



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Fetveien 2767, 1910 ENEBAKKNESET

**Spennende eiendom med stor,
velholdt enebolig - Parkmessig
tomt - Dobbelgarasje - Solrike,
flotte uteplasser - Landlig!**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

Fetveien 2767
1.etg.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer



I underetasjen er det integrert dobbel garasje.



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 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 143 890,-
Total ink omk.: Kr 5 133 890,-
Selger: Haakon Fykse
Solveig Johansen Fykse

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1928
BRA-i/BRA Total: 286/312 m²
Tomtstr.: 1541.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 487, bnr. 11

Oppdragsnr.: 1107240135

Spennende eiendom med stor, velholdt enebolig - Parkmessig tomt!

Velkommen til Fetveien 2767 - en stor, velholdt og innholdsrik enebolig i landlige og naturskjønne omgivelser. Bussen stopper rett ved eiendommen, og det er kort vei til matbutikk, skoler, barnehager og idylliske turområder. Videre kan eiendommen skilte med en parkmessig opparbeidet tomt, integrert dobbelgarasje, markterrasse med paviljong og en stor terrasse med upåklagelige solforhold og fint utsyn.

Boligen fremstår med stilrene farge- og materialvalg. Boligen ble i 2020 tilbygget med tv-stue, bad, gjestettoalett, hovedsoverom med to walk-in garderober og et kombinert kontor/soverom i 1. etasje, og dobbelgarasje og et kombinert lagerrom/strykerom/treningsrom i underetasjen. Videre er det også et lagerrom under garasjen.

I den opprinnelig delen av boligen finner du stue med ildsted, bibliotek, et stort, klassisk og velutstyrt kjøkken, to soverom, bad og toalettrom. Uthus på 20 kvm på eiendommen med gode lagringsmuligheter.



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	14
Plantegninger	48
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	82
Energiattest	87
Nabolagsprofil	87
Forbrukerinformasjon	117
Budskjema	118



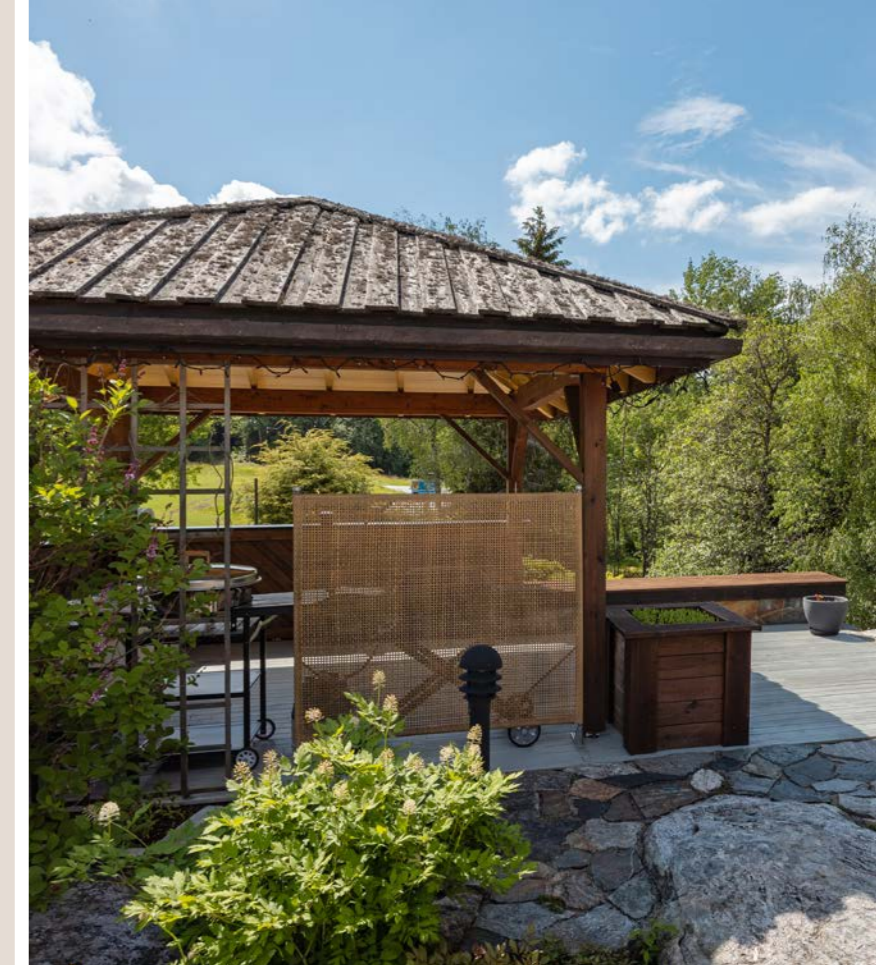
Uteområdene er meget pent opparbeidet med bla. uteplasser i flere nivåer, terrasse, pergola og hage.



Eiendommen ligger i skrånende terreng og har hage med plen, trær og beplantning.



Skjernet uteplass og pen hage over flere nivåer.



Terrasse utenfor stue med pergola med avtrekkbart tak, terrassemarkise og for øvrig gode solforhold.





Fra biblioteket er det utgang til en sydvendt markterrasse som leder ut til en flott paviljong med plassbygde benker og blomsterkasser.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 286 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 312 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 84 m² Trapperom, garasje, gang, 2 hobbyrom, 2 boder og vaskerom.

BRA-e: 26 m² To boder.

1. etasje

BRA-i: 157 m² Gang, gang, trapperom, stue, kjøkken, stue/spisestue, 2 soverom, bibliotek, to walk-in closet, bad og toalett.

2. etasje

BRA-i: 45 m² Trapperom/gang, 2 soverom, bad og toalettrom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Kjeller med forskjellige takhøyder og hjørner. Avvik kan derfor forekomme i arealberegning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1541.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig og naturskjønt til, med

umiddelbar nærhet til busstopp og idylliske turområder, samt kort vei til skoler, barnehager, butikker og badesteder. Tomten på 1541,5 kvm er optimalt utnyttet og parkmessig opparbeidet over flere nivåer. Her er det virkelig lagt igjen tid og kjærlighet i hagen, og den nordvendte delen av tomten preges av spennende oppbygging av plataer i naturstein, skifer, fjell og mur.

Hele tomten prydes med vakker, fargerik beplantning, den gruslagte gårdsplassen rammes inn med støttemur og en stor, velstelt gressplen. Fra biblioteket er det utgang til en sydvendt markterrasse som leder ut til en flott paviljong med plassbygde benker og blomsterkasser.

Fra markterrassen er det en bred trapp opp til en stor, solrik terrasse som strekker seg rundt syd- og vestsiden av huset. Her er solforholdene upåklagelige, og den naturskjønne utsikten kan nytes lun og usjenert. Terrassen har dekke i tre og sortbeiset rekkverk, og det er montert utebelysning i overbygget ved utgangen fra kjøkkenet. Fra ett av soverommene i første etasje er det utgang til en vestvendt, liten luftbalkong.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et naturskjønt og usjenert område på Enebakkneset i Lillestrøm kommune. Nærområdet har hyggelige hverdagsfasiliteter, det er umiddelbar nærhet til bussholdeplass og ca. 7 min kjøring til nærmeste dagligvarebutikk. Det er kort vei til strand, bading og båtliv ved Øyeren, og det er bare å prøve fiskelykken blant 25 fiskearter.

Enebakkneset har et aktivt idrettsmiljø, flere ridesentre i nærheten og et grendehus som kan leies til private arrangementer. Grendehuset ligger ca. 4

km fra boligen. For den som er glad i golf byr Fet Golfklubb på en 9-hulls bane som ligger i naturskjønne omgivelser nær Nordre Øyeren naturreservat. Det tar ca. 24 min å kjøre hit.

Stier og skiløyper er like i nærheten, og det er under 15 minutter på sykkelen til idylliske Bølertjern. Det er også skianlegg med lysløype ved Hvalstjern. En kort kjøretur unna finner du Gansvika Kro og Restaurant med uteservering og nydelig utsikt over Øyeren. Stedet byr også på flott badeplass, båtplasser og sagbruksmuseum.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker Gan og Bunnpris Båstad som begge ligger under 15 minutter unna med bil.

Ellers har nærområdet post i butikk, medisinutsalg, bensinpumper på Enebakkneset og byggevareutsalg og bensinstasjon med hurtigmat (kebab og pizza) i Båstad. Ønsker du andre servicetilbud er det flere forretninger i Trøgstad (Skjønhaug). Ellers ligger Lillestrøm og Strømmen samt Mysen og Askim godt innenfor rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Ved å benytte bil fra eiendommen tar det ca. 25 min til Fetsund, 32 min til Lillestrøm, 35 min til Strømmen, 51 min til Oslo S og 1 time til Oslo lufthavn.

Adkomst

Se vedlagte kart i Finn annonsen for veibeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Nærområdet består av spredt boligbebyggelse og noen småbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det skolebussordning til Dalen barneskole (ca. 15,3 km) og Østersund ungdomsskole (ca. 22,5 km). Det er videregående skoler i nærliggende områder, samt et fint utvalg av private og kommunale barnehager. De to nærmeste barnehagene ligger på Gan, ca. 15-17 min kjøring fra boligen.

Skolekrets

Dalen skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon via buss, og nærmeste holdeplass er Krokedal, som ligger «rett utenfor døren».

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har betonggrunnmur, lettklinkerblokker og betongblokker(systemblokk) Grunnmur fra ca. 1928, 1998 og 2018. Veggene i eldste del oppført med stående plank (tømmer) Etterisolert utvendig i ca. 1997. Tilbygg mot øst(RV22) oppført med isolert bindingsverk, og innvendig/utvendig teglfasade. Gjelder også ca. 2m vegg inn mot opprinnelig bolig. Tilbygg i kjøkken og nyeste del fra 2017/18 med bindingsverkskonstruksjon. Stående bordkledning. Takkonstruksjonen i eldste del har sperrekonstruksjon fra byggeår med kaltloft. Tak rettet opp og isolert i ca. 1997. W-takstoler på tilbygg fra 2018. kaltloft i ny del. Taktekkingen er av

betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takstein fra ca. 1997 og 2018.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1996/97, 2017 og 2021. Takvindu i bad 2.etg. fra ca. 1997, iht. dato i glass.

Balkong med tilgang fra soverom 1.etg. med trebjelkelag, tett gulv med fliser og rekkverk i tre. Balkong fundamentert/hengt opp i jern i yttervegg. Terrasse med tilgang fra stue og kjøkken 1.etg. Fundamentert på trepilarer satt til fjell. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Stedvis murt steingulv på fjell. Trapp ved entre i med skifer og liten tretrapp fra gårdsplass, og tretrapp fra skifer gulv opp til dør. Rekkverk i smijern.

Frittstående utebod oppført i 2019 av eier. Fundamenter på impregnerte sviller. Gulv er konstruert med trebjelkelag. Vegger med isolert ig uisolert trebindingsverk. Kledd med liggende og stående kledninger. Saltak i tre tekkt med sorte takplater. 2 gangdører. Halve bygningen med isolert snekkerbod. Panel på vegger og tak.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Bad 2. etg: Knut Aarum As, flisarbeid Magne Slette, samt egeninnsats, Trøgstad E-verk.

- Bad 1. etg: Bademiljø Knut Aarum As, HS Elektro, samt egeninnsats.

- Begge bad er bygget fra grunnen av med tettesjikt/membran/sluk i 1997 og 2020. Byggemeldt til kommunen.

- Pipebrann; ny pipe innsats fra loft. Dårlig trekk pga manglende feiing fra kommunen; utbedret av NRBR

2024.

- Mus i tidlig høst/vinter sesong.

- Utført EI arbeid/kontroll opp igjennom årene vi har eid eiendommen. Utført av Sørby elektriske, Fetsund elektro, Trøgstad e-verk, H S Elektro.

- Godkjent el-bil lader EO, montert av HS Elektro.

- Utført arbeid på huset. Sigurds bygg og maskin, Kai Novak samt egeninnsats.

- Utført radonmåling i 2002 av IFE. Verdi: 20 Bq/m3.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, trapperom, wc-rom, 2 walk-in closet, 2 soverom, bibliotek, kjøkken og 2 stuer.

2. etasje: Trapperom/gang, wc-rom, bad og 2 soverom.

Kjeller: Trapperom, 2 hobbyrom, gang, 2 boder og vaskerom.

Annet: Uthus på ca. 20 kvm.

Entré

Eneboligen har et pent inngangsparti med grus- og steinbelagt adkomst, skiferlagt repos, sortlakkert smijernstrapp og moderne utebelysning. Vel innenfor en ytterdør fra 2021 blir vi ønsket velkommen i en fin entré med lysmalt panel på veggene og matchende, enstavs gulv. Yttertøy, sko og utstyr ryddes enkelt bort i en stor, plassbygd skyvedørsgarderobe.

Kjøkken

Kjøkkenet har et klassisk og pent design med gode benkeflater, kjøkkenøy og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har profilerte eikefronter og lys laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Vegg over benken er kledd med lyse fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med

integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp, samt ventilator og flere benkestikk. Fra kjøkkenet er det utgang til den sydvendte delen av den store terrassen.

Stue, tv-stue og bibliotek

I første etasje er det et innbydende oppholdsrom for enhver anledning. Her kan man se på favorittserien i en luftig tv-stue, nyte en god bok i biblioteket eller invitere gjester til sosiale stunder i en romslig hovedstue. Tv-stuen har lysmalte vegger, downlights i himlingen og gyllent gulv, og det ble montert en luft-til-luft varmepumpe i 2023. Tv-stuen har utgang til den vestvendte delen av terrassen, og fra biblioteket er det adkomst til den sydvendte delen.

Hovedstuen er av god størrelse, og den det utmerket plass til sofagruppe, lenestoler og en spisestue for både små og store selskaperligheter. Én vegg har rød teglstein, og resten av overflatene er holdt i stilrent hvitt. Dagslyset strømmer inn via store vinduer, og på kvelden settes den rette stemningen med downlights i himlingen og fyr i en oppmurt peis med innsats.

Bad og wc-rom i 1. etasje

Boligen inneholder to bad, to wc-rom og et vaskerom. Badet med wc og gjestetoalettet i første etasje ligger vegg-i-vegg, og begge ble bygget i 2020. Badet har grå fliser på vegger i våtsonen og en gråmalt vegg (med tanke på eventuell kontrastfarge/fargebytte), downlights i himlingen og store, grå fliser på gulv med gulvvarme.

Baderomsinnredningen har hvite høyglansfronter og består av en heldekkende dobbelservant på en skuffeseksjon, et høyskap og et bredt speilskap med integrert belysning. Videre har badet et

vegghengt Geberit dusjtoalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med regnfallsdusj, og en glassvegg og glassdør. Wc-rommet er holdt i samme fargevalg, og inneholder et vegghengt toalett, en sort servantseksjon og et speil med belysning.

Bad og wc-rom 2

Badet i andre etasje fremstår som romslig og pent, med downlights i himlingen, lyse fliser på veggene og matchende fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, profilerte fronter og består av en heldekkende dobbelservant, et høyskap og et speilskap med belysning. Videre er badet utstyrt med en dusjnise og et innfliset badekar. Wc-rommet ligger vegg-i-vegg, og inneholder et toalett og en hvit servantseksjon.

Vaskerom

Vaskerommet ligger i kjelleren, og ble pusset opp i 2022. Her er det hvitmalt panel på veggene og grått belegg på gulv med sluk. Av innredning er det hvite underskap og grå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Under den ene benken er det opplegg og plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom og garderobe

Det er fire pene soverom i eneboligen - to i første etasje og to i andre etasje. Alle soverommene er malt opp i duse, stilrene fargetoner, og store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og naturskjønt utsyn. Ett av soverommene i første etasje har utgang til en egen, vestvendt luftbalkong, og rommet har i tillegg to tilliggende walk-in closets. Det er garderobeløsninger i flere rom, og boligen har lagringsplass i kjelleren og i et frittliggende uthus på ca. 20 kvm.

Kort fortalt

- Velholdt, stor og innholdsrik enebolig.
- Landlig og naturskjønn beliggenhet.
- Dobbeltgarasje og gruslagt gårdsplass.
- Parkmessig opparbeidet hage og tomt.
- Stor, sydvestvendt og solrik terrasse.
- Markterrasse med flott paviljong.
- Vestvendt luftebalkong v/soverom.
- Pen entré med skyvedørsgarderobe.
- Romslig stue med peis med innsats.
- Tiltalende tv-stue med varmepumpe.
- Bibliotek med utgang til markterrasse.
- Klassisk, stort og velutstyrt kjøkken.
- Bad/wc/vaskerom pusset opp i 2022.
- 2 wc-rom, et bad og eget vaskerom.
- 4 pene soverom, to med garderober.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
- 3 sikringsskap med automatsikringer.

Standard

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det ble målt totalt 27mm planavvik i gang i 2.etg. Med hensyn til alder på boligen er det naturlig med noe skjevheter i etasjeskille. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Konsekvens: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking: Takstein på eldste deler med noe mose og slitasje. Det bør påregnes rens av takstein.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det anbefales dog montering av snøfanger i områder det er naturlig.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Sydvegg med stor værsplitasje og mye oppsprukket panel. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Det bør gjøres nærmere undersøkelser av kledning, det bør påregnes noe utskifting av kledning.
- Utvendig > Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Manglende beslag/tetting under dør på soverom 1.etg. Det bør monteres tetting/ beslag under dør.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverk på balkong og terrasse er for lavt iht. dagens krav. Rekkverk kun ca. 83cm høyt. Krav til rekkverk ved oppføring var 100cm. Store åpninger i rekkverk på balkong og terrasse. Rekkverk må endres, bygges opp iht. dagens krav.
- Utvendig > Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Åpning mellom underkant rekkverk og trapp er for stor iht. dagens forskrift. Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innvendig > Kryp kjeller: Det er begrenset/vanskelig tilgang til kryp kjeller. Denne er derfor ikke videre vurdert. Om mulig bør det etableres bedre adkomst til kryp kjeller, da dette er en utsatt konstruksjon.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere dører subber/tar i terskel. Det bør påregnes justering av enkelte dører.
- Innvendig > Andre innvendige forhold: Det er synlig isopor i himling i kjeller. Iht. forskrift skal isopor

- være kledd inn med motstandsdyktige overflater mot brann. Det bør påregnes utbedring av dette.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Til del mye riss i fuger i dusjsjone. Noe bom i flis ved gulv i hjørner av dusjnische. Med hensyn til alder på våtrom, bør konstruksjonen observeres jevnlig. Fuger bør skiftes ut. Det bør utvises forsiktighet med fuktighet ved badekar og dusj, med hensyn til vindu.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Installasjon av tett dusjkabinett anbefales.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Servant fungerer med dette avviket.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak. Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak. Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det anbefales montering av el-tilkobling etter gjeldende krav.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på kobberrør og innvendige vannledninger i boligen. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 03.06.2024, utført av Kåre Anders Fossum Orderud. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Det ble lagt inn fibernett for TV- og internett høsten 2022.

Parkering

Det er parkering i en integrert dobbelgarasje og på en stor, gruslagt gårdsplass.

Forsikringsselskap

Eika forsikring.

Radonmåling

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Radonmåling utført i 2002.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på begge bad, luft-til-luft varmepumpe i stuen og med panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i stuen og i hobbyrommet i kjelleren, samt med fyring i pelletsovn på kjøkkenet.

Lekkasjearsel/vannstenging

I alle rom med vanntilførsel og hvor det ikke er sluk, er det montert trådløs lekkasjevarsler med automatisk avstenging av hovedvanntilførsel. Dette gjelder for under vask og oppvaskmaskin i kjøkken, under håndvask på gjestetoalett første etasje og toalett i andre etasje, samt ved vanninntak/hovedstoppekran/vannmåler i kjeller.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 12 248

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere.

Kommunale avgifter inkl. renovasjon, feie- og

tilsynsgebyr, tømning av septik og vann.

Eiendomsskatt

Kr 2 451

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Lillestrøm kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 562 935

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 251 740

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostander tilknyttet kommunale avgifter, eiendomsskatt, strømforbruk, forsikringer, m.m.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank 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 487, bruksnummer 11 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:

3030/487/11:

25.05.1928 - Dokumentnr: 800049 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3030 Gnr:487 Bnr:4

30.08.2017 - Dokumentnr: 935915 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:3030 Gnr:487 Bnr:3

Vederlag: NOK 8 750

Omsetningstype: Annet

01.01.2020 - Dokumentnr: 696332 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0227 Gnr:87 Bnr:11

Heftelsene omhandler registrering av eiendommen og arealoverføring fra gnr/bnr 87/3 til 87/11.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eneboligen.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til enebolig, datert 01.02.2021.

Det foreligger melding om mindre byggarbeider - tilbygg til bolig, datert 07.05.1997, samt dispensasjon for å oppføre denne nærmere tomtegrensen enn 8 meter.

Det foreligger byggetegninger for tilbygg til huset, datert 17.04.1997. Byggetegningene viser kun 1. etasje innvendig.

Det foreligger byggetillatelse for oppføring av tilbygg av vindfang på 16 kvm, datert 11.04.1985. Det foreligger søknad om montering av Dovre peis, datert 11.02.1999.

Det foreligger tegninger for tilbygg, datert 15.12.2016. Rom benyttet som soverom i 1. etasje er i tegningen betegnet som "kontor". Det er ikke søkt om godkjenning av dette rommet fra tilleggsdel til hoveddel. Garderobe/walk-in closet er satt opp i ettertid og fremkommer heller ikke på tegningen.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på. Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk av eiendommen og eventuelle pålegg relatert til manglende dokumentasjon, herunder risikoen for om bruken av rom til varig opphold ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Det er adkomst til eiendommen via Fetveien som er en riksveg.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger. Det er installert vannmåler.

Det er privat minirensesanlegg av typen Biovac på eiendommen. Selger opplyser at det er søkt om og godkjent installasjon og avløp til resipient. .

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er i kommuneplanens for Lillestrøm kommune avsatt til nåværende LNFR områder for spredt boligbebyggelse. Eiendommen ligger i hensynssone for marin leire og aktsomhetsområde for flom. Del av eiendommen ligger i rød hensynssone og del i gul hensynssone ifm. støy fra Fetveien som går like forbi.

Teigsåa(Bekkedrag) renner langs eiendommen hvor en del av denne ligger innenfor tomtegrensen.

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 odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
124 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 990 000,00))

143 890,- (Omkostninger totalt)

5 133 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 143 890

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. 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 13.500,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger og foto med drone. 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

07.06.2024



Lys og romslig stue med rød teglstein langs en vegg og parkett på gulv.





Kjøkkenet har et klassisk og pent design med gode benkeflater, kjøkkenøy og rikelig med skaplass.



Innredningen har profilerte eikefronter og lys laminatbenkeplate. Veggene over benken er kledd med lyse fliser.

Kontor/bibliotek mellom stuen med utgang til terrasse og uteplass.



Tv-stuen har lysmalte vegger, downlights i himlingen og gyllent gulv, og det ble montert en luft-til-luft varmepumpe i 2023.



Hovedsoverom i 1. etasje med utgang til egen balkong.

Fra hovedsoverommet er det to walk-in closet!. Begge walk-in garderobene har innredning og godt med plass.





Soverom i 1. etasje.

Toalettrom i 1. etasje pusset opp i 2020.
Innredet med servant og vegghengt toalett.





Badet har en kombinasjon av grå fliser og gråmalt overflate på veggene og fliser på gulv med gulvvarme.



Gang med skyveødrsgarderobe og godt med plass til å henge fra seg yttertøyet, samt entre og trapp.





Plantegning

1. etasje



Fetveien 2767
1.etg.



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

2. etasje



Fetveien 2767
2.etg.



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

Kjeller




Fetveien 2767
U.etg.



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





**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**

Tilstandsrapport

Enebolig
Fetveien 2767, 1910 ENEBAKKNESET
LILLESTRØM kommune
gnr. 487, bnr. 11



Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 332 m² BRA-i: 286 m²



Befaringsdato: 24.04.2024 Rapportdato: 03.06.2024 Oppdragsnr.: 11763-24025 Referansenummer: WJ7190

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre A. Fossum

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Boligen er totalt omgjort/ombygd siden original utførelse fra 1928.

Det henvises for øvrig til eiere av boligen vedrørende oppgraderinger som er utført i løpet av siste 40år.

Enebolig - Byggeår: 1928

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen i eldste del har sperrekonstruksjon fra byggeår med kaltloft. Tak rettet opp og isolert i ca. 1997. W-takstoler på tilbygg fra 2018. kaltloft i ny del. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takstein fra ca. 1997 og 2018.

Takstein på eldste del med noe mose og værslitt overflater.

Sort plast takrenner og nedløp. Sorte forbordbeslag og takstige til feier.

Veggene i eldste del oppført med stående plank (tømmer) Etterisolert utvendig i ca. 1997. Tilbygg mot øst(RV22) oppført med isolert bindingsverk, og innvendig/utvendig teglfasade. Gjelder også ca. 2m vegg inn mot opprinnelig bolig. Tilbygg i kjøkken og nyeste del fra 2017/18 med bindingsverkskonstruksjon. Stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1996/97, 2017 og 2021.

Takvindu i bad 2.etg. fra ca. 1997, iht. dato i glass. Det anbefales og sette seg inn i vedlikehold av takvinduer.

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. Hovedytterdør med sporfrest utside, slett innside og glassfelt, fra 2021. iht. dato i glass.

Terrassedør i soverom og stue i tilbygget del med glass. Fra 2018.

Terrassedører i eldste del med glass fra 1983, og ca. 1997, iht. dato i glass.

Tett slett malt dør i kjeller.

Balkong med tilgang fra soverom 1.etg. med trebjelkelag, tett gulv med fliser og rekkverk i tre. Balkong fundamentert/hengt opp i jern i yttervegg.

Terrasse med tilgang fra stue og kjøkken 1.etg. Fundamentert på trepilare satt til fjell. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Stedvis murt steingulv på fjell.

Trapp ved entre i med skifer og liten tretrapp fra gårds plass, og tretrapp fra skifergulv opp til dør. Rekkverk i smijern.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Laminat, parkett, flis, belegg og betong.

Vegger: Malt/umalt trepanel, slette malte plater, MDF smartpanel, tegl, malt mur/betong og malte osb plater.

Himlinger: Malt/umalt trepanel, himlingsplater, MDF smarttak og gipsplater.

Overflater med normal bruksslitasje, med hensyn til alder.

Etasjeskiller mellom 1. -og 2.etg. er av trebjelkelag.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Del ved tilbygg mot øst (rv22) med støpt dekke på grunn.

Støpt dekke mellom garasje og kjeller under garasje. Bjelkelag fra ca. 1997 og 2017, iht. eier.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Radonmåling utført i 2002.

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats i stue 1.etg. Pelletsovn i kjøkken og liten vedovn i hobbyrom i kjeller.

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.

Det ble ikke påvist unormale forhold. Bemerket at innredning av kjeller er risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader.

Bygningen har krypkjeller under deler av 1.etg. med trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkerte tretrapper mellom etasjer. 180gr. trapper. Rekkverk en side på trapp til 2.etg. Manglende håndløper på begge sider på trapp til kjeller.

Trapp til kjeller er lite egnet til bruk mellom etasjer med boligrom.

Innvendig har boligen malte 3-speil fyllingsdører i tilbygg fra 2018.

3-speil heltre malte dører i eldste del.

Andre innvendige forhold.:

Kjellerrom under deler av garasje.

Det bemerkes at det er synlige isoporplater i himling i kjeller.

Iht. eier er det klargjort for montering av gips som brannsikring i himling. Denne gjenstår og monteres, og bør påregnes monteret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: bilder.

Veggene har fliser og en vegg med malte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske

varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm fra topp flis ved terskel. ca. 10mm nedsenk i dusjhjørnet. Bemerket litt begrenset fall i nedsenk.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har servantskap med heldekkende dobbel servant. Veggmontert toalett, Geberit dusjtoalett. dusjvegger/hjørne i glass og opplegg for vaskemaskin.

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i tak.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er tidligere yttervegg mot våtsone i bad. Iht. eier er tidligere vindsperre fortsatt i vegg og det er påforet innvendig mot bad/våtsone. Ved visuell undersøkelse ble det ikke funnet avvik.

Bad 2.etg.:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19mm fra flis ved terskel.

Membran i gulv lagt opp til terskel iht. eier.

Det er plastsluk og underliggende banemembran med ukjent utførelse. Iht eier ble det foretatt vanntest på membran før påstøp ved legging i 1997. smøremembran på vegger iht. eier.

Servantskap med folierte skrog, profilerte fronter og heldekkende dobbel servant. Innbygget badekar og dusjnisje med glassdør.

Det er kun naturlig ventilering fra bad, via ventil i himling.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull fra soverom på bakside av dusjnisje.

Vaskerom kjeller.:

Vaskerom i kjeller fra ca. 2002. Pusset opp i 2022.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

Veggene har malte MDF smart-plater. Taket har himlingsplater.

Det ble ikke funnet avvik ved befarings. Det bemerkes dog at MDF smartplater er ømfintlige for fukt. Det bør derfor utvises forsiktighet ved bruk.

Gulvet har vinylbelegg. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Det er ca. 35mm oppbrett på belegget mot vegger og åpninger.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som

Beskrivelse av eiendommen

tettesjikt.
Innredning med folierte skrog med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt utslagsvask i stål. Opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.
Det er kun naturlig ventilering fra vaskerom.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner. Det er murvegger i alle vegger til vaskerom.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av:
Folierte skrog med 1-speil eik fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel hjørne kum i stål. Integrrert stekeovn, platetopp og kjøøl/frysenskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Kjøkkenøy plassert midt i rommet m/strømuttak.
Normal brukslitasje med hensyn til alder.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom 2.etg.:
Servantskap med slette fronter og nedfelt servant. Gulvstående toalett.
Bevegelses styrt avtrekksvifte i rommet.

[Gå til side](#)

Toalettrom i tilbygg:
Lite servantskap med slett front og hel servant. Vegghengt toalett.
Det er montert sealingbag rundt innbygget del av toalett med avrenning i avløp, iht. eier.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap for nytt bad og toalett plassert i vegg i toalettrom 1.etg.
Kobberrør i kjeller med ukjent alder. Antatt passert mer enn halvparten av forventet levetid. Røranlegg fra ca. 1998 og 2018/19
Det er avløpsrør av plast.
Oppvarming av tappevann med 200L varmtvannsbereder plassert i bod i kjeller.
Bereder skiftet i senere år.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.
Luft- luft varmpumpe i liten stue 1.etg.
Varmepumpe fra 2022. Montert i 2023 iht. eier.

Det er hovedsakelig skjult el-anlegg i boligen. Noe åpent el-anlegg i kjeller og i eldste del av boligen.
3 stk. Sikringskap i boligen.

Røykvarslere i alle etasjer. Brannslukningsapparat i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er hovedsakelig fra 2018. Liten del av boligen med drenering fra ca. 1998.

Bygningen har betonggrunnmur, lettklinkerblokker og betongblokker(systemblokk) Grunnmur fra ca. 1928, 1998 og 2018.

Forstøtningsmurer er av betongstein (systemblokk). Stedvis manglende rekkverk på mur.
Skrånende tomt. Bestående av mye fjell. Noe flat tomt mot riksvei.
Tomt opparbeidet av eier med flere nivåer i terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er slamavskiller/minirensanlegg med overløp til grøft og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra 2018. Utvendige vannledninger er fra 1997. Iht. eier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	332 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	312 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 050 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

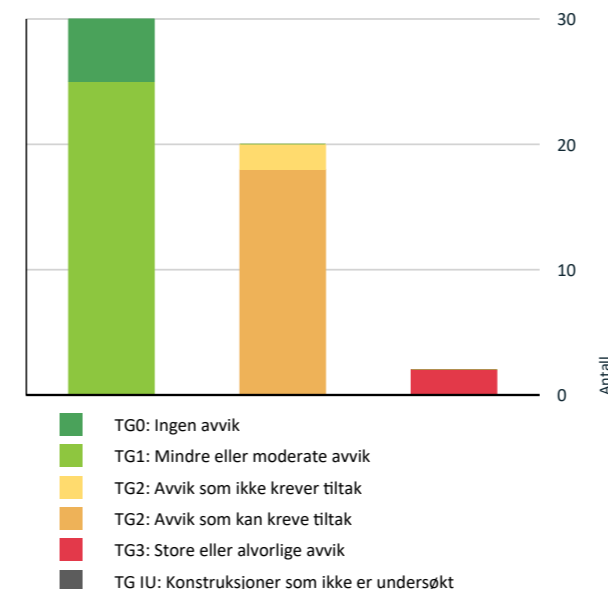
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger fremvist.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

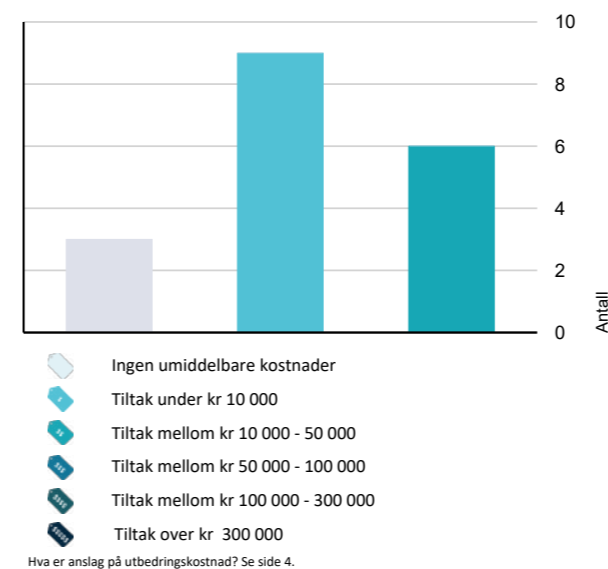
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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. El-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 El-takstmann og brann/feiersvesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [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 > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
- Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1928	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
------------------------	---

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Nytt inngangsparti. Flyttet inngang mot nord. Ny terrasse foran kjøkken.
2000	Ombygging	Grav ut deler av kjeller og innredet rom i kjeller. Årstall ca. antatt.
1995	Modernisering	Rettet opp og lagt nytt undertak og takstein. Etterisolert gml. loft og murt ny pipe over tak.
1995	Modernisering	Etterisolert alle yttervegger og ny kledning.
1997	Tilbygg	Tilbygget stue mot øst (RV22) og utvidet/tilbygget kjøkken mot vest.
1997	Modernisering	Satt inn ny peis med innsats i stue 1.etg.
1997	Modernisering	Skiftet vinduer mellom 1995 og 1997. Flere vinduer skiftet også etter dette.
1998	Modernisering	Montert nytt kjøkken
1997	Modernisering	Nytt bad 2.etg.
2017	Tilbygg	Tilbygget mot nord og vest over 2 plan+ liten kjeller under deler av bygg. Nytt bad i tilbygg og ny terrasse mot syd-vest.
2022	Modernisering	Høst 2022. Lagt inn fibernett for TV- og internett.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takstein fra ca. 1997 og 2018. Takstein på eldste del med noe mose og værslitt overflate.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Takstein på eldste deler med noe mose og slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes rens av takstein.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Nedløp og beslag

Sort plast takrenner og nedløp. Sorte forbordbeslag og takstige til feier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales dog montering av snøfanger i områder det er naturlig og ferdes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i eldste del oppført med stående plank (tømmer) Etterisolert utvendig i ca. 1997. Tilbygg mot øst(RV22) oppført med isolert bindingsverk, og innvendig/utvendig teglfasade. Gjelder også ca. 2m vegg inn mot opprinnelig bolig. Tilbygg i kjøkken og nyeste del fra 2017/18 med bindingsverkskonstruksjon. Stående bordkledning.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Sydvegg med stor værslitasje og mye oppsprukket panel.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av kledning, det bør påregnes noe utskifting av kledning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen i eldste del har sperrerkonstruksjon fra byggeår med kaltloft. Tak rettet opp og isolert i ca. 1997. W-takstoler på tilbygg fra 2018. kaltloft i ny del.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1996/97, 2017 og 2021.

Takvindu i bad 2.etg. fra ca. 1997, iht. dato i glass. Det anbefales og sette seg inn i vedlikehold av takvinduer.

Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Hovedytterdør med sporfrest utside, slett innside og glassfelt, fra 2021. iht. dato i glass.
Terrassedør i soverom og stue i tilbygget del med glass. Fra 2018.
Terrassedører i eldste del med glass fra 1983, og ca. 1997, iht. dato i glass.
Tett slett malt dør i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Manglende beslag/tetting under dør på soverom 1.etg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres tetting/beslag under dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilgang fra soverom 1.etg. med trebjelkelag, tett gulv med fliser og rekkverk i tre. Balkong fundamentert/hengt opp i jern i yttervegg.
Terrasse med tilgang fra stue og kjøkken 1.etg. Fundamentert på trepilarer satt til fjell. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Stedvis murt steingulv på fjell.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på balkong og terrasse er for lavt iht. dagens krav. Rekkverk kun ca. 83cm høyt. Krav til rekkverk ved oppføring var 100cm. Store åpninger i rekkverk på balkong og terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk må endres, bygges opp iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige trapper

Trapp ved entre i med skifer og liten tretrapp fra gårdsplass, og tretrapp fra skifergulv opp til dør.
Rekkverk i smijern.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpning mellom underkant rekkverk og trapp er for stor iht. dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Laminat, parkett, flis, belegg og betong.

Vegger: Malt/umalt trepanel, slette malte plater, MDF smartpanel, tegl, malt mur/betong og malte osb plater.

Himlinger: Malt/umalt trepanel, himlingsplater, MDF smarttak og gipsplater.

Overflater med normal bruksslitasje, med hensyn til alder.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom 1. -og 2.etg. er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt totalt 27mm planavvik i gang i 2.etg. Med hensyn til alder på boligen er det naturlig med noe skjevheter i etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv 1.etg.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bjelkelag fra ca. 1997 og 2017, iht. eier. Støpt dekke mellom garasje og kjeller under garasje.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Radonmåling utført i 2002.

Årstall: 2002 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats i stue 1.etg. Pelletsovn i kjøkken og liten vedovn i hobbyrom i kjeller.

TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Det ble ikke påvist unormale forhold. Bemerket at innredning av kjeller er risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader.

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under deler av 1.etg. med trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det er begrenset/vanskelig tilgang til krypkjeller. Denne er derfor ikke videre vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Om mulig bør det etableres bedre adkomst til krypkjeller, da dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkerte tretrapper mellom etasjer. 180gr. trapper. Rekkverk en side på trapp til 2.etg.
Manglende rekkverk/håndløper på begge sider på trapp til kjeller. Trapp til kjeller er lite egnet til bruk mellom etasjer med boligrom.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte 3-speil fyllingsdører i tilbygg fra 2018. 3-speil heltre malte dører i eldste del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere dører subber/tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør påregnes justering av enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre innvendige forhold

Kjellerrom under deler av garasje.

Det bemerkes at det er synlige isoporplater i himling i kjeller.

Iht. eier er det klargjort for montering av gips som brannsikring i himling. Denne gjenstår og monteres, og bør påregnes montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er synlig isopor i himling i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Iht. forskrift skal isopor være kledd inn med motstandsdyktige overflater mot brann.

Det bør påregnes utbedring av dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og en vegg med malte plater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm fra topp flis ved terskel. ca. 10mm nedsenk i dusjhjørnet. Bemerket litt begrenset fall i nedsenk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



klemt mansjett i sluk

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servantskap med heldekkende dobbel servant. Veggmontert toalett, Geberit dusjtoalett, dusjvegger/hjørne i glass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i tak.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er tidligere yttervegg mot våtsone i bad. Iht. eier er tidligere vindsperre fortsatt i vegg og det er påforet innvendig mot bad/våtsone. Ved visuell undersøkelse ble det ikke funnet avvik.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredje i kraft.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Til del mye riss i fuger i dusjsjone. Noe bom i flis ved gulv i hjørner av dusjnisje.

Det er vindu mellom dusjvegg og badekar.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Med hensyn til alder på våtrom, bør konstruksjonen observeres jevnlig. Fuger bør skiftes ut.

Det bør utvises forsiktighet med fuktighet ved badekar og dusj, med hensyn til vindu.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19mm fra flis ved terskel. Membran i gulv lagt opp til terskel iht. eier.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og underliggende banemembran med ukjent utførelse. Iht eier ble det foretatt vanntest på membran før påstøp ved legging i 1997. Smøremembran på vegger iht. eier.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installerings av tett dusjkabinett anbefales.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med folierte skrog, profilerte fronter og heldekkende dobbel servant. Innbygget badekar og dusjnisje med glassdør.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Noe riss i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Servant fungerer med dette avviket.



Riss i servant.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering fra bad, via ventil i himling.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull fra soverom på baksida av dusjnisje.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller fra ca. 2002. Pusset opp i 2022. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredje i kraft.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte MDF smart-plater. Taket har himlingsplater. Det ble ikke funnet avvik ved befaring. Det bemerkes dog at MDF smartplater er ømfintlige for fukt. Det bør derfor utvises forsiktighet ved bruk.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Det er ca. 35mm oppbrett på belegg mot vegger og åpninger.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med folierte skrog med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt utslagsvask i stål. Opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering fra vaskerom.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger i alle vegger til vaskerom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil eik fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel hjørne kum i stål. Integrrert stekeovn, platetopp og kjøøl/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Kjøkkenøy plassert midt i rommet m/strømuttak. Normal brukssitasje med hensyn til alder.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 2.etg.: Servantskap med slette fronter og nedfelt servant. Gulvstående toalett. Bevegelses styrt avtrekksvifte i rommet.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i tilbygg:

Lite servantskap med slett front og hel servant. Vegghengt toalett. Det er montert sealingbag rundt innbygget del av toalett med avrenning i avløp, iht. eier.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- 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 og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap for nytt bad og toalett plassert i vegg i toalettrom 1.etg. Kobberrør i kjeller med ukjent alder. Antatt passert mer enn halvparten av forventet levetid. Røranlegg fra ca. 1998 og 2018/19

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på kobberrør i boligen.

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 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Luft- luft varmepumpe i liten stue 1.etg. Varmepumpe fra 2022. Montert i 2023 iht. eier.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med 200L varmtvannsbereider plassert i bod i kjeller. Bereider skiftet i senere år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales montering av el-tilkobling etter gjeldende krav.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er hovedsakelig skjult el-anlegg i boligen. Noe åpent el-anlegg i kjeller og i eldste del av boligen. 3 stk. Sikringsskap i boligen.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1998 Ved tilbygg/renovering av boligen.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Trøgstad el-verk og HS Elektro AS
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Boligmappa.no

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør 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. Da det ikke er foretatt El-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet El-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røykvarslere i alle etasjer. Brannslukningsapparat i hver etasje.

Tilstandsrapport

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



Manglende rekkverk

TG 0 Terrenforhold

Skrånende tomt. Bestående av mye fjell. Noe flat tomt mot riksvei. Tomt opparbeidet av eier med flere nivåer i terrenget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er slamavskiller/minirensanlegg med overløp til grøft og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra 2018. Utvendige vannledninger er fra 1997. Iht. eier.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Drenering

Dreneringen er hovedsakelig fra 2018. Liten del av boligen med drenering fra ca. 1998

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, lettklinkerblokker og betongblokker (systemblokk)
Grunnmurer fra ca. 1928, 1998 og 2018.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein(systemblokk). Stedvis manglende rekkverk på mur.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bod 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.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående bod.

Bygningen er fundamentert på impregnerte sviller lagt direkte på steinfylling.

Gulv er konstruert med trebjelkelag, uisolert i halvparten, isolert i andre halvpart.

Vegger med uisolert og isolert trebindingsverk. Partier med stein i vegger i vedbod. Utvendig øvrige deler kledd med liggende og stående trekledning.

Saltakskonstruksjon i tre. Yttertaket er tekket med sorte takplater.

2 gangdører i panel utførelse. En dør isolert.

Alle vinduer i trerammer. Ett vindu med isolerglass i snekkerbod. Ett vindu med enkelt glass, vinduer med ukjent alder.

Halve bygning med isolert snekkerbod. Panel på vegger og tak.

Innlagt strøm. Noe enkelt el-anlegg med innvendig belysning i vedbod med 12V downlights. Noe løse ledninger rundt dette.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p>Hovedbyggets BRA/BRA-i 312 m²/286 m²</p> <p><i>Enebolig:</i> 3 Gang, 3 Trapperom, 2 Stuer, Kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad, Bibliotek, 2 Walk-in closet, 2 Toalettrom, 2 Hobbyrom, 4 Bod, Vaskerom, Garasje</p> <p><i>Andre bygg:</i> Bod <i>Bruksareal andre bygg:</i> 20 m²</p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi Kr 5 000 000</p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 6 050 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi 5 000 000</p> <p>Konklusjon markedsverdi 5 000 000</p>

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fetveien 2738 ,1910 ENEBAKKNESET 169 m ² 1989 3 sov	08-02-2024	4 700 000	4 650 000	0	4 650 000	27 515
2 Bøllertjernveien 58 ,1910 ENEBAKKNESET 169 m ² 1949 3 sov	03-03-2024	3 550 000	3 550 000	0	3 550 000	21 006
3 Båstadveien 1315 ,1866 BÅSTAD 214 m ² 1878 3 sov	05-04-2022	3 900 000	4 300 000	0	4 300 000	20 093

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 inkludert eiendomsskatt	Kr.	18 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	25 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	7 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	50 500
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 300 000
Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	180 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 480 000
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 markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	550 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	550 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 050 000

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

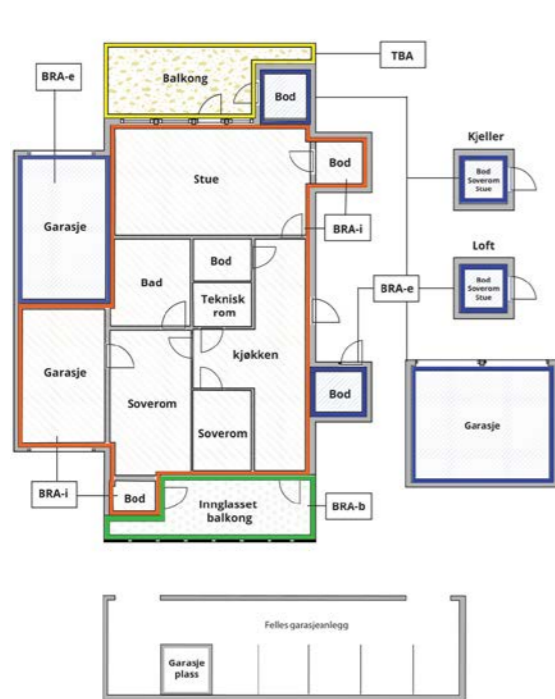
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	157			157	102		157
2.Etasje	45			45			45
Underetasje.	84	2		86		15	101
Kjeller		24		24		7	31
SUM	286	26			102	22	334
SUM BRA	312						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang , Gang 2, Trapperom , Stue/spisestue, Kjøkken , Stue 2, Soverom , Soverom 2, Bad , Bibliotek , Walk-in closet , Walk-in closet 2, Toalettrom		
2.Etasje	Trapperom/gang, Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2		
Underetasje.	Trapperom , Hobbyrom , Hobbyrom 2, Bod , Bod 2, Gang , Vaskerom , Garasje	Bod 3	
Kjeller		Bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Kjeller med forskjellige takhøyder og hjørner. Avvik kan derfor forekomme i arealberegning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger fremvist.

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:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		20		20			20
SUM		20					20
SUM BRA	20						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod , Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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	215	97
Bod	0	20

Kommentar

Enebolig Liten bod på ca. 2m² med eksternt adkomst er medregnet i arealet. Kjeller har eksternt adkomst. Beliggende under garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Haakon Fykse	Kunde
	Solveig Johansen Fykse	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	487	11		0	1541.5 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Fetveien 2767

Hjemmelshaver

Fykse Haakon, Fykse Solveig Johansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Fetveien 2767, Enebakkeset i Lillestrøm kommune.
Boligen beliggende inntil RV22, på grensen til Østfold og Indre Østfold kommune.

Nærområdet består av spredt boligbebyggelse og jord/skogbruk. Umiddelbar nærhet til fine turområdet i skog og mark.
Kort vei til Øyeren ved Sæther brygge, ca. 3km fra boligen.

Skole og barnehage i Gan ca. 15km fra boligen. På Gan er det også matbutikk og automatisk bensinstasjon.

Nærmeste tettsted er Båstad sentrum med matbutikk, frisørsalong, kafe og bensinstasjon. Ca. 6,5km fra boligen.
I Båstad er det også overbygget kunstisbane, fotballbane og andre fritidsaktiviteter.

Det er ca. 23km til Fetsund som har ungdomsskole, idrettshall og et noe større utvalg av butikker og servicefunksjoner. Det er ca. 31km til Lillestrøm by, som også er kommunesenter. Ca. 50km til Oslo.

Offentlig kommunikasjon med buss rett på utsiden av boligen. Eller tog fra Svingen, eller Fetsund stasjon.

Gode parkeringsmuligheter på gårds plass eller i garasje.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg. Direkte adkomst fra RV22

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller/mini-rensanlegg, med overløp til eldre sandfilter og ut i bekk.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1542 m² iht. Eiendomsverdi.no

Godt opparbeidet hage med støttemurer, uteplasser, plen og diverse beplantning. Noe naturtomt.
Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	24.04.2024	Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	2	Nei
Eier	24.04.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger	24.04.2024	Plan, snitt og fasader. Tegnet av eier selv.	Gjennomgått	11	Nei
Målebrev	24.04.2024	Målebrev fra 1952 fremvist.	Gjennomgått	2	Nei
3D planskisser		Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	3	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 Rapportensammendrag 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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

• Areal 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WJ7190>

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.	
1107240135	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Solveig Johansen Fykse	Haakon Fykse
Gateadresse	
Fetveien 2767	
Poststed	Postnr
ENEBAKKNESET	1910
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	
1982	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
42	
Antall måneder	
2	
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	
EIKA	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Bad 2. etg: Knut Aarum As, flisarbeid Magne Slette, egeninnsats, Trøgstad E-verk
Arbeid utført av: Bad 1. etg: Bademiljø Knut Aarum As, HS Elektro, egeninnsats
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Begge bad er bygget fra grunnen av med tettesjikt/membran/sluk i 1997 og 2020
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
Beskrivelse: Lillestrøm kommune
- 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
Beskrivelse: Pipebrann; ny pipe innsats fra loft. Dårlig trekk pga manglende feiing fra kommunen; utbedret av NRBR 2024
- 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: Mus i tidlig høst/vinter sesong
- 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: Et arbeid opp igjennom årene vi har eid eiendommen
Arbeid utført av: Sørby elektriske, Fetsund elektro, Trøgstad e-verk, H S Elektro
- 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: Et tilsyn fra flere år side, mindre feil utbedret
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse: Godkjent lader EO, montert av H S Elektro

Document reference: 1107240135

Document reference: 1107240135

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utført arbeid på huset
Arbeid utført av	Sigurds bygg og maskin, Kai Novak samt egeninnsats

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

Beskrivelse IFE

21.1 Radonmåling

Ar	2002
Verdi	20 Bq/m ³

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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107240135

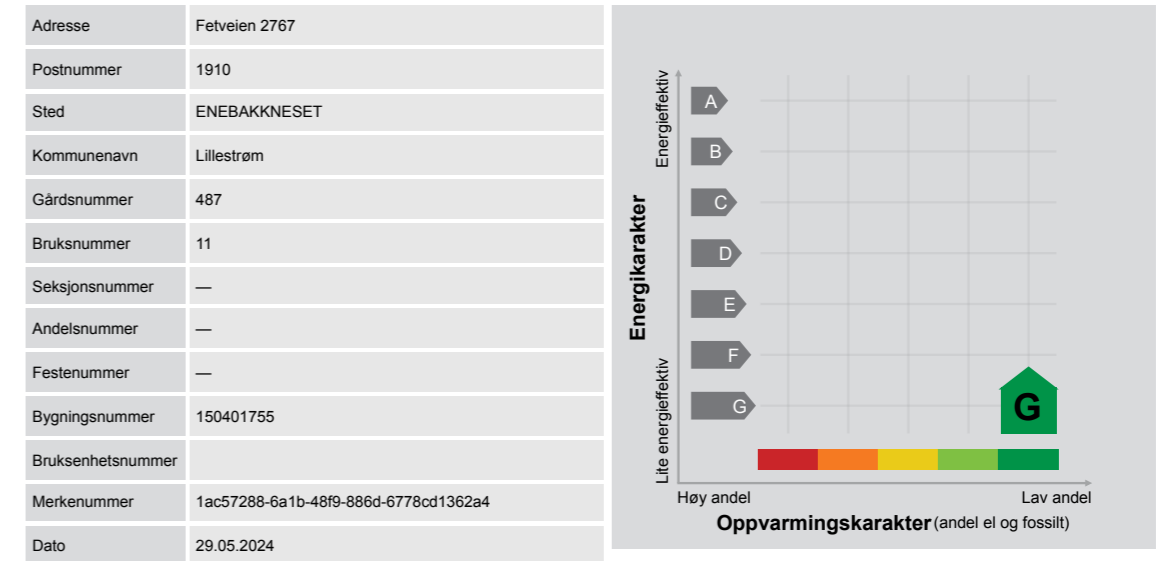
Document reference: 1107240135

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Jo Fy	7d591e2f8daa5f87e03d610 47c0ba19176322631	25.05.2024 12:29:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Haakon Fykse	c486ed292cbc68b122df700 3e7dba9f5c40940fb	26.05.2024 17:59:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240135

- 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>



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Fetveien 2767

Offentlig transport

🚏 Krokedal Linje 490	1 min 🚶 0.1 km
🚏 Svingen stasjon Linje R14	25 min 🚶 23.1 km
✈️ Oslo Gardermoen	56 min 🚶

Skoler

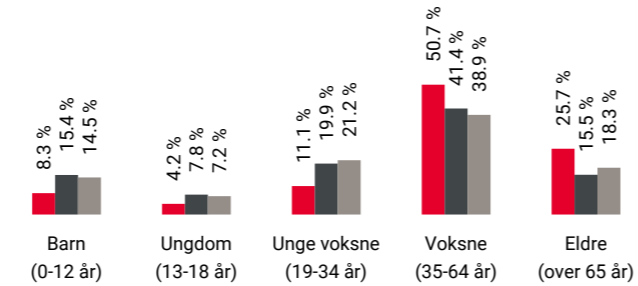
Dalen skole (1-7 kl.) 136 elever, 7 klasser	17 min 🚶 15.1 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 28 klasser	24 min 🚶 22.5 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 20 klasser	35 min 🚶 32.2 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 503 elever, 27 klasser	36 min 🚶 31.8 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	31 min 🚶 30.2 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	34 min 🚶 31.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder
■ 33% 6-12 år
■ 22% 13-15 år
■ 11% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Indre Enebakk...	143	78
■ Kommune: Lillestrøm	89 095	38 373
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

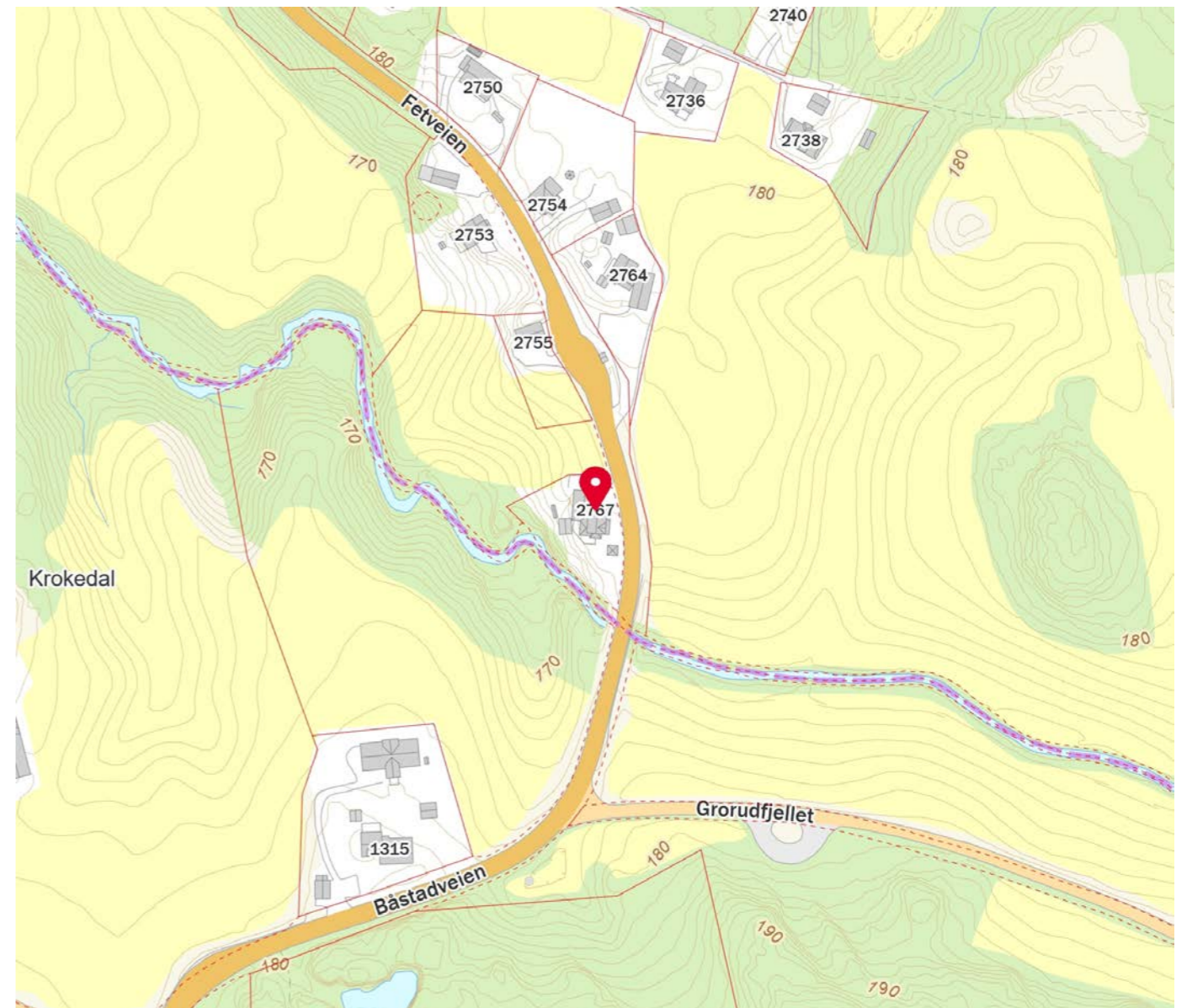
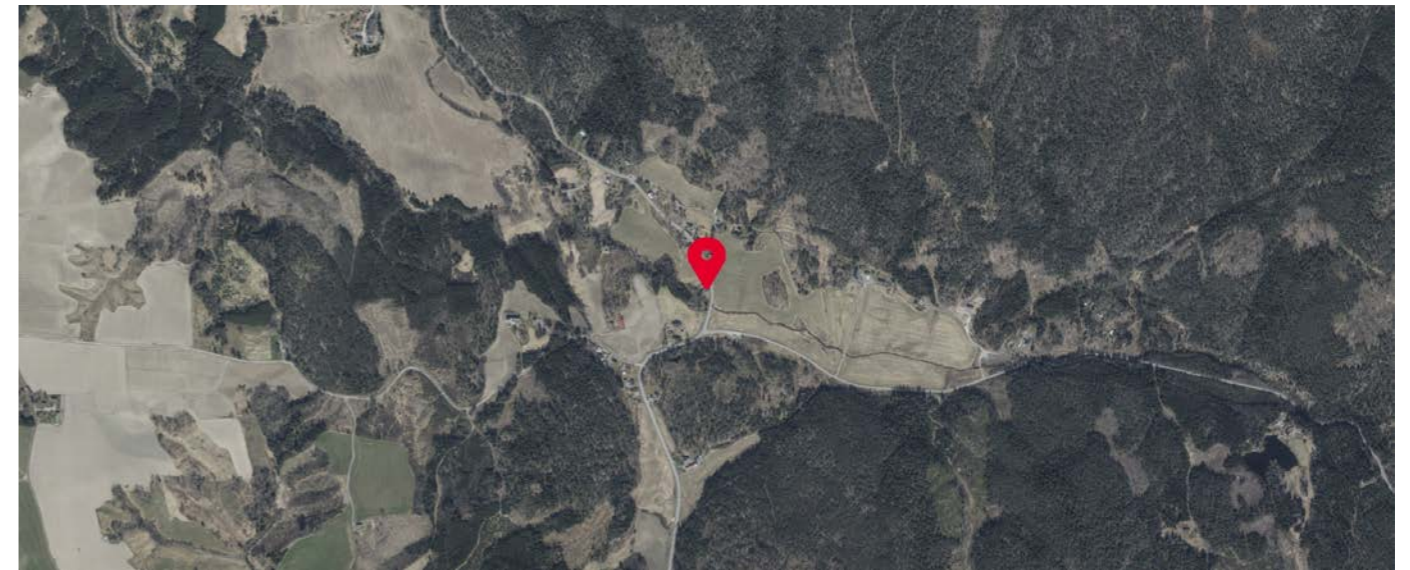
Båstad barnehage (1-5 år) 82 barn	9 min 🚶 8.5 km
Bråtebakken barnehage (1-5 år) 52 barn	14 min 🚶 12.1 km
Kirkestallen barnehage (0-5 år) 38 barn	15 min 🚶 15.1 km

Dagligvare

Bunnpris Båstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 🚶 6.9 km
Coop Prix Hemnes Post i butikk, PostNord	13 min 🚶 11.2 km

Sport


🏀 Enebakkneset idrettsplass Ballspill, fotball	4 min 🚶 4.5 km
🏀 Båstad idrettsplass Fotball	7 min 🚶 6.6 km
🏊 Sporty Fitness	14 min 🚶
🏊 Mudo Mysen	26 min 🚶

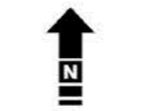


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

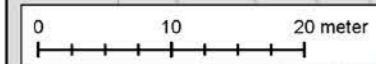
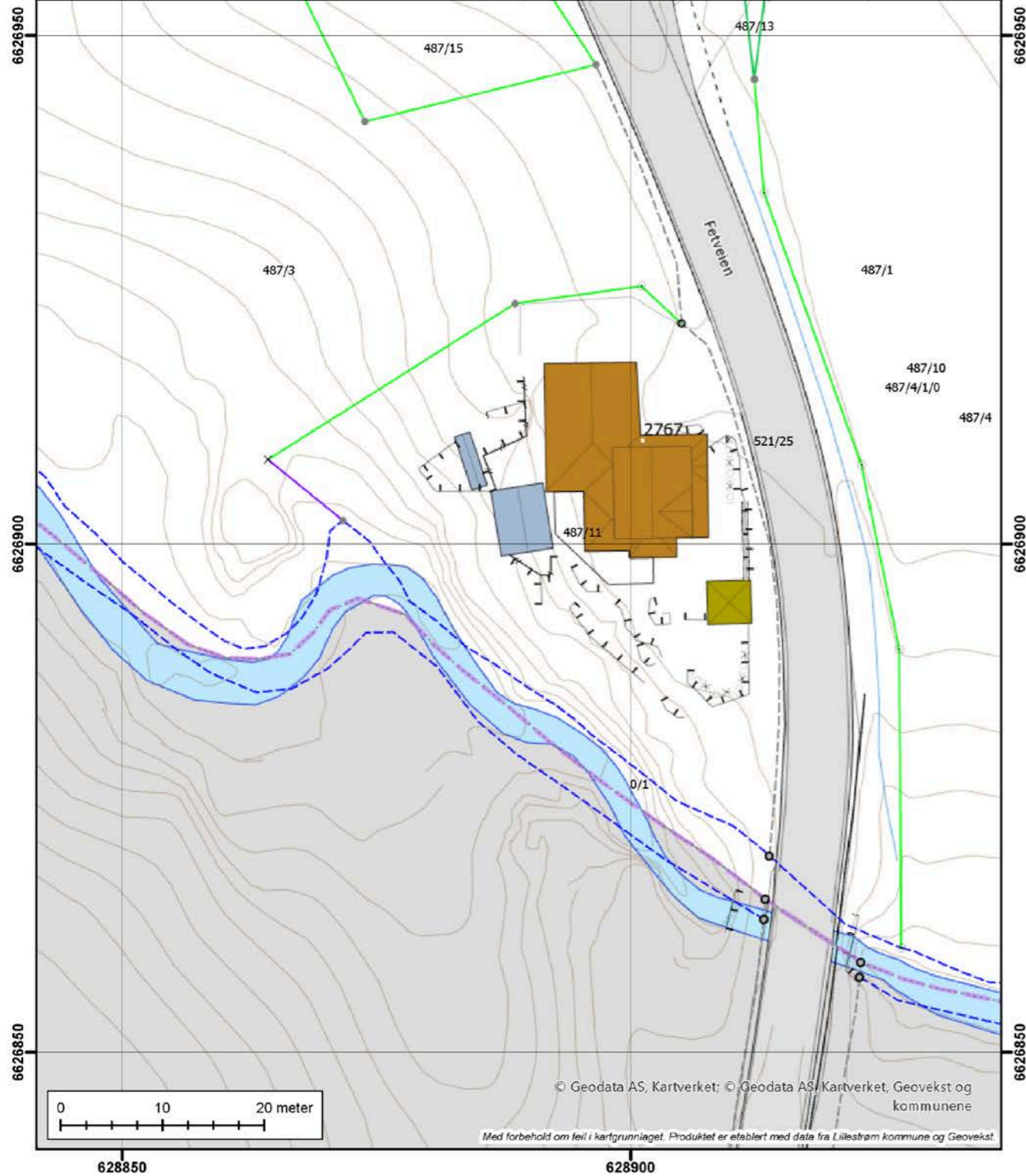
Tegnforklaring

- | | |
|--|--|
|  Bolig, uthus, landbruk |  Eiendomsgrenser |
|  Fritids-/sesongbosted |  Nøyaktig |
|  Bygning, annen kjent type |  Middels nøyaktig |
|  Bygning uten matrikkelinformasjon |  Mindre nøyaktig |
|  Andre tiltak |  Mindre - lite nøyaktig |
|  Bygning tiltak, endring |  Unøyaktig |
|  Bygning tiltak, nybygg |  Omtvistet grense |
|  Bygning tiltak, riving |  Hjelpelinje vannkant |
|  Samferdsel tiltak |  Hjelpelinje vegkant |
|  Andre tiltakstyper/spesifiseringer |  Fiktive hjelpelinjer |
| |  Hjelpelinje punktfaste |



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89



Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.05.2024



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Tegnforklaring:

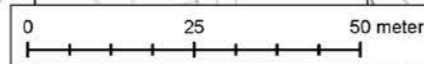
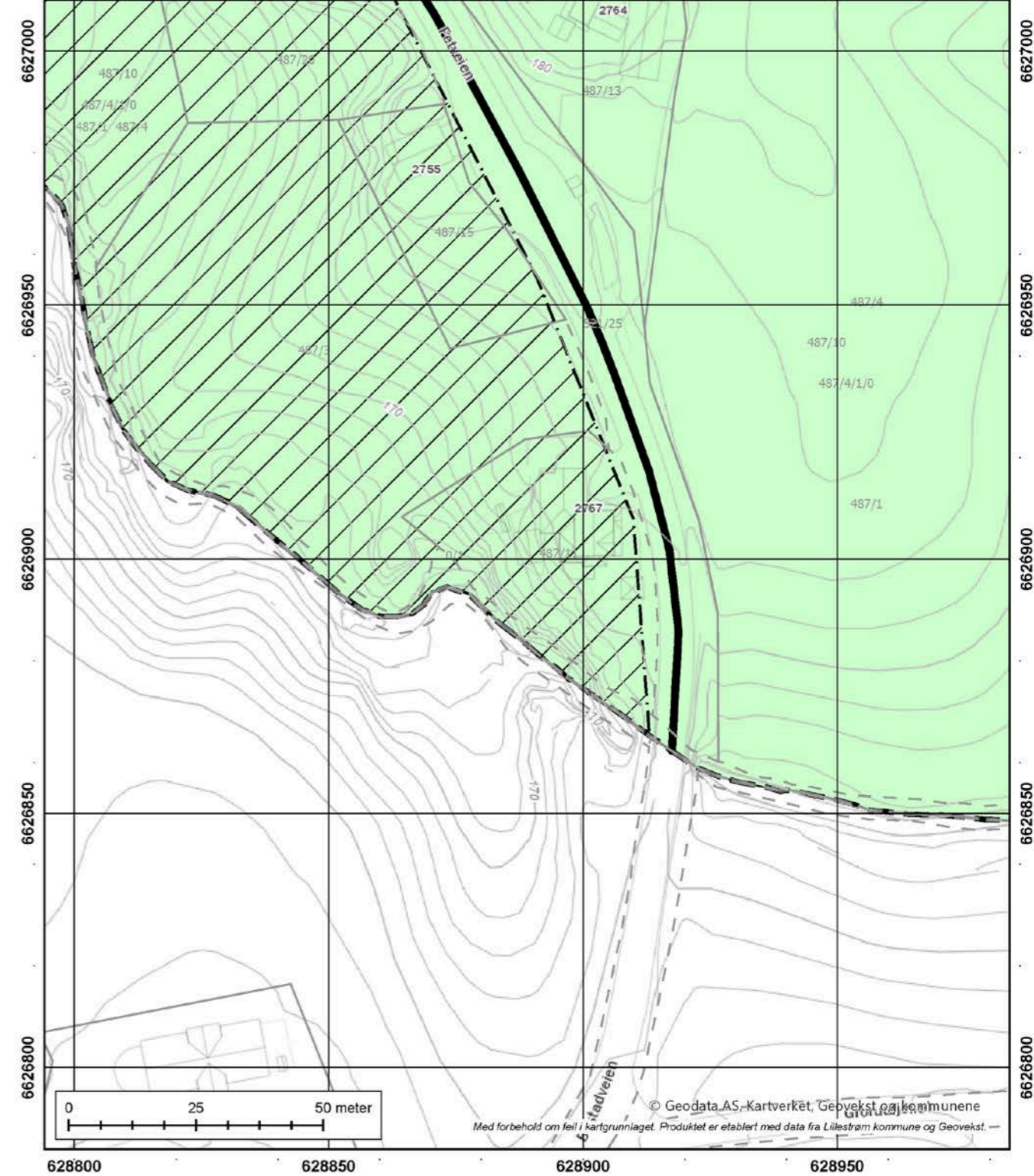
- KpArealformalOmrade**
-  LNRF, spredt boligbeb., nåv.
- KpHensynssoneOmrade**
-  Kp angitt hensynssone

- KpSamferdselLinje**
-  1122 - Hovedvei N
 -  Arealformålsgrense
 -  Kommuneplanområde



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.05.2024
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

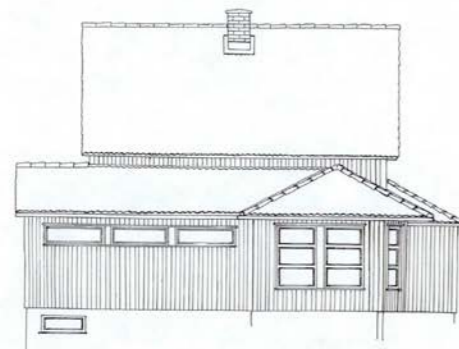
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



FASADE ØST



FASADE SØR

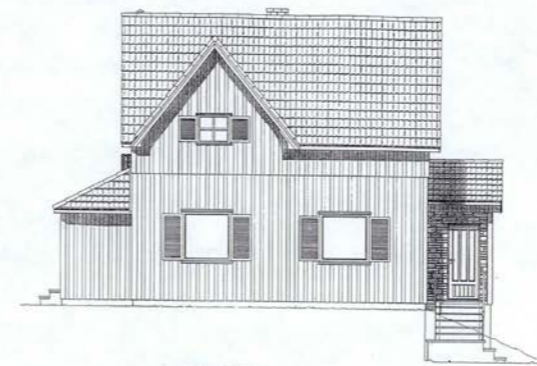


FASADE VEST

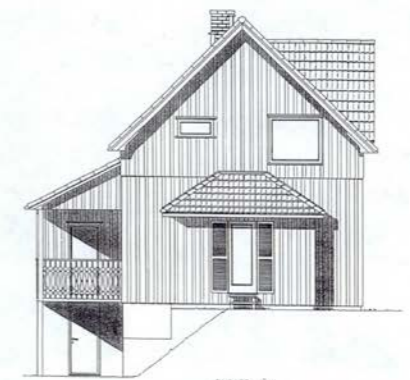


FASADE NORD

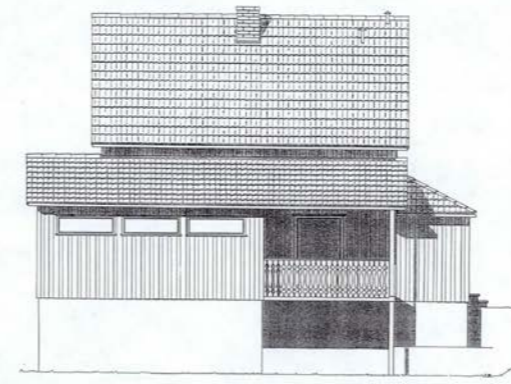
FET KOMMUNE
TEKNISK ETAT
17 APR 1997



FASADE ØST



FASADE SØR

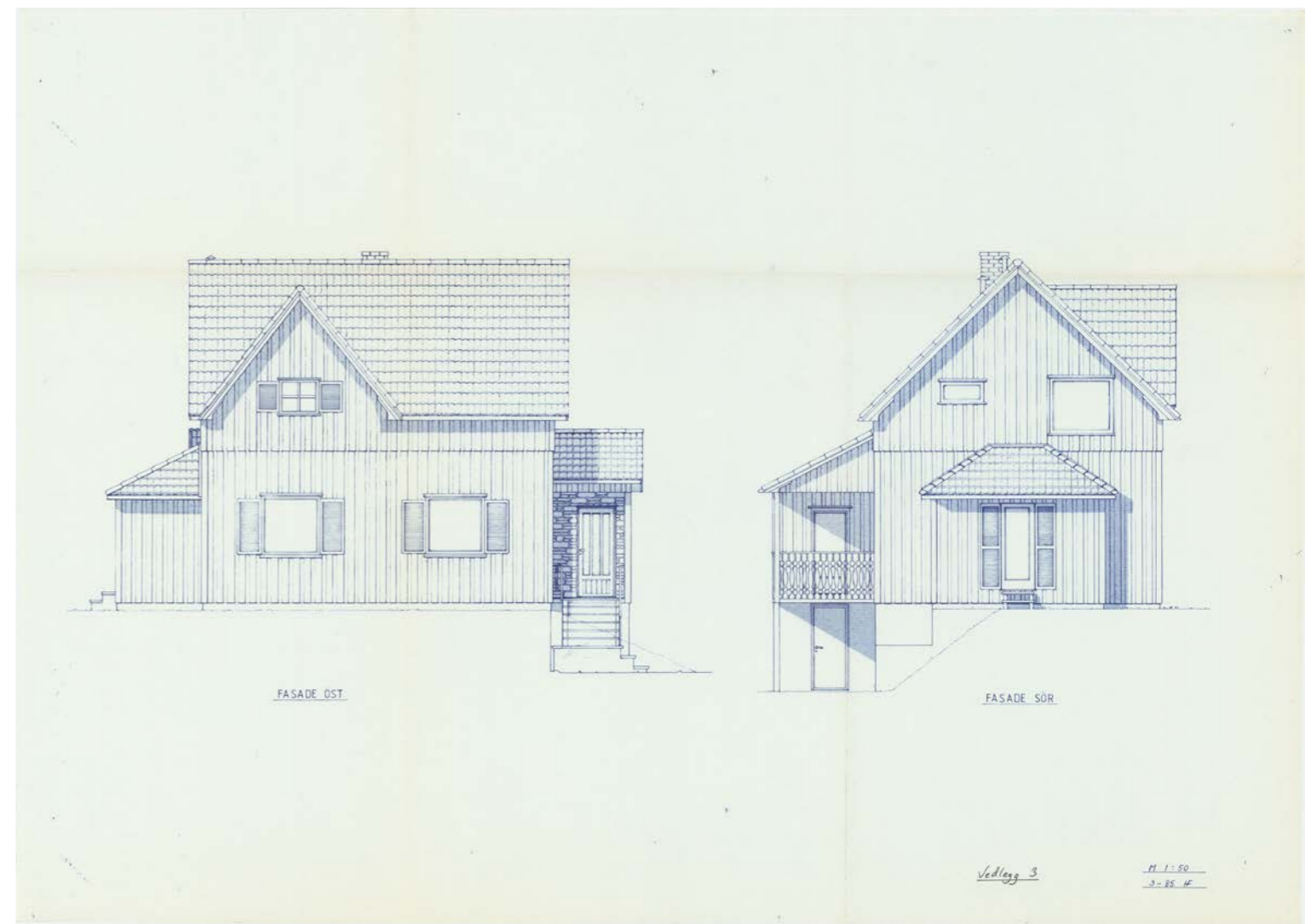
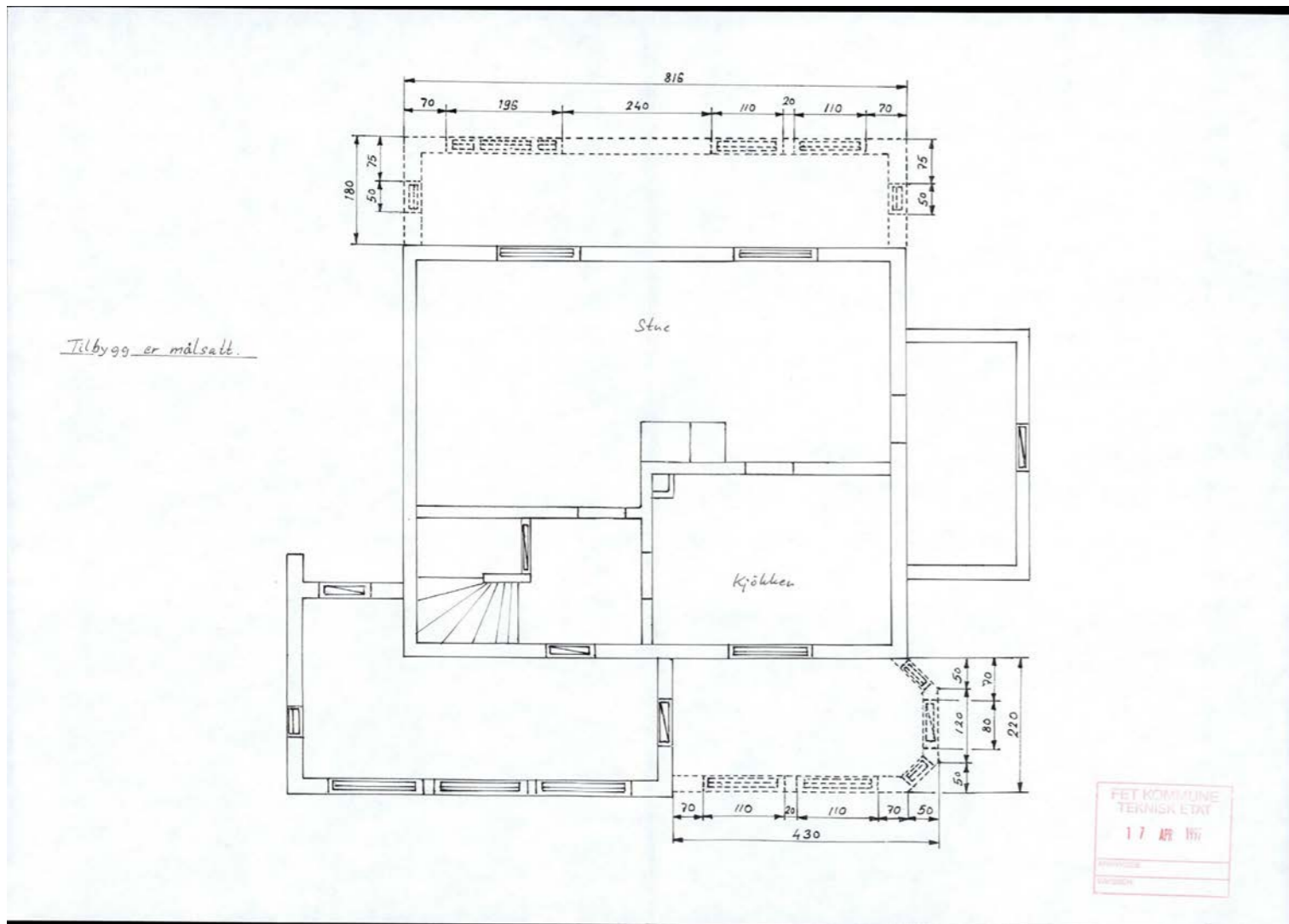


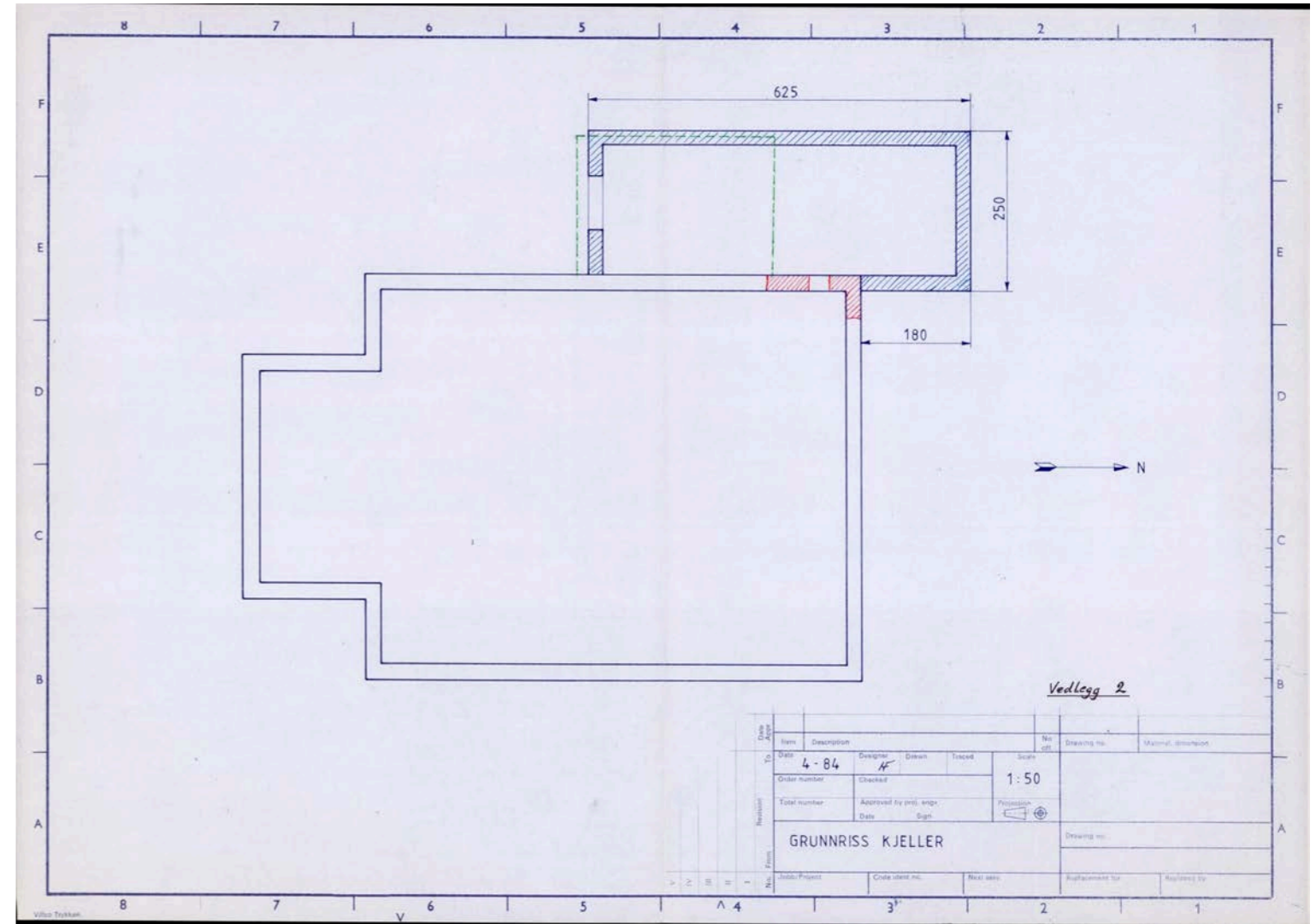
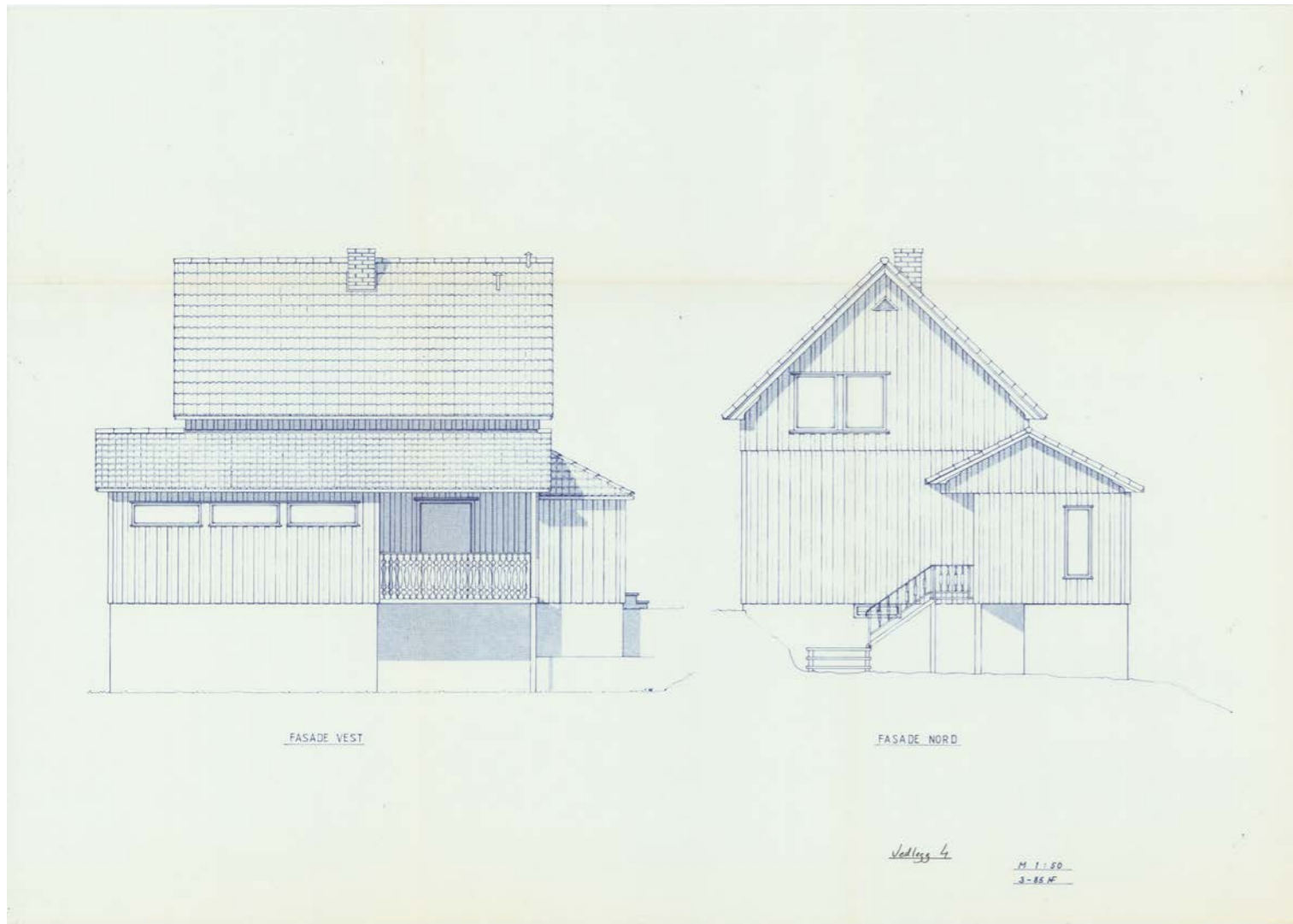
FASADE VEST

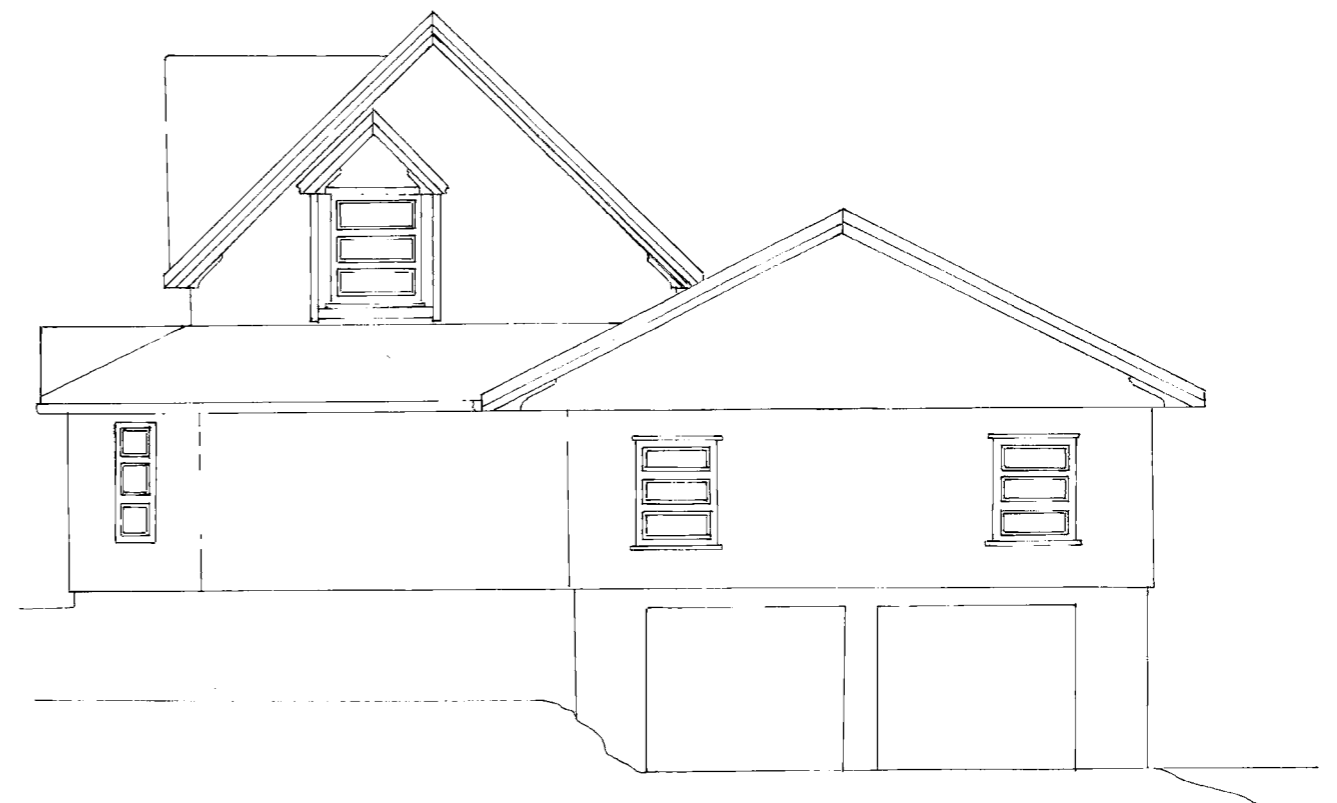
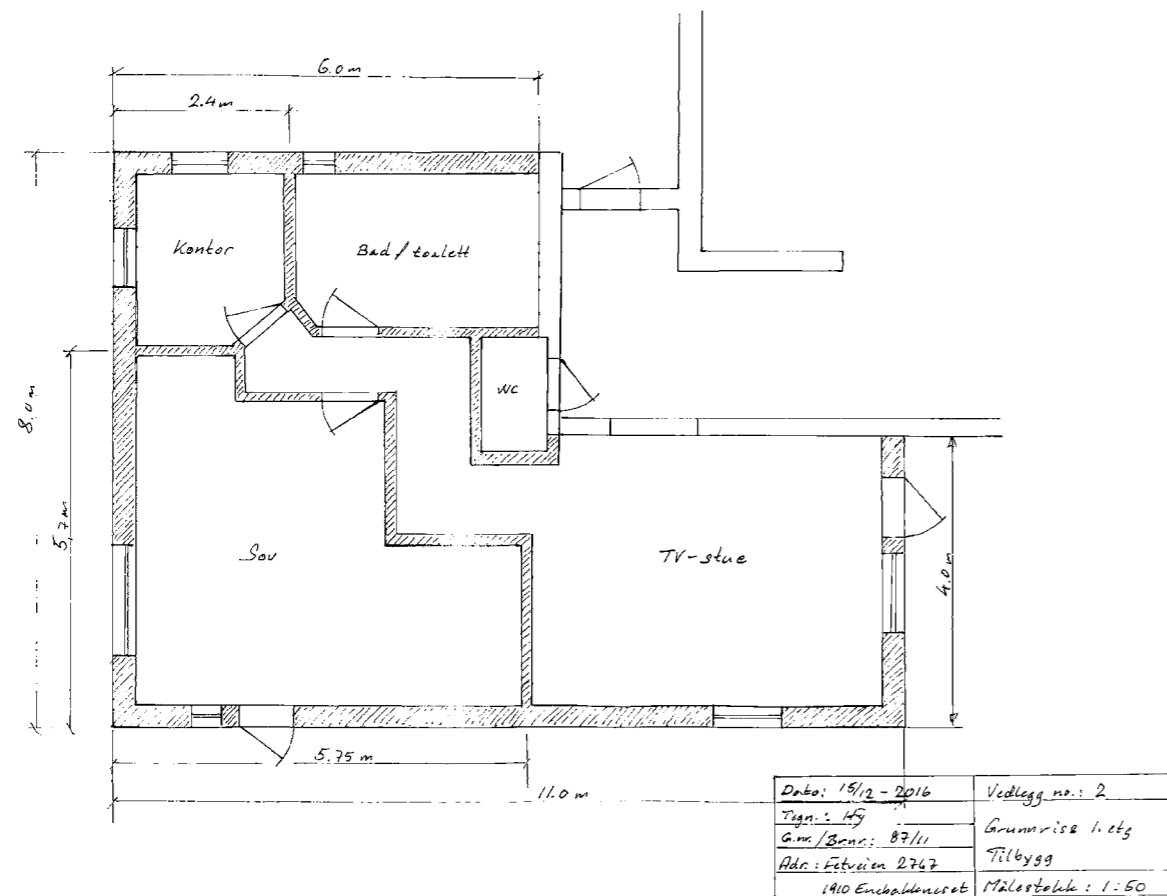


FASADE NORD

FET KOMMUNE
TEKNISK ETAT
17 APR 1997



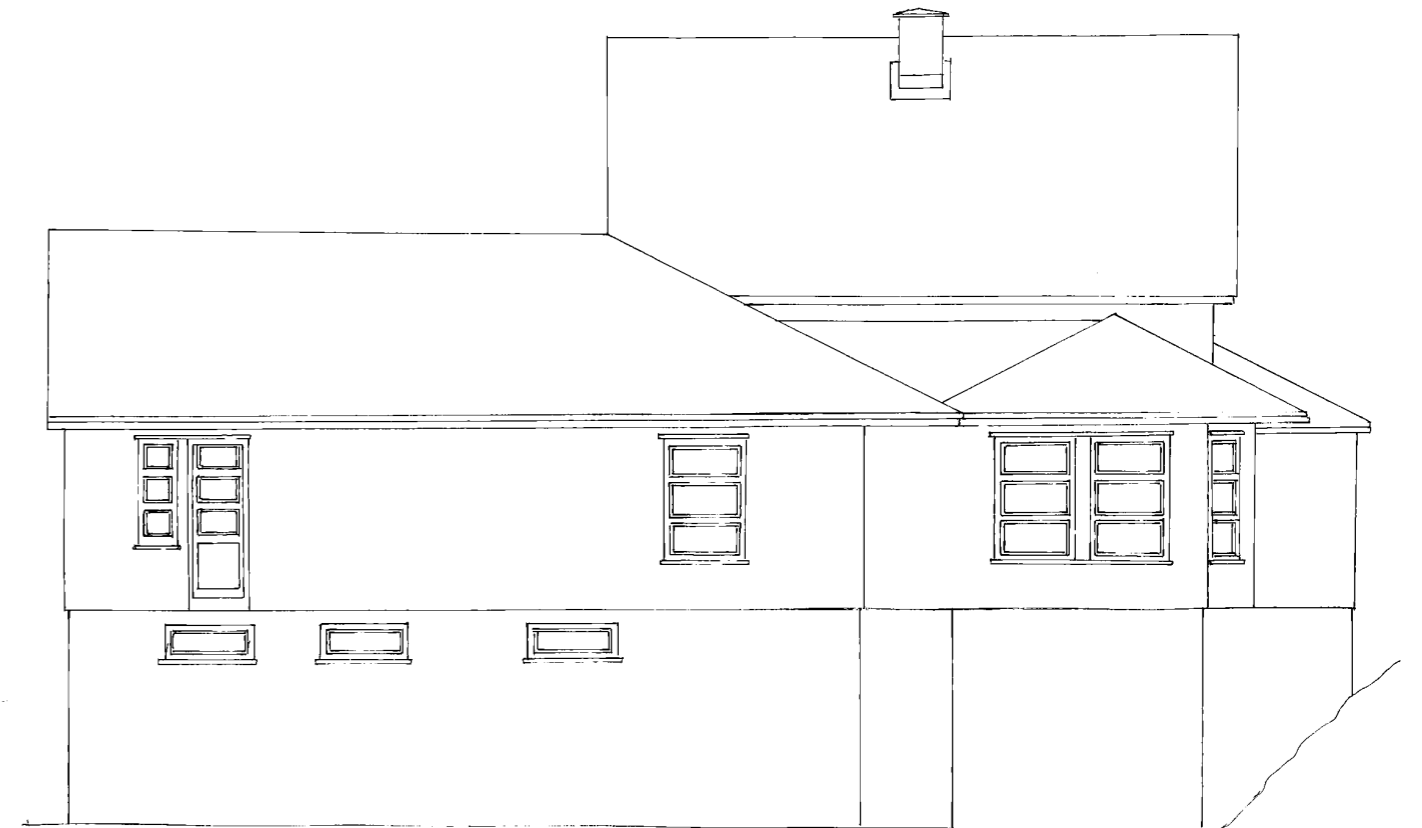




Dato: 15/12 - 2016	Vedlegg nr.: 3
Tegn.: HF	Fasade Nord
G.m./B.m.: 87/11	Tilbygg
Adr.: Fetveien 2767	Målestokk: 1:50
1910 Enghaldningset	



Dato: 15/12 - 2016	Vedlegg no.: 4
Tegn.: HF	Fasade Øst
G.m./B.m.: 82/11	Tilbygg
Adr.: Fetveien 2267	Målestokk: 1:50
1910 Enkelthuset	



Dato: 15/12 - 2016	Vedlegg no.: 5
Tegn.: HF	Fasade Vest
G.m./B.m.: 82/11	Tilbygg
Adr.: Fetveien 2267	Målestokk: 1:50
1910 Enkelthuset	



Haakon Fykse
Fetveien 2767
1910 ENEBAKKNESET

Vår ref.:
BYGG-21/00139-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
01.02.2021

Fetveien 2767, ferdigattest - tilbygg bolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 487 / 11 / 0 / 0
Tiltakshaver: Haakon Fykse
Tiltaket gjelder: ferdigattest for tilbygg til enebolig

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for tilbygg til enebolig.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 04.07.2017. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for tilbygg til enebolig mottatt 22.01.2021.

Referanse	Dato	Beskrivelse
2017/3349	04.07.2017	Tilbygg til enebolig

Andre opplysninger

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Byggverk eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl. § 20-1 bokstav d.

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm



Dato: 15/12 - 2016	Vedlegg no.: 6
Tegn.: Hf	Fasade Sør
Gnr./Bnr. nr.: 87/11	Tilbygg
Adr.: Fetveien 2767 1910 Enebakkneseet	Målestokk: 1:50



FET KOMMUNE

Håkon Fykse,
Fetveien 2767,
1910 Enebakknaset.

Ark: g87b11

Vår ref: KH/1φ

Dato: 07.05.97.

MELDING OM MINDRE BYGGARBEIDER - TILBYGG BOLIG PÅ
GNR. 87 BNR. 11, FETVEIEN 2767.

Bygningsnr.: 150401755 - 01.

Viser til Deres melding mottatt 17.04.97, og bekrefter at vi ikke har innvendinger mot at arbeidet utføres.

TEKNISK ETAT
Bygningsavdelingen

Knut Hauge
avd.ing.

Postadr.: P. boks 100, 1900 Fetsund	Helsestasjonen	Skole-/PPT - ktr.	Bankgiro: 1621.07.50219
Kontoradr.: Rådhuset, Kirkevn. 85	Tlf.: 63 88 02 10	Fetvn. 467	Postgiro: 0805.53.46101
Sentralbord: 63 88 61 00	Tlf.: 63 88 12 06	Postg. skatt: 0827.58.02272	Org. nr.: 964 949 115
Telefax: 63 88 44 05	Telefax: 63 88 12 25		

Fagsjef for anleggs-og driftsavn.

H e r

AEV avd. Fet
v/ Magne Bang

ark:

dato: 28.04.97.

MELDING OM *tilbygning til bolig.*
PÅ GNR. *87* BNR. *11* Fetvn. *2767.*

Haakon Fykse.....melder om ovennevnte arbeid. Saken oversendes for uttalelse. (Vår 3-ukersfrist går ut ..*7. MAI 97.*.....)

Situasjonskart vedlegges.

Bygningsavdelingen

for. Bjørg K. Langnes *L. fange*
avd.ing.

Vedlegg

Ingen merknad
29/5 97 *Bang*

FET KOMMUNE
Fagsjef for
anleggs- og driftsavn.



Statens vegvesen
Akershus vegkontor

Vår saksbehandler - innvalgsnr.
Tone Hinderaker - 23 05 43 60

Vår dato
1997-03-10

Vårt ark nr.
771 Ft

Vår referanse
97/871 TATR

Deres referanse



Fet kommune
Teknisk etat
P.b. 100
1900 FETSUND

Forhåndsuttalelse vedrørende søknad om dispensasjon fra gjeldende byggegrense langs Rv 22 hp 06 km 15.75 for gnr. 87, bnr. 11, Fet kommune.

Vi viser til oversendelsen datert 21.02.97.

Det bes om en forhåndsvurdering av planlagt tilbygg til eksisterende bolig som søkes plassert kun 8m fra senterlinje Rv 22.

Gjeldende byggegrense langs Rv 22 er 50m målt fra senterlinjen, jfr. veglovens § 29.

Eksisterende bolig er oppført ca 10 m fra senterlinje Rv 22. Av kartutsnitt i målestokk 1:500 synes tilbyggets størrelse å bli ca 12.75m².

I medhold av veglovens § 30 gis det med dette dispensasjon fra byggegrensen som omsøkt. Det vises til situasjonskart i målestokk 1:500 datert 18. feb. 1997 Fet kommune, påført vegkontorets journalnr. 97/871 og arkiv nr. 771 Ft.

Trafikkavdelingen
Areal- og transportplanseksjonen
Med hilsen

Arne Kolstadbråten
overingeniør

Tone Hinderaker

Kopi: Haakon Fykse Fetvn. 2767 1910 ENEBAKKNESET
TROT, BAN

Postadresse	Kontoradresse	Telefon	Telefax
Postboks 8166 DEP 0034 OSLO	Lørenveien 57 0580 OSLO	23 05 40 00	23 05 40 01



FET KOMMUNE

Haakon Fykse
Fetveien 2767

1910 ENEBAKKNESET

*oversendes
vegvesenet
med
annmelding
om forh.
utbedelse*

Ark:g87b11

Vår ref KH/rh

Dato 13.03.97

VEDRØRENDE FORHÅNDSVURDERING AV TILBYGG TIL BOLIG PÅ GNR.87, BNR.11, ENEBAKKNESET.

En viser til Deres brev av 17.02.97 vedrørende overnevnte.

Vegvesenet har i brev av 10.03.97 gitt dispensasjon fra veglovens § 30.

Vedlagt følger skjemaer for søknad om byggetillatelse. Disse returneres i utfylt stand for behandling.

TEKNISK ETAT
Bygningsavdelingen

Knut Hauge
avd.ingeniør

Vedlegg

Postadr.:	P. boks 100, 1900 Fetsund	Helsestasjonen	Skole-/PPT - ktr.	Bankgiro:	1621.07.50219
Kontoradr.:	Rådhuset, Kirkevn. 85	Tlf.: 63 88 02 10	Fetvn. 467	Postgiro:	0805.53.46101
Sentralbord:	63 88 61 00		Tlf.: 63 88 12 06	Postg. skatt:	0827.58.02272
Telefax:	63 88 44 05		Telefax: 63 88 12 25	Org. nr.:	964 949 115



Statens vegvesen
Akershus vegkontor

Vår saksbehandler - innvalgsnr.
Tone Hinderaker - 23 05 43 60
Vår dato 1997-03-10 Vår referanse 97/871 TATR
Vårt ark nr. 771 Ft Deres referanse



Fet kommune
Teknisk etat
P.b. 100
1900 FETSUND

Forhåndsuttalelse vedrørende søknad om dispensasjon fra gjeldende byggegrense langs Rv 22 hp 06 km 15.75 for gnr. 87, bnr. 11, Fet kommune.

Vi viser til oversendelsen datert 21.02.97.

Det bes om en forhåndsvurdering av planlagt tilbygg til eksisterende bolig som søkes plassert kun 8m fra senterlinje Rv 22.

Gjeldende byggegrense langs Rv 22 er 50m målt fra senterlinjen, jfr. veglovens § 29.

Eksisterende bolig er oppført ca 10 m fra senterlinje Rv 22. Av kartutsnitt i målestokk 1:500 synes tilbyggets størrelse å bli ca 12.75m².

I medhold av veglovens § 30 gis det med dette dispensasjon fra byggegrensen som omsøkt. Det vises til situasjonskart i målestokk 1:500 datert 18. feb. 1997 Fet kommune, påført vegkontorets journalnr. 97/871 og arkiv nr. 771 Ft.

Trafikkavdelingen
Areal- og transportplanseksjonen
Med hilsen

Arne Kolstadbråten
Arne Kolstadbråten
overingeniør

Tone Hinderaker
Tone Hinderaker

Kopi: Haakon Fykse Fetvn. 2767 1910 ENEBAKKNESET
TROT, BAN

Postadresse Postboks 8166 DEP 0034 OSLO
Kontoradresse Lørenveien 57 0580 OSLO
Telefon 23 05 40 00
Telefax 23 05 40 01

BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/brnr/festnr) ev. parsellnr		
Vangenstein, 1910 Enebakknaset		Gnr. 87 bnr. 11		
Arbeidsart	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygnråd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg	Bolig	7/3-85	11.4.85	71/85
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Haakon Fykse	Vangenstein, 1910 Enebakknaset			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Haakon Fykse	Vangenstein, 1910 Enebakknaset			

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato	Stempel
Fetsund, den 11. april 1985	
Underskrift	

Sendes til				
<input type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggetillatelsemyndighet	<input type="checkbox"/>

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 10-83

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

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



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 eigeendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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).
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
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
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: Fetveien 2767
1910 ENEBAKKNESETMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer: 1107240135

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: 07.06.2024

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