	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

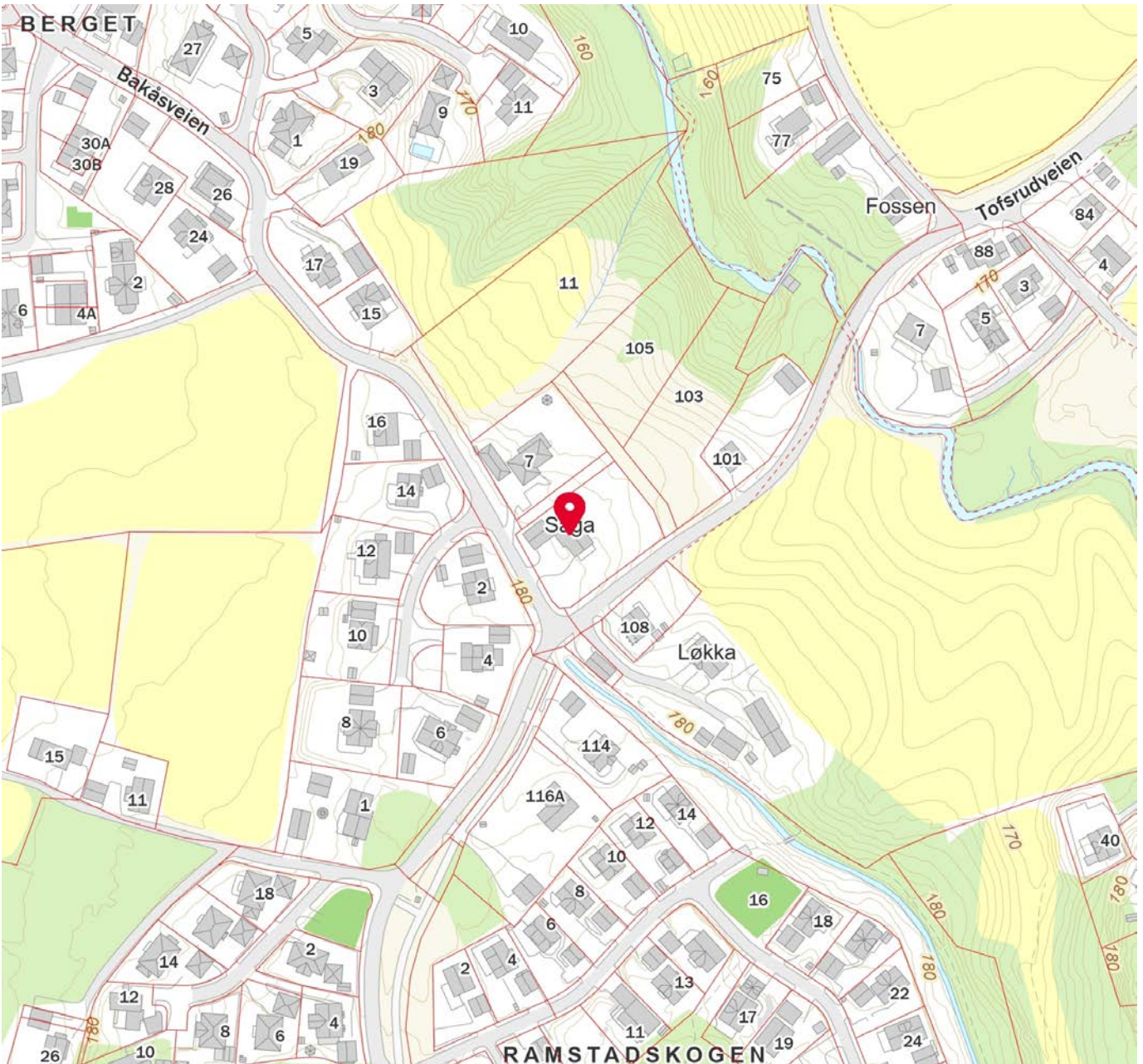
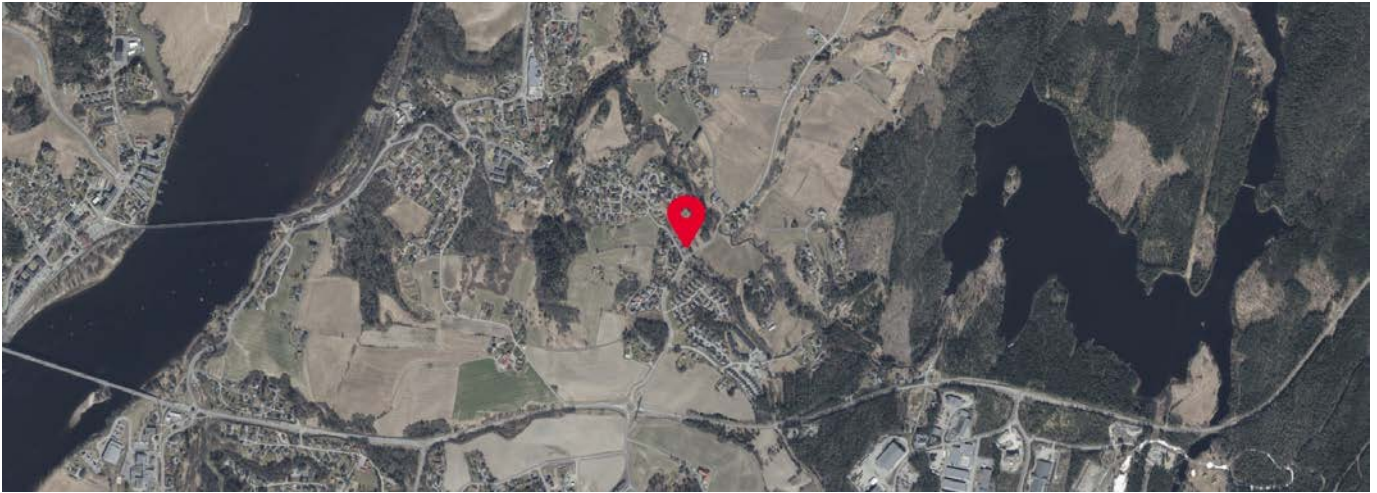
- Roven/Løken
- Fetsund
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

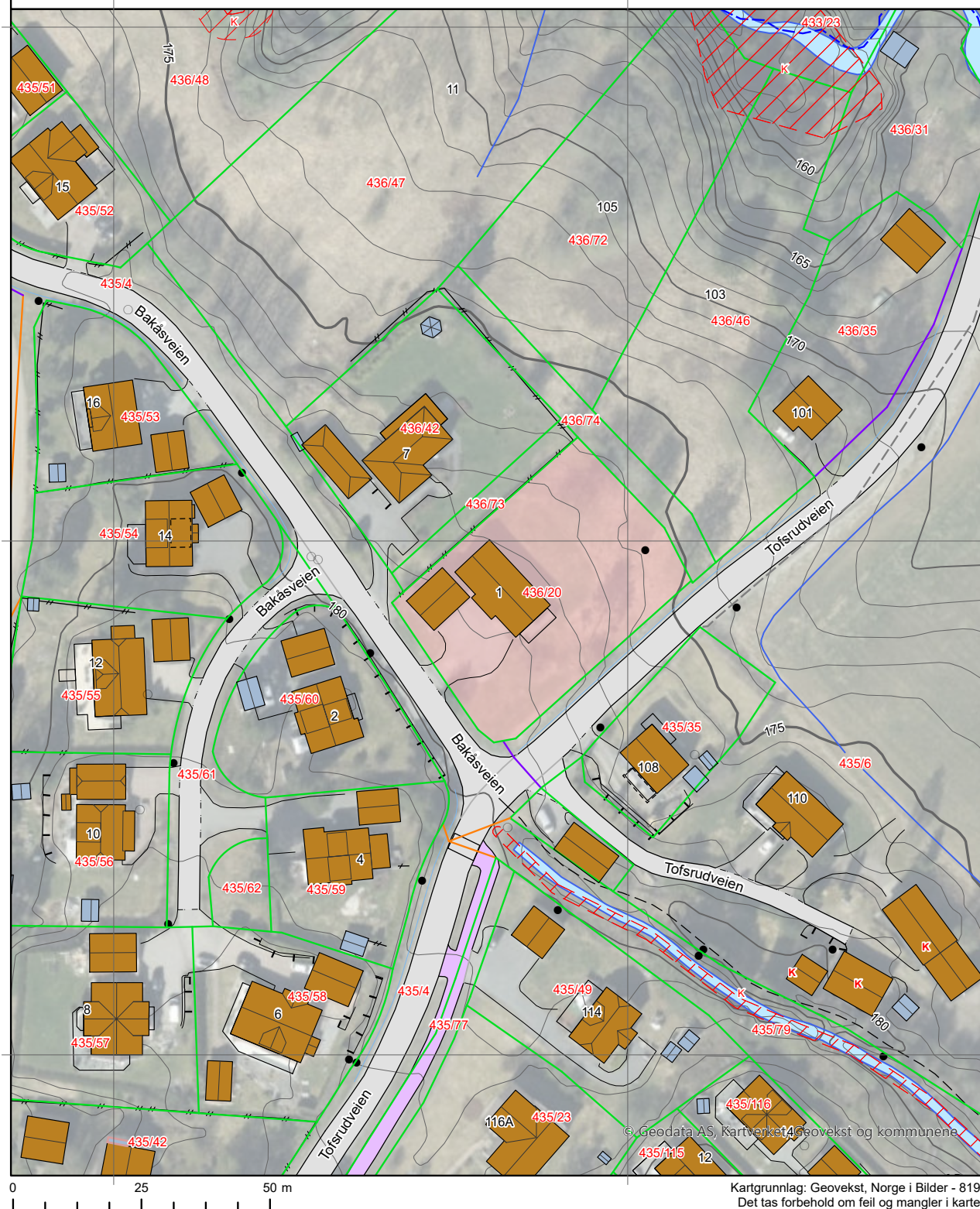
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/436/20/0/0

Eiendomsgrenser











- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · - · - Fiktiv grenselinje
- · - · - Teigdelelinje
- · - · - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 5.5.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

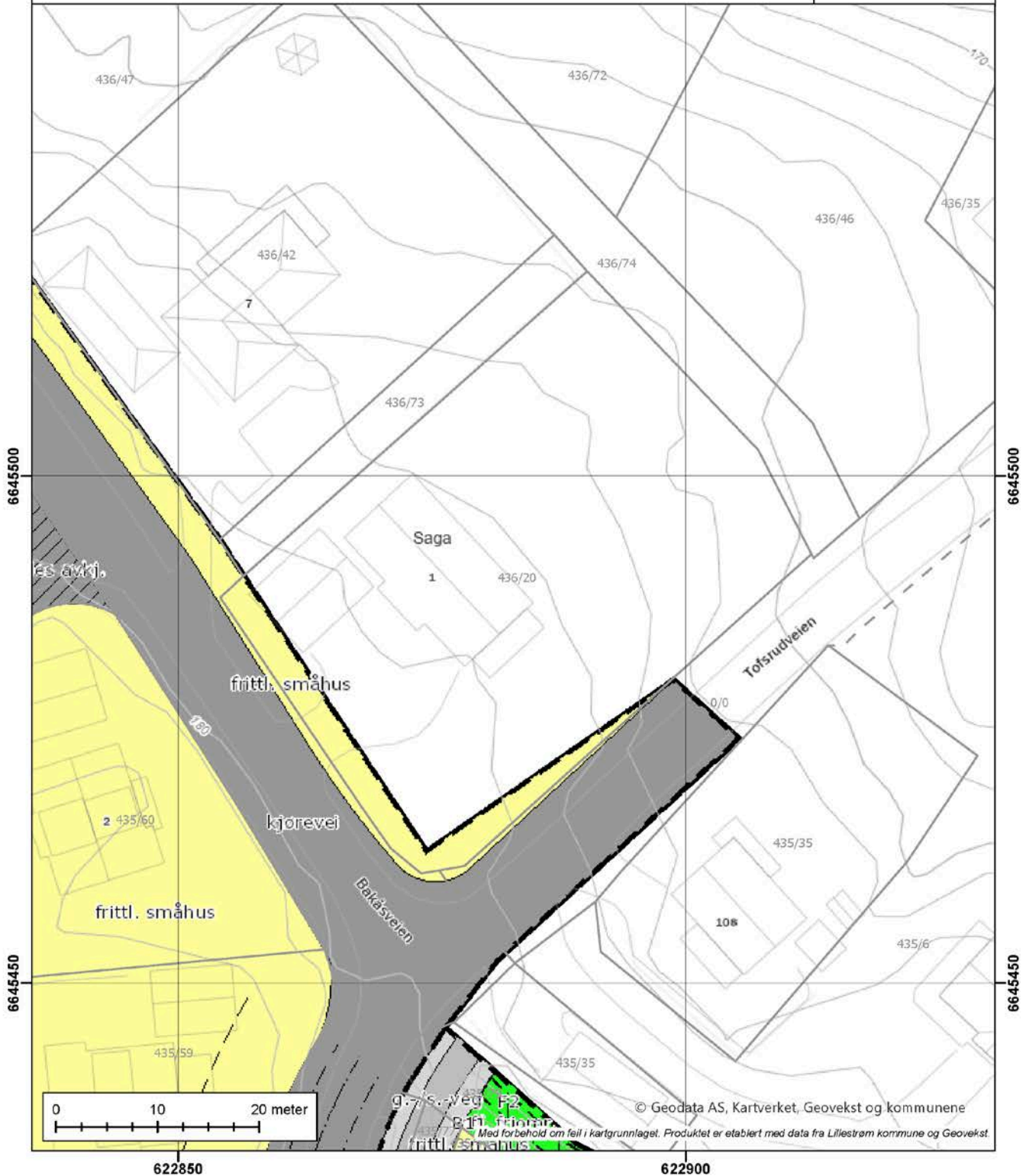
- | | |
|--|--|
|  Frittliggende småhusbebyggelse |  663 - Bevaring av landskap og vegetasjon |
|  Kjørevei |  1211 - Byggegrense |
|  Annen veggrunn |  1221 - Regulert senterlinje |
|  Gang- / sykkelveg |  1223 - Regulert kant kjørebane |
|  FRIOMRÅDER |  Formålsgrænse |
|  Felles avkjørsel |  Gjeldende plan |



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.05.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.





Lillestrøm
kommune

Kommuneplan

436/20/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

Boligbebyggelse, nåv.

LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpHensynssoneOmrade

Kp Faresone

KpSamferdsellinje

1124 - Samlevei N

1125 - Adkomstvei N

1130 - Gang- sykkelvei N

Arealformålsgrense

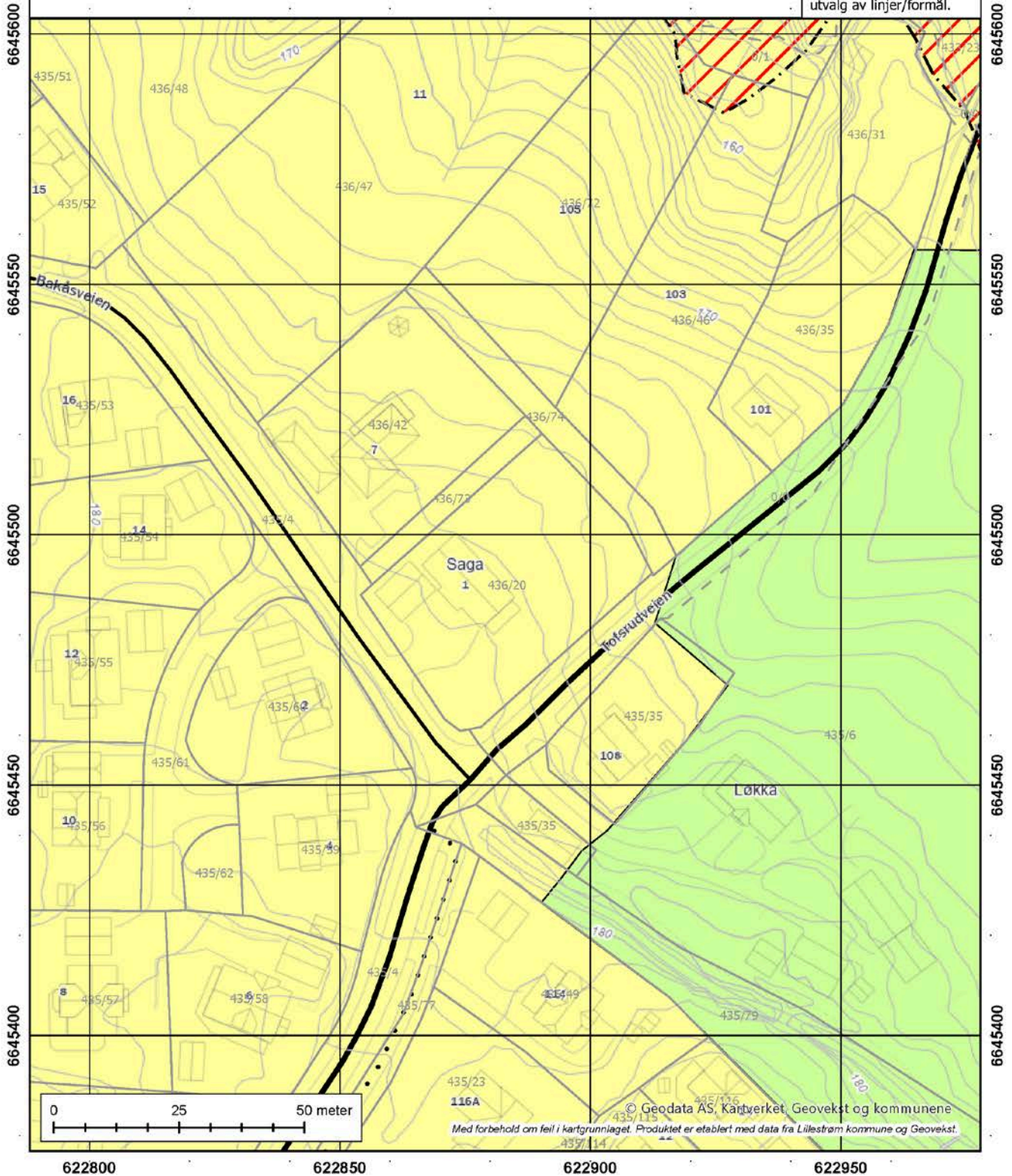
Kommuneplanområde



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.05.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.





FET KOMMUNE
Teknisk etat

ARKIVKOPI

Bent Christoffersen
Bakåsveien 1

1900 FETSUND

Arkivkode	Deres ref.	Vår ref. (Bes oppgitt ved svar)	Dato
Gnr/Bnr 36/20		2000/000896 - IAL	21.06.2000

OPPFØRING AV GARASJE PÅ GNR 36 BNR 20, BAKÅSVEIEN 1.

Bygningsnummer: 12417853

Viser til melding om oppføring av garasje på 46 m².
Tiltaket er vist på vedlagte tegninger og situasjonskart.

I forbindelse med tiltaket har det vært nødvendig å søke dispensasjon fra veiloven mht. avstandskrav, som setter krav til minimum avstand på 15 m fra vei.
Garasjen ønskes plassert 8 m fra vei.

Anlegg- og driftsavdelingen har vurdert dispensasjonssøknaden og godtatt en plassering 8 m fra vei, fordi:

- Oversikten på stedet synes tilfredsstillende i begge retninger på grunn av plasseringen lengst vekk fra krysset og det forhold at veien er temmelig rettlinjert.
- Avstand mellom vei og garasje vil fortsatt være mer enn tilstrekkelig for drift/vedlikehold av veien.
- Søker vil kunne vedlikeholde garasjebygning uten å måtte ta veigrunn i besittelse.

Naboer er varslet. Ingen bemerkninger er innkommet.

Eventuelle konflikter med egen inntakskabel, telefonkabel etc., vann- og avløpsledninger må ivaretas av tiltakshaver.

Postadr.: Postboks 100, 1901 Fetsund
Kontoradr.: Rådhuset, Kirkevn. 85
Sentralbord: 63 88 61 00
Telefax: 63 88 44 05
E-post: firmapost@fet.kommune.no

Helsestasjonen
Gamle Fetveien 13, 2.etg.
Telefon: 63 88 77 80
Telefax: 63 88 77 99

Bankgiro: 1621.07.50219
Postgiro: 0805.53.46101
Postg. skatt: 0827.58.02272
Org.nr.: 964 949 115

Før arbeidet kan igangsettes må behandlingsgebyr være innbetalt.

Fet kommune har ingen øvrige merknader til at tiltaket utføres.

TEKNISK ETAT
Bygning, Regulering og Oppmåling



Bjørg K Langnes
Fagsjef



Ingar Almark
Avd.ingeniør

Intern kopi: Anlegg- og driftsavdelingen, her.

Vedlegg: Faktura på kr 1.000,- ✓



FET KOMMUNE
Teknisk etat

Bent Christoffersen
Bakåsveien 1

1900 FETSUND

ARKIVKOPI

Arkivkode	Deres ref.	Vår ref. (Bes oppgitt ved svar)	Dato
Gnr/Bnr 36/20		2000/000896 - IAL	21.06.2000

MELDING OM INNSETTING AV KJELLERDØR (NORD-VEST FASADE) PÅ GNR 36 BNR 20, BAKÅSVEIEN 1.

Viser til melding om innsetting av kjellerdør i nordvestfasade på huset. Tiltaket er vist på vedlagte tegninger og situasjonskart.

Naboer er varslet. Ingen bemerkninger er innkommet.

Før tiltaket kan igangsettes må behandlingsgebyr være innbetalt.

Fet kommune har ingen merknader til at tiltaket utføres.

TEKNISK ETAT
Bygning, Regulering og Oppmåling

Bjørg K Langnes
Fagsjef

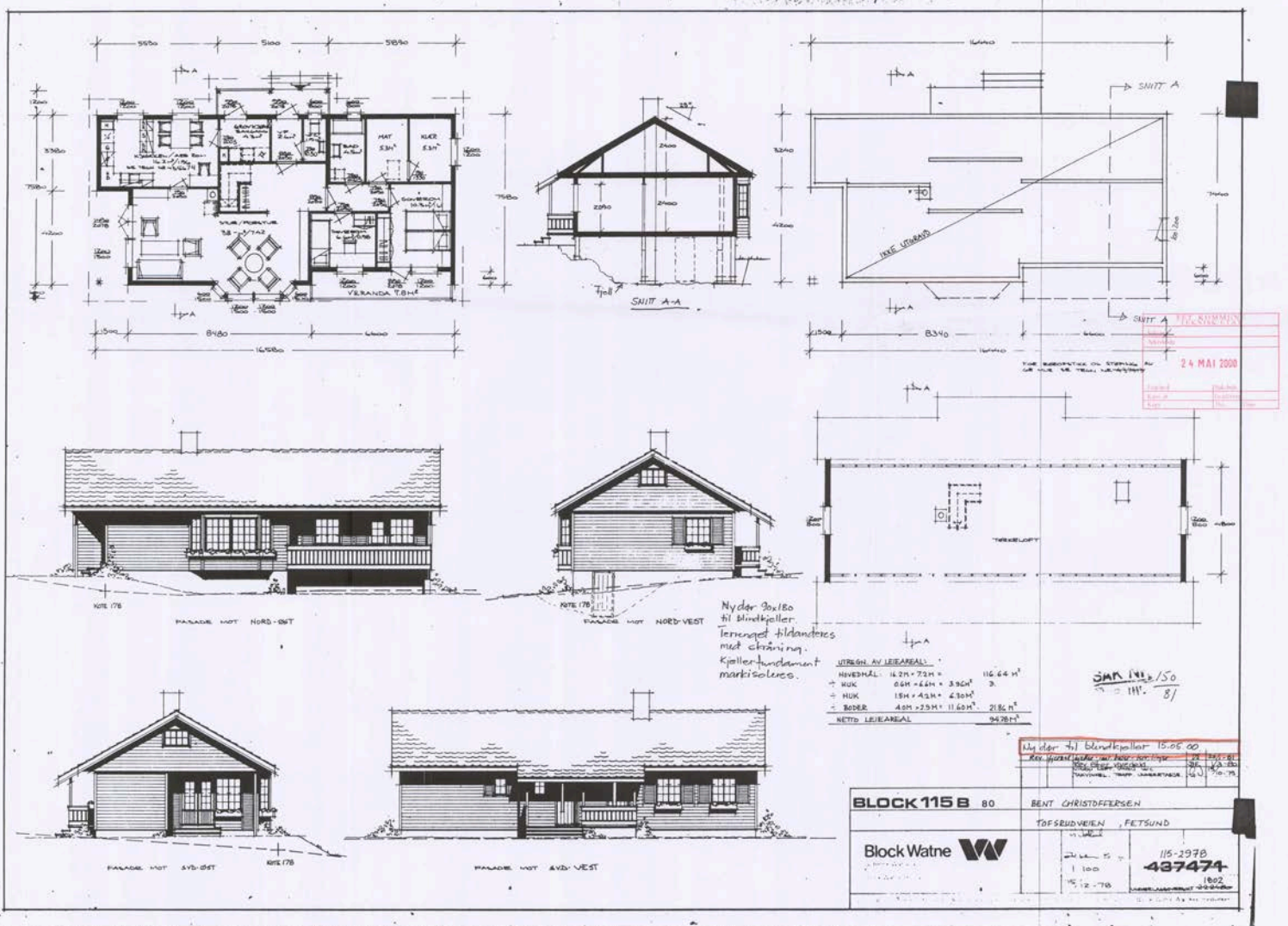
Ingar Almark
Avd.ingeniør

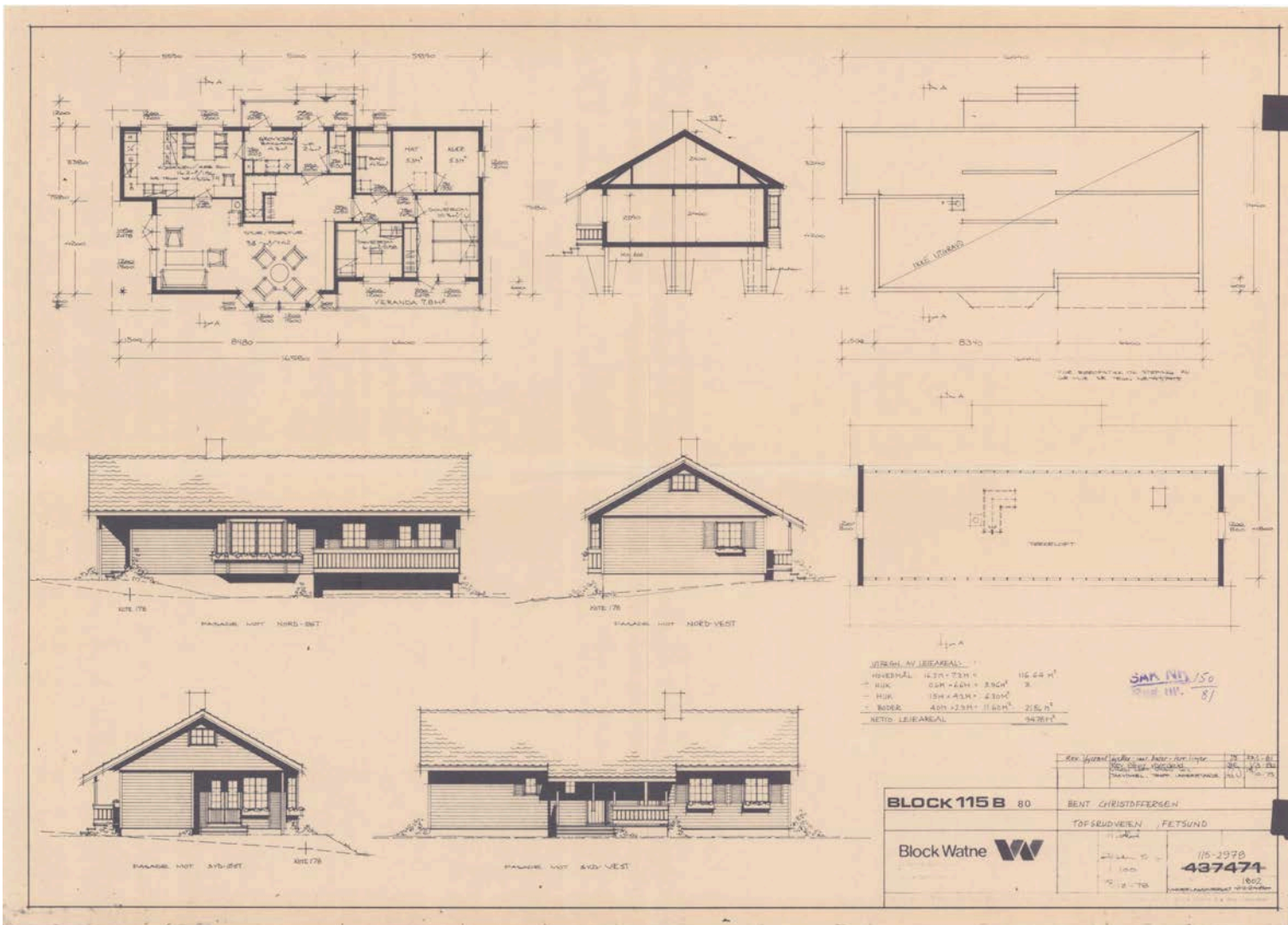
Vedlegg: Faktura på kr 1.000,- ✓

Postadr.: Postboks 100, 1901 Fetsund
Kontoradr.: Rådhuset, Kirkevn. 85
Sentralbord: 63 88 61 00
Telefax: 63 88 44 05
E-post: firmapost@fet.kommune.no

Helsestasjonen
Gamle Fetveien 13, 2.etg.
Telefon: 63 88 77 80
Telefax: 63 88 77 99

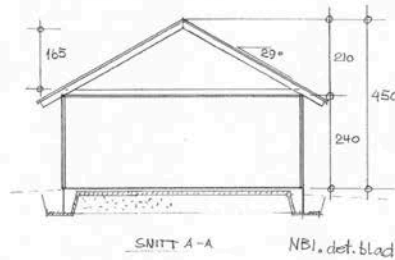
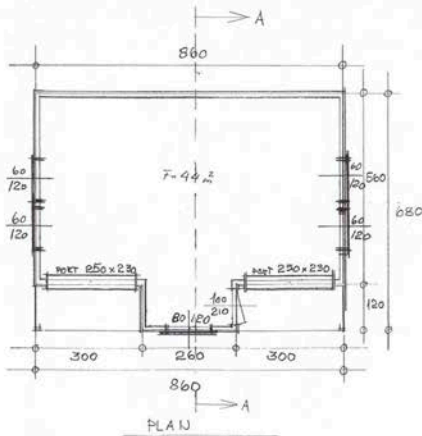
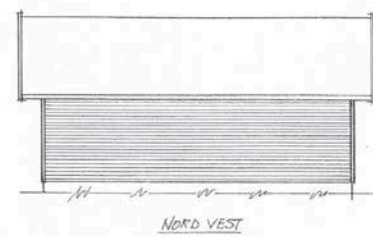
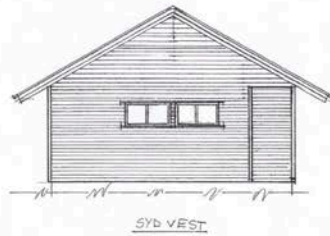
Bankgiro: 1621.07.50219
Postgiro: 0805.53.46101
Postg. skatt: 0827.58.02272
Org.nr.: 964 949 115



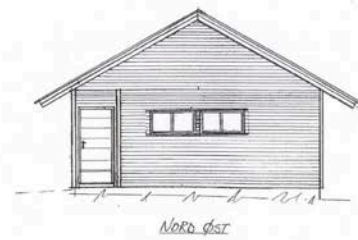


Vedlegg D4.

E.T. KJØMMUND E.T. SØSKJULAT	
Skole:	
Arkivkode:	
24 MAI 2000	
Plan nr.:	Skolenr.:
Ravn. nr.:	Endringer:
Kop.:	Dato:



NBl. det. blad



Garasje på qnr. 36 b. nr. 20	
Bakåsveien 1	
Bent Christoffersen	
M = 1:100	15.05.00

Skal du kjøpe bolig?



Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

Jeg brenner for jobben min og jobber hardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda.

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre



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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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


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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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 avgis.
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 1
1900 FETSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre