

Nystuveien 10



Velkommen til

Nystuveien 10



Salgsoppgaven produsert 17. juni 2025

Idyllisk på Løkenåsen!

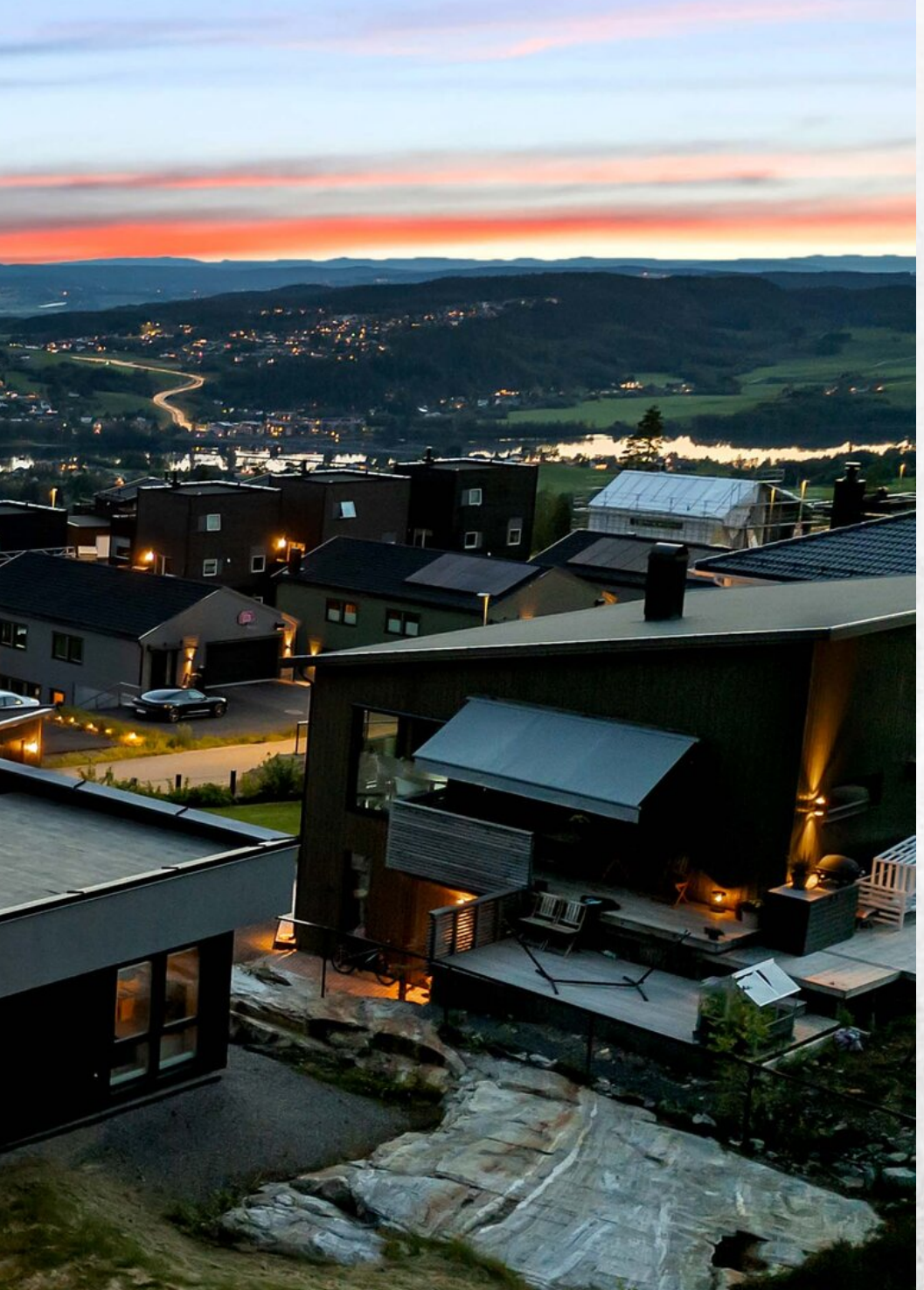
Stor, innholdsrik og påkostet enebolig fra 2023
Hybel - Dobbelgarasje - Takterrasse - Heis - Fantastisk utsikt!

Prisantydning	12 950 000,-
Omkostninger	325 100,-
Totalpris	13 275 100,-
BRA-i	367 kvm
Totalt BRA	380 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	2023
Megler	Håvard A. Bjerke
Telefon	924 63 019
E-post	h.bjerke@nordvikbolig.no
Megler 2	Nora Benedikte Haugen
Telefon	418 41 289
E-post	n.haugen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Nystuveien 10 - en stor, påkostet og lekker enebolig fra 2023 med hybel. Den vestvendte eiendommen ligger helt på toppen av feltet, og kan stolt skilte med fantastisk utsikt og gode solforhold. Dette nytes til det fulle på en stor takterrasse og på en overbygd balkong på ca. 12 kvm. Bilene parkeres i integrert dobbeltgarasje, og hybelen har egen inngang fra den gruslagte gårdsplassen.

- Stor, stilfull og påkostet enebolig.
- Huset er oppført over 3 plan i 2023.
- Ekslusiv heis fra underetasje til 2. etasje.
- Hybel med egen inngang i underetg.
- Integrert dobbeltgarasje med bod.
- Pent opparbeidet tomt på 825 kvm.
- Fantastisk utsikt og gode solforhold.
- Takterrasse

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	367 kvm
BRA-b:	13 kvm
Totalt BRA:	380 kvm
TBA:	61 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 138 kvm. Entré, Vaskerom, Garasje, Bad/vaskerom, Hybel, Stue/kjøkken- hybel, Soverom-hybel
Total BRA: 138 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 129 kvm. Gang, Kjøkken, Mat bod, Stue, Toalettrom.
Total BRA: 129 kvm.
TBA: 12 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Gang, Kontor, Soverom, Soverom 2, Bad, Soverom 3, Walk-in-closet, Bad 2.
BRA-b: 13 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 113 kvm.
TBA: 49 kvm.

Nystuveien 10

Underetasje

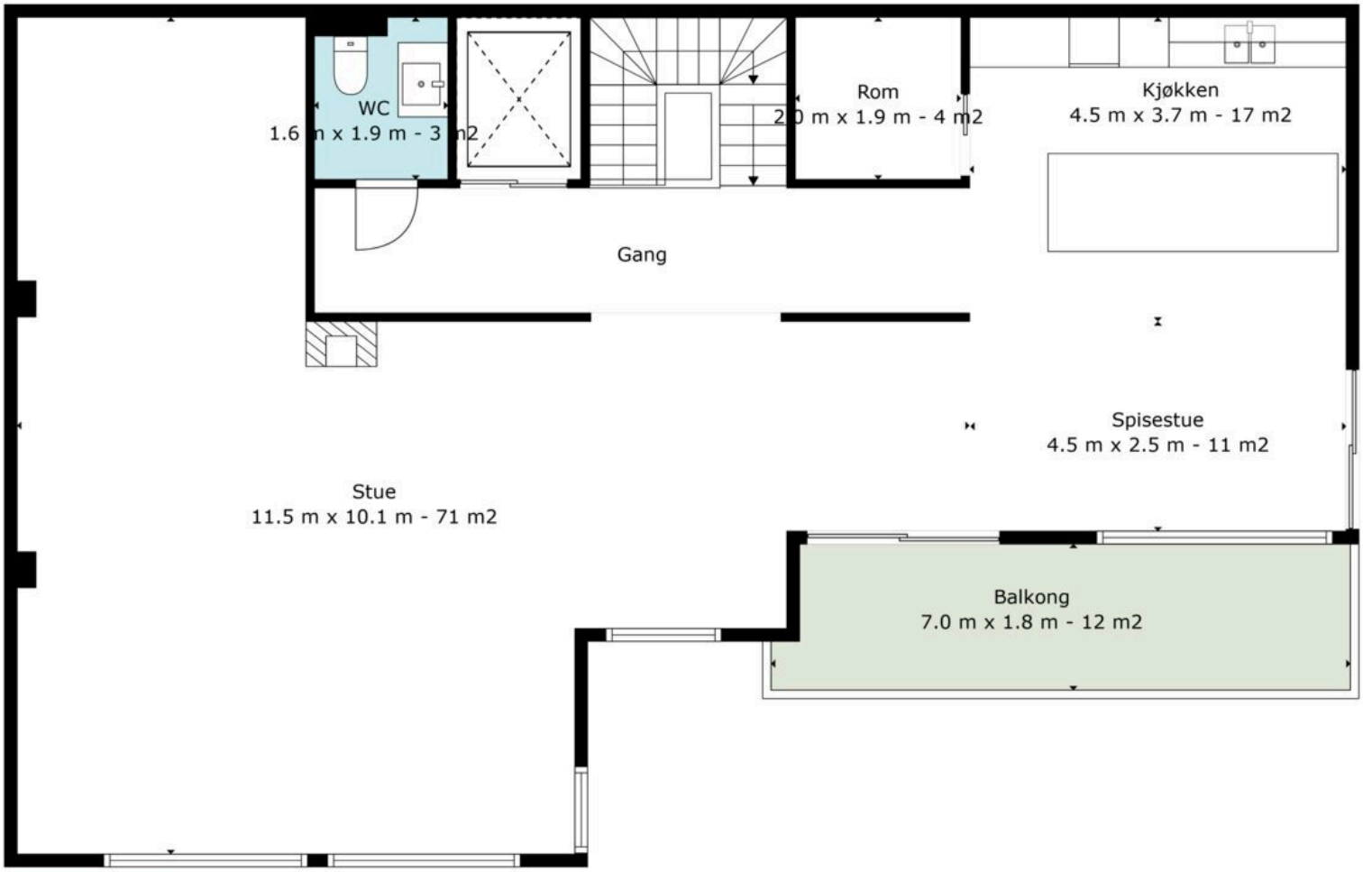


Taksthuset 1

Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

N

Nystuveien 10
1.etasje

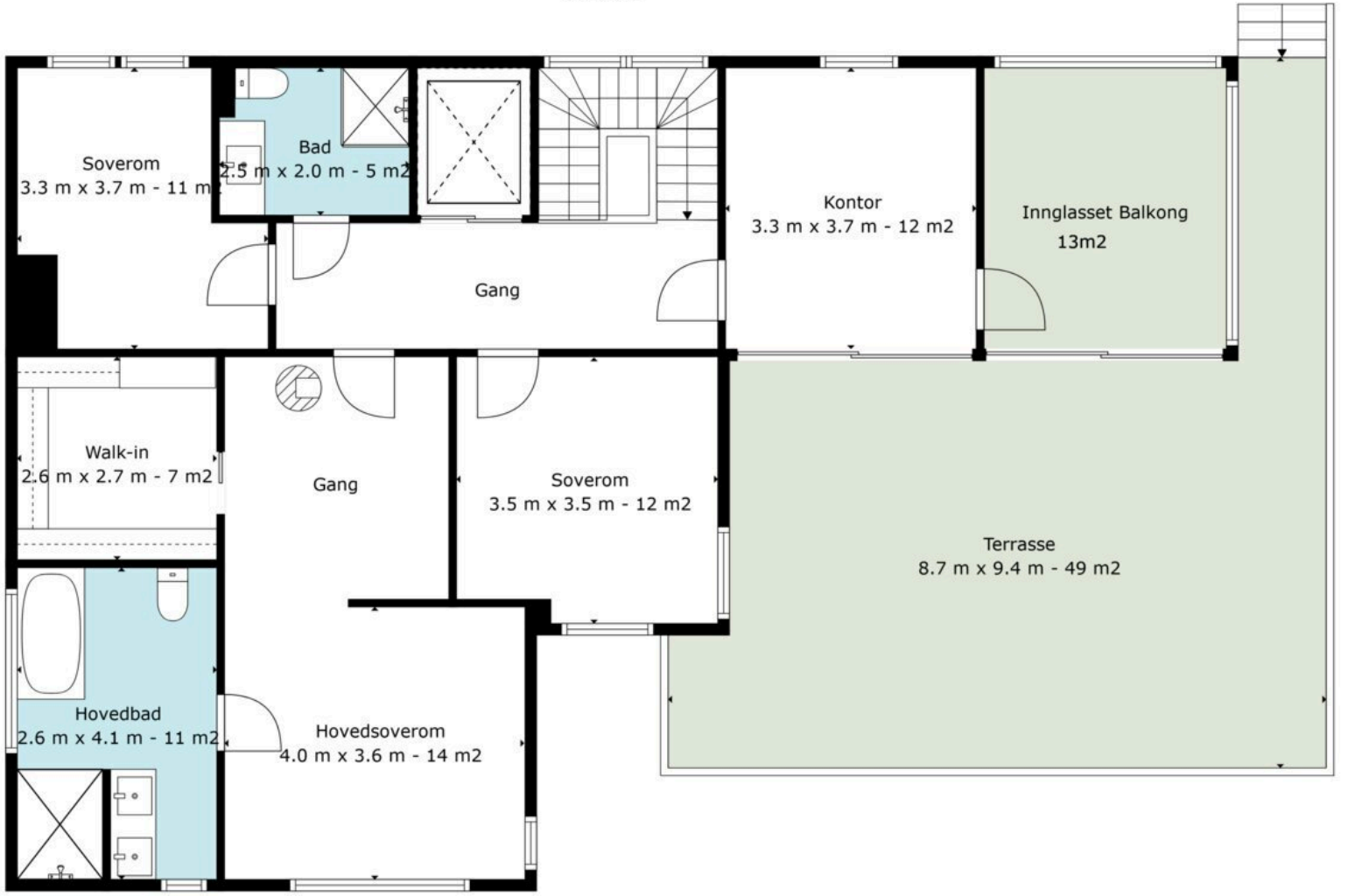


Taksthuset 1

Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

N

Nystuveien 10
2.etasje



Taksthuset 1

Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

N

Informasjon

Nystuveien 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0098/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Nystuveien 10, 1900 FETSUND
Gnr 439, bnr 141 (ideell andel 1/1) / Gnr 439, bnr 106 (ideell andel 1/299) / Gnr 439, bnr 192 (ideell andel 1/299) i Lillestrøm kommune

Selger
Rehmans Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
12 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
323 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
325 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
344 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 275 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 294 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasjer
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 367 kvm
BRA-b: 13 kvm
Totalt BRA: 380 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 138 kvm. Entré, Vaskerom, Garasje, Bad/vaskerom, Hybel, Stue/kjøkken-hybel, Soverom-hybel
Total BRA: 138 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 129 kvm. Gang, Kjøkken, Mat bod, Stue, Toalettrom.
Total BRA: 129 kvm.
TBA: 12 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Gang, Kontor, Soverom, Soverom 2, Bad, Soverom 3, Walk-in-closet, Bad 2.
BRA-b: 13 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 113 kvm.
TBA: 49 kvm.

Innhold

Underetasje, hoveddel: Entré, bod og vaskerom.
1. etasje, hoveddel: Gang, wc-rom, matbod, kjøkken, spisestue og stue.
2. Etasje, hoveddel: Gang, 2 bad/wc, kontor og 3 soverom.
Underetasje, hybel: Stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom og soverom.

Standard

Entré:
Eneboligen har et pent, inntrukket inngangsparti med gruslagt adkomst og veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en romslig og stilfull entré med glatte, hvitmalte overflater, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme. I enden av rommet er det både trapper og heis som leder opp til begge etasjene over.

Kjøkken:
Kjøkkenet har et smakfullt og tidsmessig design med rene linjer, påkostede detaljer og stor kjøkkenøy. Innredningen har grønne, glatte fronter, takhøye skap og sort benkeplate i granitt med underlimt kum.

Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, mikrobølgeovn, stekeovn og en induksjonstopp med innebygget ventilator. Kjøkkenøyen har en barløsning med plass til to, og det er åpnet ut mot spisestuen, noe som gjør matlagingen sosial og serveringen enkel.

Stue:
Stuen ligger i åpen løsning med spisestuen og kjøkkenet, og sammen danner de et fantastisk og stilfullt allrom som dekker nesten hele første etasje. Dagslyset som strømmer inn via de store vinduene gjenspeiles fint i de hvitmalte overflatene, og allrommet har pent, enstavs parkett over elektrisk gulvvarme.

På kvelden settes den rette stemningen med downlights og med fyr i en lekker peis med innsats. Utsikten er langstrakt og naturskjønn, og kommer ytterligere til sin rett på en vestvendt, overbygd balkong ved spisestuen.

Bad/wc 1 og 2:
Eneboligen inneholder to bad/wc, et wc-rom og et vaskerom. Begge badene ligger i andre etasje, og er holdt i samme delikate farge- og materialsammensetning. Veggene er kledd med en kombinasjon av store grå fliser og hvite marmorfliser, og på gulvet er det lagt matchende fliser over elektrisk gulvvarme.

Baderomsinnredningene består av sorte skuffeseksjoner med heldekkende servant, og begge badene har store speil med integrert belysning. På badet ved hovedsoverommet er det badekar, med utover dette har begge badene vegghengt toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører

Wc-rom:
Ved stuen og kjøkkenet i første etasje er det et pent, separat wc-rom med hvite marmorfliser og blåmalte flater på veggene og med grå fliser på gulv med gulvvarme. Innredningen består av en mørk skuffeseksjon med toppmontert servant og et stort speil, og rommet er utstyrt med vegghengt toalett.

Vaskerom:
I underetasjen har hoveddelen et lyst og pent vaskerom med hvitmalte vegger, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme. Av innredningen er det hvite underskap og grå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Under benken er det opplegg og plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom, kontor og garderobe:
Det er tre gode soverom og et luftig kontor i hoveddelen, og alle ligger samlet i andre etasje. Veggene er malt opp i duse, delikate farger som står godt til parkettgulvene, og det er listfrie overganger til hvite himlinger.

Hovedsoverommet er av meget god størrelse, og kan skilte med fantastisk utsikt, eget bad og et innredet walk-in-closet. Kontoret er holdt i stilrent hvitt, og har downlights i himlingen og store glassdører ut til en takterrasse på ca. 49 kvm med en innglasset sone. Boligen har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en bod i første etasje og en bod ved garasjen i underetasjen.

Heis – tilgjengelig komfort på tre plan
Som en ekstra praktisk og eksklusiv detalj er boligen utstyrt med heis som går mellom underetasjen, 1. etasje og 2. etasje. Dette er en sjelden løsning i private boliger, og gjør hverdagen både mer komfortabel og fremtidsrettet. Enten du kommer hjem med tunge handleposer, har små barn i barnevogn, ønsker trappefri adkomst for eldre – eller ønsker en bolig tilrettelagt for rullestolbruk – sørger heisen for enkel, trygg og sømløs bevegelse i hele huset.

Hybel:
I underetasjen er det etablert en luftig og moderne hybel med egen inngang. Hybelen har åpen stue-/kjøkkenløsning, et soverom og et bad/wc/vaskerom. Allrommet som utgjør stue og kjøkken har hvitmalte, glatte vegger mot hvitpigmentert parkettgulv, og det er elektrisk gulvvarme i hele hybelen.

Kjøkkenet er stilrent og pent med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite fronter og mørk laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og koketopp, samt kullfilterventilator, komfyrvakt, benkestikk og god arbeidsbelysning.

Badet i hybelen er stilfullt og delikat, med store grå fliser på veggene og matchende fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et bredt speilskap med integrert belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører. Soverommet har møbleringsfrihet og flott utsikt.

Parkering

Det er parkering i en integrert dobbeltgarasje og på en stor, gruslagt gårdsplass. Det er installert en ladeboks for elbil, og gjort klar opplegg for ladeboks 2. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

- Utvendige screens på alle vinduer.
- Integrert Sonos system.

- Smartstyring av varme via app.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 31. mars 2023.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Whaler eiendom(entrepenør på bolig) ,sikring av rekkverk ,2 og 3 etasje.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? - Ja, faglært. whaler eiendom,det er entrprenør på bolig ,etter ett års kontroll ble det rettet på noe knirk i parkett på 2 etasje ferdig utført i 2023 og justert noen dører ,arbeidet ble ferdig utført i 2025 i tillegg ble det satt opp elektriske utvendig screen,arbeidet ble utført av fasade produkter og det elektriske ble utført av partner elektro.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, tror det var i 2023.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? - Gulvet på et lite kontor har vært skjev fra vi overtok boligen.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? - Ja.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom / Underetasje / Vaskerom / Overflater gulv:
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell / fall-løsning på våtrommet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig / Etasjeskille /gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bygningsdeler som har fått TGIU:
- Utvendig /Takkonstruksjon / loft:
Hele takkonstruksjonen er gjenbygge. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.
- Våtrom / 2. etasje / Bad / Tilleggende konstruksjoner våtrom:
Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse. På bakgrunn av dette er

det ikke foretatt hulltaking. Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.
- Våtrom / 2.etasje / Bad 2/ Tilleggende konstruksjoner våtrom.
- Våtrom / Underetasje / Vaskerom / Tilleggende konstruksjoner våtrom.
- Våtrom / Underetasje / Bad - vaskerom - hybel / Tilleggende konstruksjoner våtrom.

Fullstendig tilstandsrapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme i hele underetasjen, i hele første etasje og på begge badene i andre etasje. Dette suppleres med vedfyring i stuen i første etasje. Det er balansert ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kjøkkenet i hoveddelen. Sikringsskapet har automatsikringer, og boligens varmtvannsbereder rommer ca. 300 liter.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om lavt strømforbruk. Dette vil kunne variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 7 764,- pr. 01.01.2025
Det er utskrevet kr 7 764,- i eiendomsskatt på eiendommen inneværende år.

Formuesverdi

Megler har forsøkt å innhente formuesverdi, men dette ble ikke funnet hos Skatteetaten.
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF
Polisenr: SP0006599790.1.3

TV/Internett/Bredbånd

Tilknyttet Viken fiber/Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 825 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger naturnært, attraktivt og barnevennlig til helt på toppen av et relativt nyetablert boligfelt. Den høye beliggenheten sørger for en misunnelsesverdig, langstrakt og naturskjønn utsikt, og man skal heller ikke kimse av de gode solforholdene. Eiendommen grenser mot skog mot syd og øst, og tomten på 825,1 kvm er skrånende, samt pent opparbeidet.

Både sol og utsikt kommer til sin rett på to flotte uteplasser - en takterrasse i andre etasje og en balkong ved spisestuen i første etasje. Takterrassen er sydvendt, og har en stor, innglasset del som kommer godt med om det skulle komme litt ruskevær.

Både terrassen og den innglassede sonen har utmerket møbleringsfrihet på dekket av tre, og det hele rammes inn med rekkverk av store glassflater som ivaretar utsikten på beste måte.

Balkongen ved spisestuen er på ca.12 kvm, og er lun, inntrukket og overbygd. Det er fin plass til en sittegruppe, og balkongen har dekke i tre, downlights i taket og rekkverk med store glassflater. Ved underetasjen er det en stor, gruslagt gårdsplass, barkebed og fjell i dagen, og langs husveggene er det lagt stor naturstein oppover i hellingen. I slutten av 2024 er det montert screens på flere av de vestvendte vinduene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

Radonmåling

Det er gjennomført radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Nystuveien 10 har en sjelden attraktiv beliggenhet helt øverst i et nyere og populært boligområde i Fetsund. Her bor du solrikt og tilbaketrukket – med fantastisk utsikt over nærområdene og gode solforhold fra morgen til kveld. Eiendommen ligger i enden av en rolig blindvei uten gjennomgangstrafikk, og grenser til friareal og natur, noe som gir både privatliv og en harmonisk atmosfære.

Feltet er moderne og barnevennlig, med trygge omgivelser og nærhet til både natur og daglige behov. Det finnes flere barnehager og skoler i nærområdet, og

det er gangavstand til både lekeplasser og turstier. Innen kort rekkevidde ligger også idrettsanlegg, fotballbaner, barnehager, skoler og fritidstilbud for både store og små.

Fetsund byr på vakker natur, flotte skiløyper og fine badeplasser som Hvalstjern, Heiavann og Gansvika. Området har et godt kollektivtilbud, et variert idrettsmiljø og et rikt kulturliv. Kulturskolen tilbyr undervisning i musikk, dans, drama og visuell kunst, og kommunen har flere gode bibliotek. Fetsund lenser er Norges eneste bevarte fløtningsanlegg og et unikt kulturminne med verksteder, kafé og museumsbutikk. I naturskjønne omgivelser ved Nordre Øyeren finner du også Fet Golfklubbs 9-hulls bane – et flott tilbud for golfentusiaster.

Kommunen har et bredt idrettstilbud for både barn og voksne, med aktiviteter som fotball, håndball, innebandy, futsal, turn, langrenn og klatring. Området har også kort vei til både skoler og barnehager – nærmeste er Ramstadskogen barnehage, Riddersand skole og Østersund ungdomsskole. Det finnes også flere videregående skoler i Romerike innenfor kort pendleavstand.

Hverdagen er enkel med dagligvarebutikken Joker Løkenåsen like i nærheten, og et bredere servicetilbud i Fetsund sentrum, kun noen få minutters kjøring unna. Her finner du blant annet Rema 1000, Coop Extra og Spar, i tillegg til apotek, frisør, treningssenter, legekontor og spisesteder.

Ønsker du et større utvalg, ligger Lillestrøm sentrum ca. 15 minutter unna med bil, med alt av butikker, restauranter, kulturtilbud og togforbindelser.

Kollektivtilbudet er godt, med bussforbindelse i gangavstand. Fetsund stasjon ligger ca. 7 minutter unna med bil, og toget bruker kun 17 minutter inn til Oslo S – perfekt for pendlere. Med bil tar det ca. 30 minutter til Oslo sentrum og rundt 40 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Alt i alt tilbyr Nystuveien 10 en moderne og rolig livsstil med høy bokvalitet – i naturskjønne og familievennlige omgivelser, med byens fasiliteter kun en kort reise unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.02.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent: Kontoret er byggemeldt og godkjent som "bod". For at rommet lovlig skal kunne benyttes som kontor må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område regulert til boligbebyggelse nåværende i henhold til kommuneplan, og nærliggende områder er regulert til samme formål og LNRF, tiltak for stedb. næring nåværende.

I henhold til reguleringsplan ligger eiendommen i område regulert til boligbebbyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, og omkringliggende områder er regulert til samme formål, grønnstruktur og lekeplass

.

Det foreligger p.t. ikke reguleringsplanforslag som berører denne eiendommen. Benytt gjerne https://lillestroem.kommunegis.no/ for informasjon om kart og regulering.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

17.06.1896 - Dokumentnr: 900013 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:106
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1929 - Dokumentnr: 901017 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:106
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1974 - Dokumentnr: 102794 - Jordskifte
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:106
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1977 - Dokumentnr: 101049 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:55
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:106
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.1989 - Dokumentnr: 100074 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:41
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:55
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:106
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1992 - Dokumentnr: 7761 - Elektriske kraftlinjer
Rettihetshaver Fet Elverk
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:106
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1997 - Dokumentnr: 5411 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver
NEDRE ROMERIKE VANNVERK
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:106
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
TRANSPORT AV RETTIGHETSHAVER: NEDRE ROMERIKE VANNVERK IKS ORG.NR: 992110996

23.04.1997 - Dokumentnr: 5412 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rettighetshaver
NEDRE ROMERIKE VANNVERK
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:106
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
TRANSPORT AV RETTIGHETSHAVER: NEDRE ROMERIKE VANNVERK IKS ORG.NR: 992110996

17.11.2000 - Dokumentnr: 19928 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:106
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.2002 - Dokumentnr: 13213 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:15
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:18
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:41
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:106
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2006 - Dokumentnr: 246730 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Avtaleom rettigheter og pliker ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:106
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2012 - Dokumentnr: 464936 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:106
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.2018 - Dokumentnr: 1642998 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om pliktig deltakelse av samtlige fradelte parseller fra hovedbølet i realsameie
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:106
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2019 - Dokumentnr: 179773 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om stedsvarig rett til bygging, drift , vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Nettstasjon F0038
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:106
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2019 - Dokumentnr: 179804 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om stedsvarig rett til bygging, drift , vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Nettstasjon F0039
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:106
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2019 - Dokumentnr: 179822 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om stedsvarig rett til bygging, drift , vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Nettstasjon F0040
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:106
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2019 - Dokumentnr: 259583 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:439 Bnr:106

01.01.2020 - Dokumentnr: 1682574 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0227 Gnr:39 Bnr:141

01.01.2024 - Dokumentnr: 308992 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:439 Bnr:141

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og

bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 300,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Samlet skal selger betale kr. 151 580,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. juni 2025

Megler

Håvard A. Bjerke, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92463019

Megler 2

Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41841289

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Vedlegg

Nystuveien 10

Nystuveien 10

Skoler

Riddersand skole (1-7 kl.) 389 elever, 22 klasser	8 min 3.7 km
Hovinhøgda skole (1-7 kl.) 300 elever, 15 klasser	11 min 6.7 km
Østersund ungdomsskole (8-10 k... 506 elever, 30 klasser	7 min 3.8 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	16 min 10.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	16 min 12.4 km

Sport

Nerdrum lekeplass	5 min
Dulpemyra ballplass	6 min
Spenst Fetsund	8 min
Trento Sørumsand	15 min

Offentlig transport

Gransveien Linje 470, 470E	24 min 1.9 km
Svingen stasjon Linje R14	8 min 4.3 km
Oslo Gardermoen	39 min

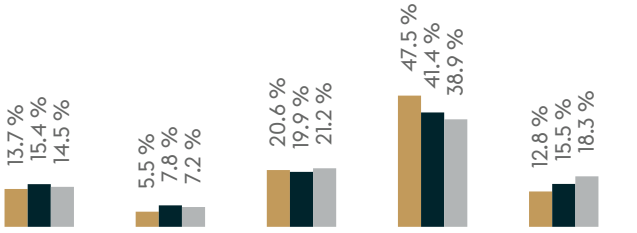
Barnehager

Ramstadskogen barnehage (1-5 å... 86 barn	6 min 2.5 km
Østersund idrettsbarnehage (0-... 144 barn	8 min 4.2 km
Fetsund barnehage (0-5 år) 66 barn	9 min 5.1 km

Dagligvare

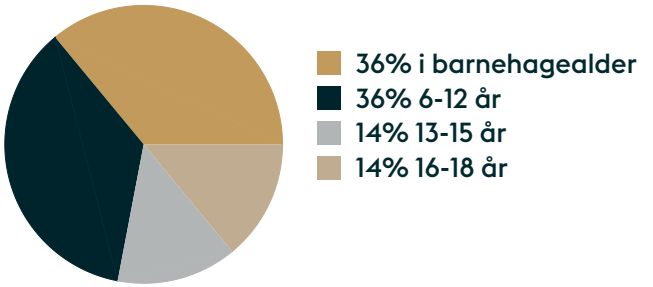
Joker Løkenåsen	6 min
Rema 1000 Fetsund	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Heia	218	116
Kommune: Lillestrøm	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



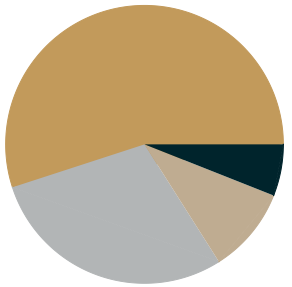
Ladepunkt for el-bil

Joker Løkenåsen	6 min
Rema 1000 Fetsund	8 min

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse



- 55% enebolig
- 6% rekkehus
- 29% blokk
- 10% annet



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Enebolig
Nystuveien 10, 1900 FETSUND
LILLESTRØM kommune
gnr. 439, bnr. 141

Sum areal alle bygg: BRA: 380 m² BRA-i: 367 m²



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21739-1608 **Referansenummer:** CD7624

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Vår ref:** Eirik Kalheim

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Nystuveien 10, 1900 FETSUND
Gnr 439 - Bnr 141
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 plan fra 2023.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Bod i garasje er oppført med slette vegger og låsbar dør.
Boden ble målt til ca. 5m2.

Garasje er oppført med ett skift av leca og
bindingsverkskonstruksjon av tre.
Garasjen har elektrisk kjøreport
Garasjen ble målt til ca. 44m2.

Generelt oppført i støpte konstruksjoner og trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.
Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Enebolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader, som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Aluminiums renner, nedløp og beslag.
Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning og pussende mur- fasader.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har 2 stk. malte hovedytterdører, malt balkongdør i tre, 4 stk. skyvebalkongdører i malt tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Rekkverket er målt til ca 1m.
Balkongen er målt til ca. 49m2.
Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Rekkverket er målt til ca. 1m.
Balkongen er målt til ca. 12m2.
Balkongen vender mot vest.
Utvendig trapp ned fra takterrasse til bakkeplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av 2. etg. kontor måles det et totalt avvik i rommet på 40mm, og 20mm over en avstand på 2 meter.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av kjøkken/stue måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 5mm over en avstand på 2 meter.

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

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre. Ferdigattest.
Boligen har isolert stålpipe.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er montert heis fra underetasje til toppetasjen.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 42mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for

Nystuveien 10, 1900 FETSUND
Gnr 439 - Bnr 141
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Beskrivelse av eiendommen

vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Det er ikke foretatt hulltaking, da badet er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon ved bruksattest.

Bad/vaskerom hybel
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon.
Ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 55mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalett rommet er utstyrt med et vegghengt toalett og et enkelt servantskap. Det er balansert ventilasjon for optimal luftkvalitet.
Gulvet er flislagt, og én av de fire veggene har fliser, mens de øvrige veggene har malte overflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Automatsikringer og skjult anlegg
Håndslukker og røykvarsler

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 2023.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Skråene tomt som er opparbeidet med plen og beplantning.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

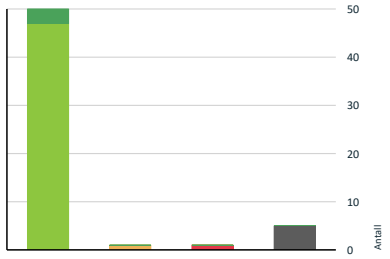
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremvist

Sammendrag av boligens tilstand

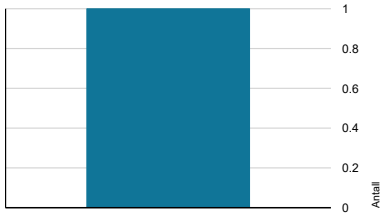
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Nystuveien 10, 1900 FETSUND
Gnr 439 - Bnr 141
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2023

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TG 1 Nedløp og beslag

Aluminiums renner, nedløp og beslag.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning og pussende mur- fasader.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer som er beslått med aluminium utvendig med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har 2 stk. malte hovedytterdører, malt balkongdør i tre, 4 stk. skyvebalkongdører i malt tre og 2 stk Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Takterrasse

Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Rekkverket er målt til ca 1m.
Balkongen er målt til ca. 49m2.

TG 1 Terrasse 2 etasje

Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Rekkverket er målt til ca. 1m.
Balkongen er målt til ca. 12m2.
Balkongen vender mot vest.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp ned fra takterrasse til bakkeplan.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av 2. etg. kontor måles det et totalt avvik i rommet på 40mm, og 20mm over en avstand på 2 meter.

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.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



2 etg kontor



2 etg kontor



2 etg kontor

TG 1 Etasjeskille/ underetasje og 1 etg

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av kjøkken/stue måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 5mm over en avstand på 2 meter.

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

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre. Ferdigattest.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert heis fra underetasje til toppetasjen.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Nystuveien 10, 1900 FETSUND
Gnr 439 - Bnr 141
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

2.ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 42mm.

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt hulltakning, da badet er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon ved bruksattest.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon. Ferdigattest.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 55mm.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG RJ **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte og eike profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalett rommet er utstyrt med et vegghengt toalett og et enkelt servantskap. Det er balansert ventilasjon for optimal luftkvalitet. Gulvet er flislagt, og 2 av de 4 veggene har fliser, mens de øvrige veggene har malte overflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon.

Nystuveien 10, 1900 FETSUND
Gnr 439 - Bnr 141
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

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.

Automatsikringer og skjult anlegg

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

TG 0 **Brannteknikske 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 brannteknikske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikske 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 brannteknikske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Håndslukker og seriekoblet røykvarslere

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 **Fuktsikring og drenering**

Dreneringen er fra 2023.

TG 1 **Grunnmur og fundamenter**

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 1 **Forstøtningsmurer**

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 0 **Terrengforhold**

Skråene tomt som er opparbeidet med plen og beplantning.

TG 1 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

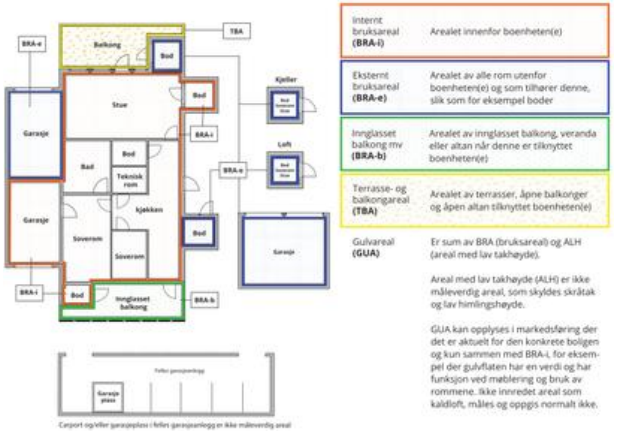
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boder
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 branncelleinndeling

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Nystuveien 10, 1900 FETSUND
Gnr 439 - Bnr 141
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	129			129	12
2.Etasje	100		13	113	49
Underetasje	138			138	
SUM	**367**		**13**		**61**
SUM BRA	**380**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, Kjøkken, Mat bod, Stue, Toalettrom		
2.Etasje	Gang, Kontor, Soverom, Soverom 2, Bad, Soverom 3, Walk-in closet, Bad 2		Innglasset balkong
Underetasje	Entré, Vaskerom, Garasje, Bad/vaskerom hybel, Stue/kjøkken hybel, Soverom hybel		

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

1. etasje ble målt til 128,9m2.
Takhøyde stue ble målt til 2,5m2.

2. etasje ble målt til 100,4m2.
Takhøyde gang ble målt til 2,4m.
Matbod ble målt til 3,7m2.

Underetasje ble målt til 34,2m2.
Garasjen ble målt til 44m2.
Bod i garasjen ble målt til 5,4m2.
Hybel ble målt 54,4m2.

Vinter-stue ble målt til 12,5m2.
Takhøyde ble målt til 2,3m.

Balkong 2. etasje ble målt til 12,1m2.

Takterrasse ble målt til 48,8m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremvist

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	362	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	439	141		0	825.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nystuveien 10

Hjemmelshaver
Rehmans Eiendom AS

Nystuveien 10, 1900 FETSUND
Gnr 439 - Bnr 141
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en fin beliggenhet ca. 4 km unna Fetsund sentrum i Lillestrøm kommune.
Nærhet til barnehage, skole og offentlig kommunikasjon.
Nærhet til et godt servicetilbud, butikker, treningssenter, legekontor mm.
Kort vei til flotte rekreasjonsområder og turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Opplysninger gitt av eier

Det ble montert screens i slutten av 2023.

Oppvarming av boligen

Boligen blir oppvarmet av elektriske varmekabler i 1. etasje.
2. etasje er det varemfolie i alle rom og elektriske varmekabler på bad.
3. etasje er det elektriske varmekabler på begge bad.

Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur av betong.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning.
Taket er et saltak tekket med takstein.
Etasjeskiller av tre.
Vinduer med 3-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Gjennomgått		Nei
Skisse	11.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Nystuveien 10, 1900 FETSUND
Gnr 439 - Bnr 141
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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 brannmessige 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.

Nystuveien 10, 1900 FETSUND
Gnr 439 - Bnr 141
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/CD7624

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rehman, Farhana	9578-5995-4-1428374	2025-06-13 12:18:53

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
13. jun. 2025

Oppdragsnummer
60-0098/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nystuveien 10, 1900 FETSUND

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Farhana Rehman, Rehmans Eiendom AS v/ Farhana Rehman

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Rehmans eiendom AS

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0006599790.1.3
Forsikret i: if

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: whaler eiendom(entrepenør på bolig) ,sikring av rekkverk ,2 og 3 etasje ..

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: whaler eiendom,det er entrprenør på bolig ,etter ett års kontroll ble det rettet på noe knirk i parkett på 2 etasje ferdig utført i 2023 og justert noen dører ,arbeidet ble ferdig utført i 2025 i tillegg ble det satt opp elektriske utvendig screen,arbeidet ble utført av fasade produkter og det elektriske ble utført av partner elektro..

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? ja ,tror det var i 2023

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Gulvet på et lite kontor har vært skjev fra vi overtok boligen

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgs oppgave av takstmann

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0098/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rehman, Farhana	**2025-06-13**

Identifikasjon

bankID Rehman, Farhana

Signicat

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

Ferdigattest og byggemeldte tegninger

Lillestrøm kommune
Byggesak ytre

MAXBO TEKNISKE TJENESTER AS
Bjønnveien 26D
3962 STATHELLE

Vår ref.:
BYGG-21/00103-21
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
28.02.2023

439/141, Nystuveien 10, ferdigattest for enebolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	439 / 141 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	MAXBO TEKNISKE TJENESTER AS
Tiltakshaver:	REHMANS EIENDOM AS
Tiltaket gjelder:	Enebolig

Vedtak

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

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for enebolig mottatt 17.02.2023.

Andre opplysninger
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 03.03.2021 og 25.01.2023. 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.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Bygningen har skorsten for vedfyring.

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

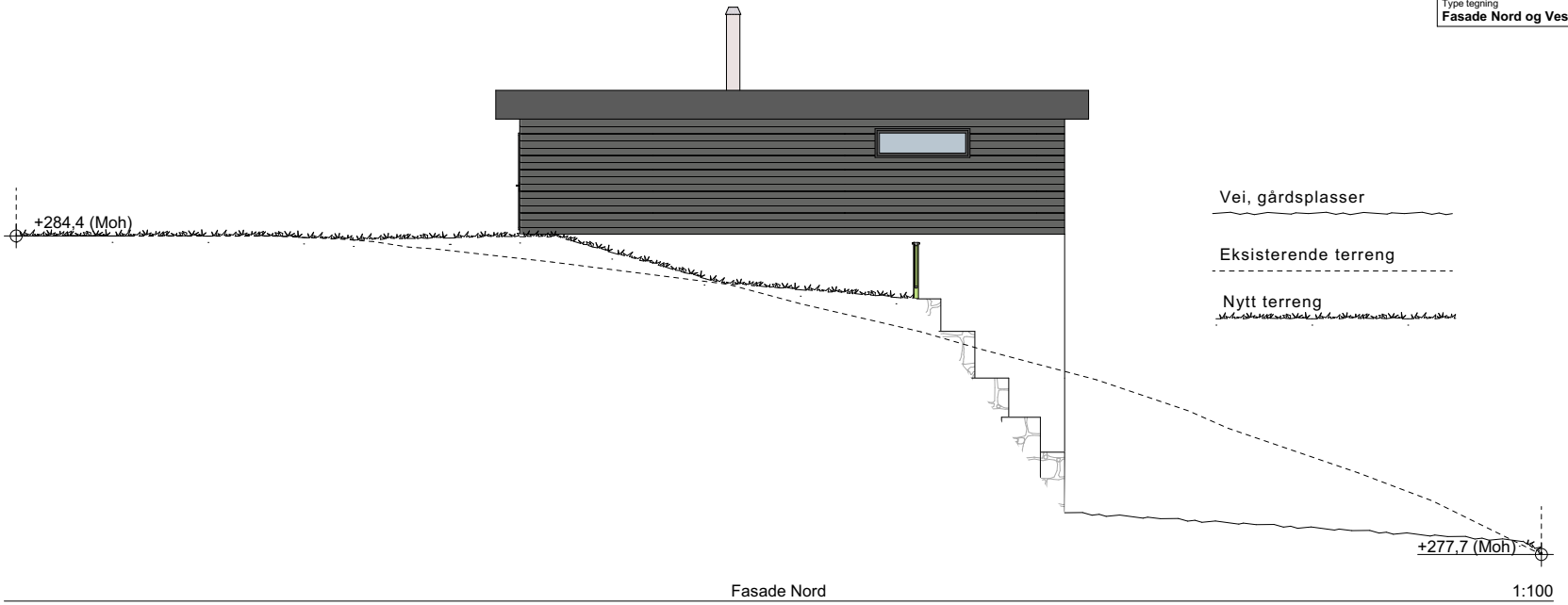
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Odd Arild Riise
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
REHMANS EIENDOM AS



Fasade Nord 1:100



Fasade Vest 1:100

Tegningsnr. **A40-01**	Revisjon nr. **C**
Type tegning **Fasade Nord og Vest**	

Fase **Søk**

MAXBO Tekniske tjenester

Tiltakshaver **Farhana Rehman og Calixto**

Prosjekt **Nystuveien 10** **1900 Fetsund**

Godkjent

Kontroll prosjekt.

Sign.	Kontroll
KN	**SL**

Filnavn 10100 - Løkenåsen - Rev 12.01.2023.pln

Dato 12.01.2023

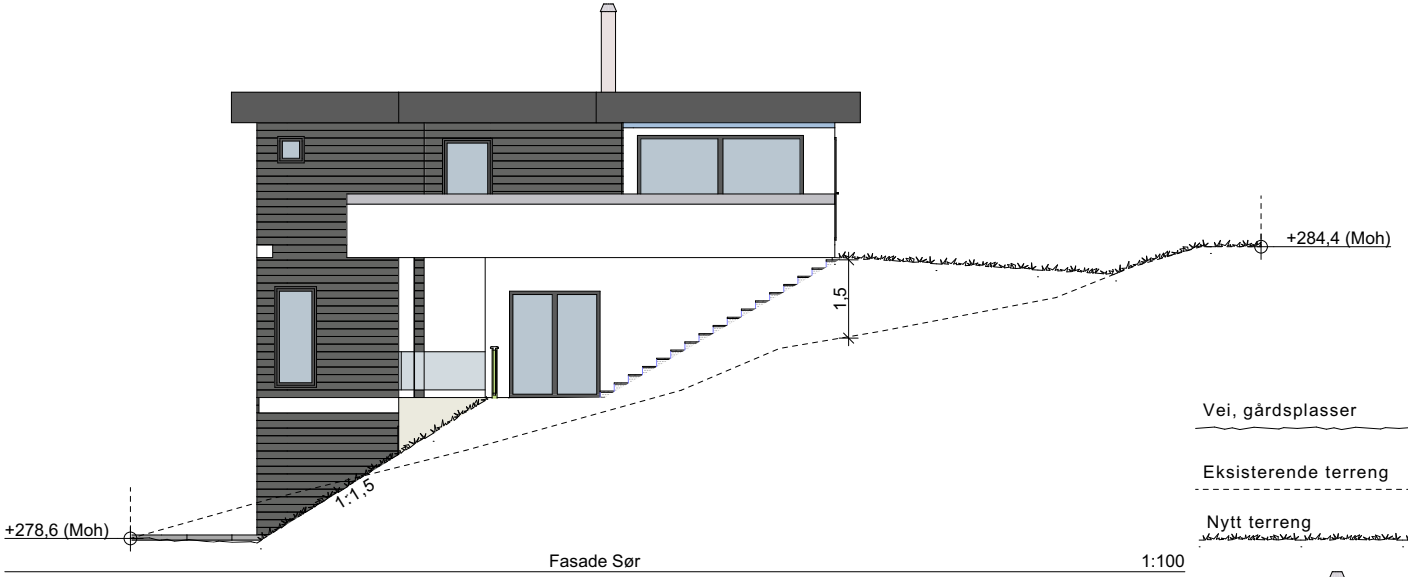
Målestokk **1:100**

Kontroll utførende

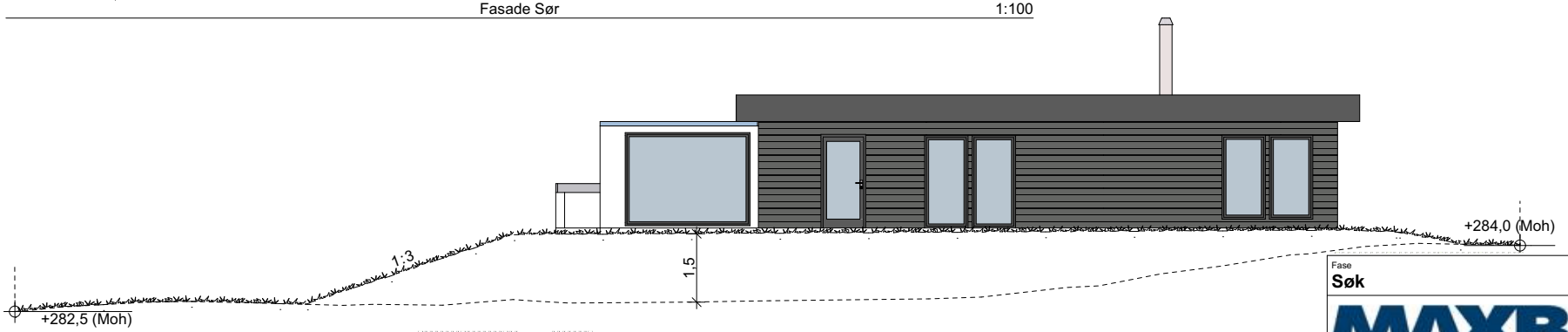
Gnr./Bnr./Festenr.:	Sign.	Kontroll
439/141		

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/lev.
10100	**A40-01**	

Type tegning: **Fasade Nord og Vest**



Fasade Sør 1:100



Fasade Øst 1:100

Tegningsnr. **A40-02**	Revisjon nr. **C**
Type tegning **Fasade Sør og Øst**	

Fase
Søk

MAXBO Tekniske tjenester

Tiltakshaver
Farhana Rehman og Calixto

Prosjekt
Nystuveien 10
1900 Fetsund

Godkjent

Kontroll prosjekt.

Sign.	Kontroll
KN	**SL**

Filnavn
10100 - Løkenåsen - Rev 12.01.2023.pln

Dato
12.01.2023

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:	Sign.	Kontroll
439/141		

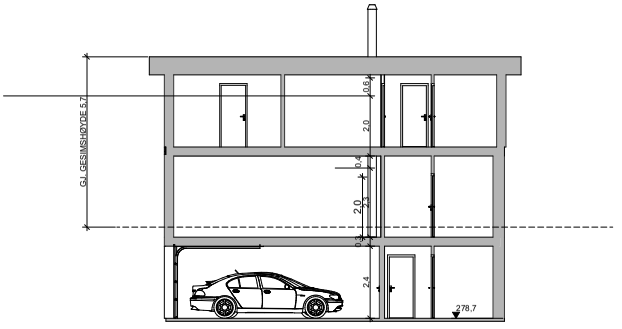
Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/lev.
10100	**A40-02**	

Type tegning:
Fasade Sør og Øst

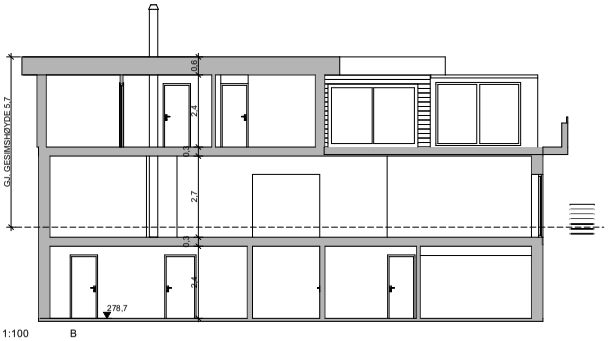
Tegningsnr.
A30-01

Revisjon nr.
C

Type tegning
Snitt A og B



1:100 A



1:100 B

Fase
Søk

MAXBO Tekniske tjenester

Tiltakshaver
Farhana Rehman og Calixto

Prosjekt
Nystuveien 10
1900 Fetsund

Godkjent

Kontroll prosjekt
Sign. KN | Kontroll SL

Filnavn
10100 - Lakenåsen - Rev 12.01.2023.pln

Dato
12.01.2023

Målestokk
1:100

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:
439/141

Prosjektnr.: 10100 | Tegningsnr.: A30-01

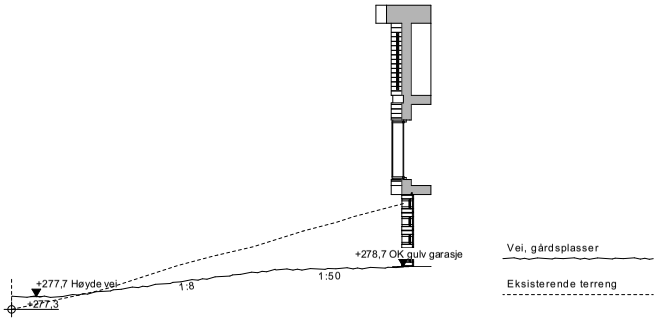
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning
Snitt A og B

Tegningsnr.
A30-02

Revisjon nr.
C

Type tegning
Snitt vei



Snitt vei

Fase
Søk

MAXBO Tekniske tjenester

Tiltakshaver
Farhana Rehman og Calixto

Prosjekt
Nystuveien 10
1900 Fetsund

Godkjent

Kontroll prosjekt
Sign. KN | Kontroll SL

Filnavn
10100 - Lakenåsen - Rev 12.01.2023.pln

Dato
12.01.2023

Målestokk
1:100

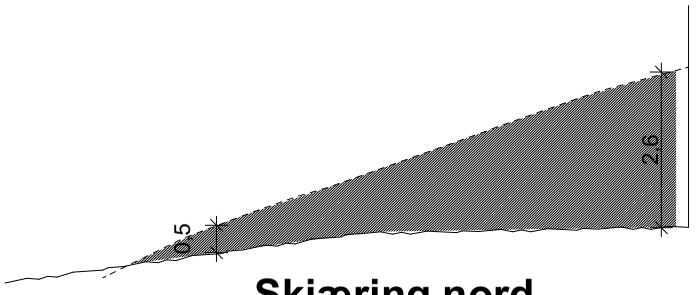
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:
439/141

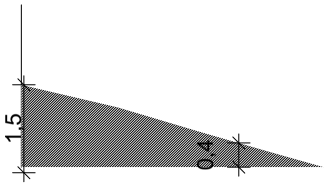
Prosjektnr.: 10100 | Tegningsnr.: A30-02

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Snitt vei



Skjæring nord



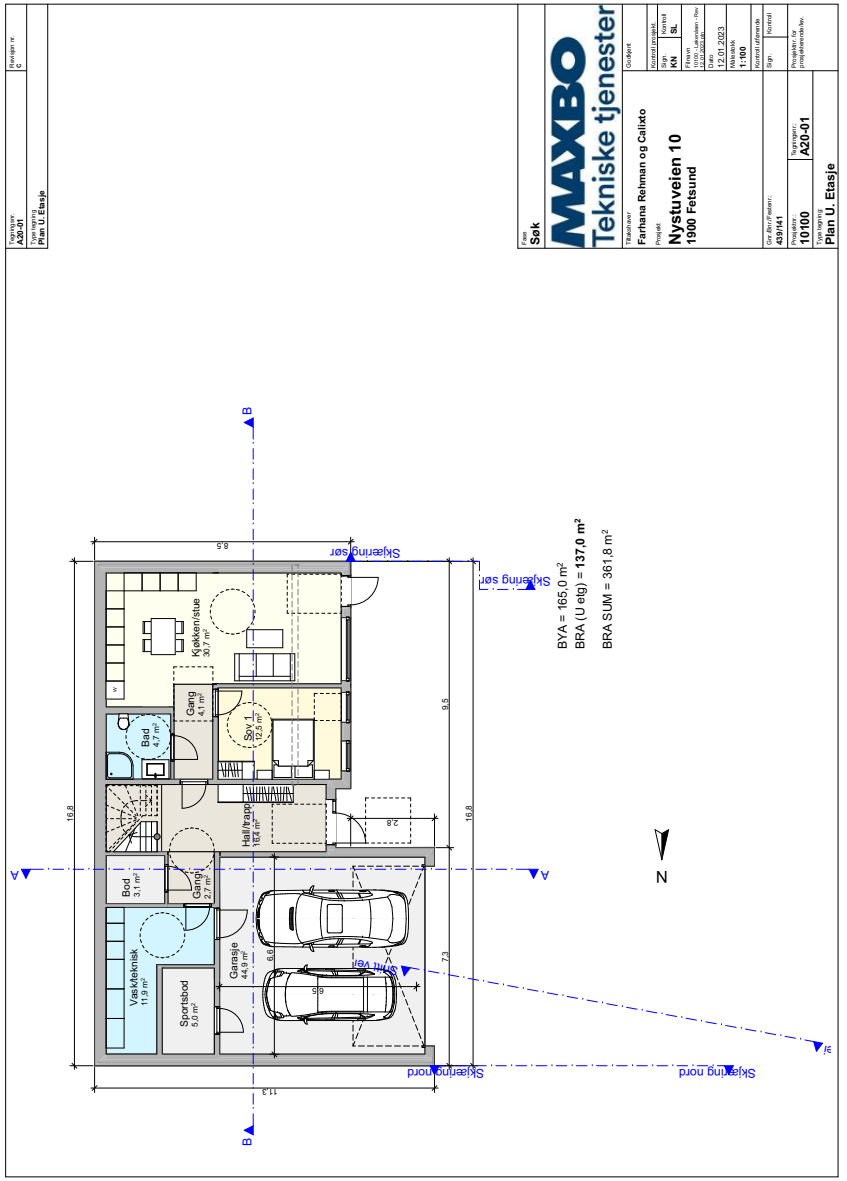
Skjæring sør

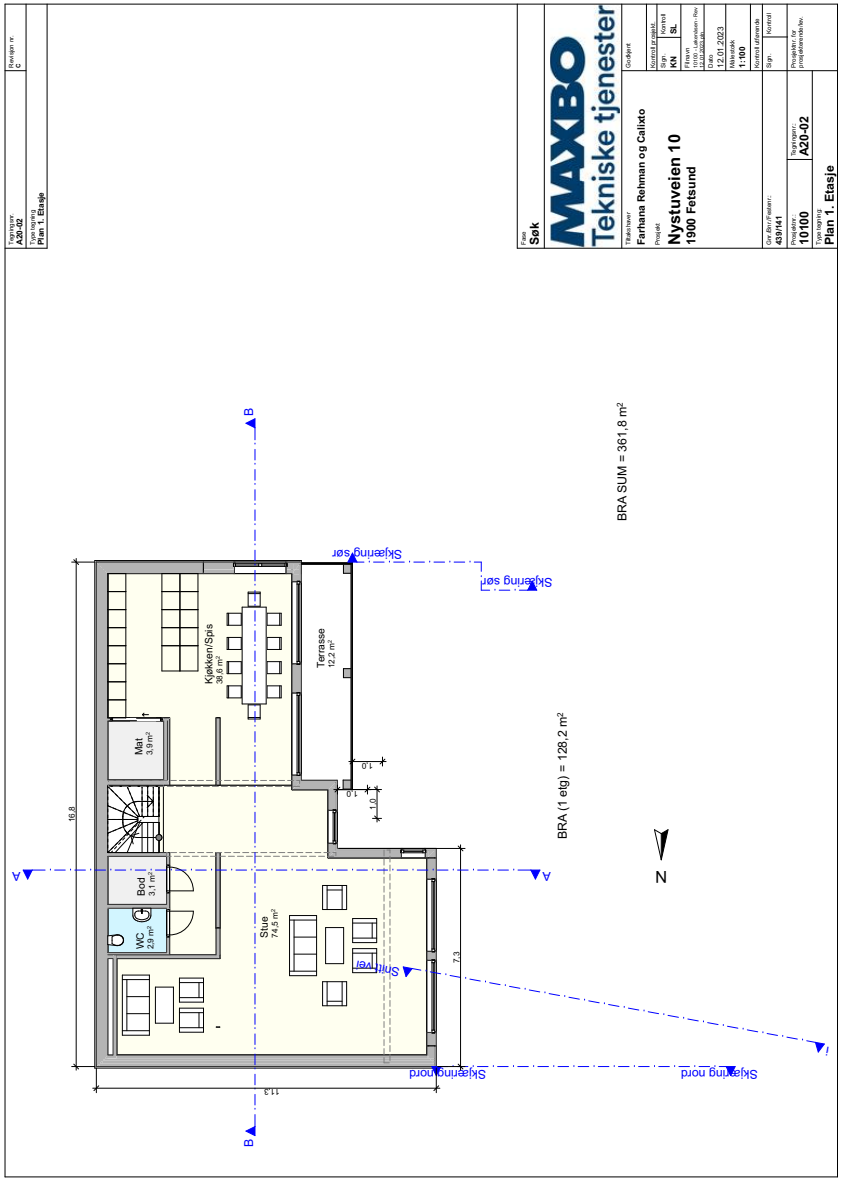
Tegningsnr. **A30-03**	Revisjon nr. C
Type tegning **Snitt fjellskjæring**	

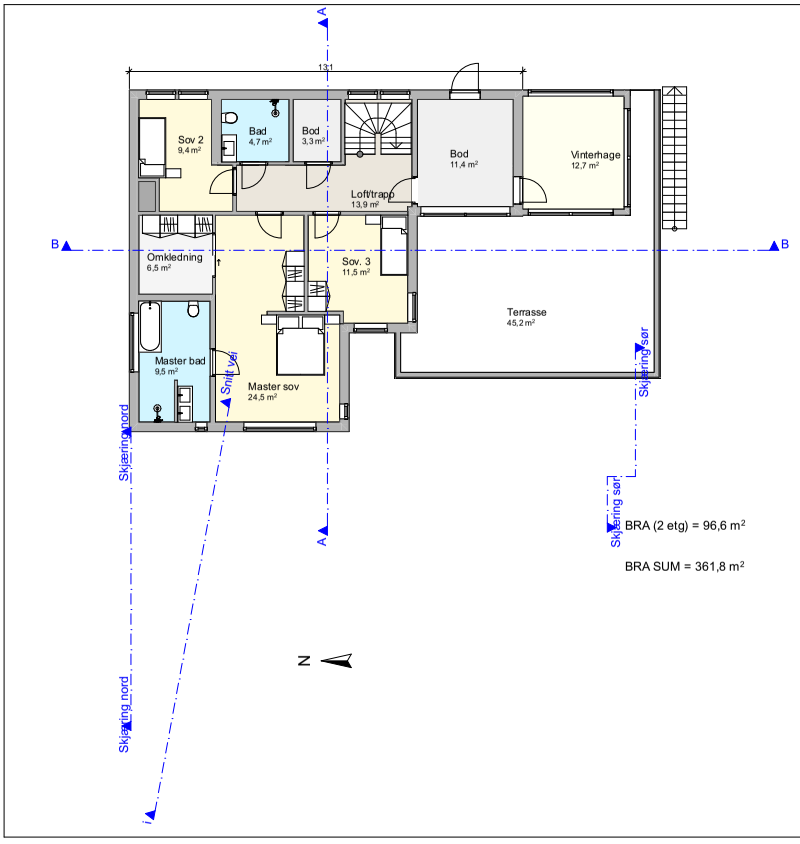
Fase
Søk

MAXBO Tekniske tjenester

Tiltakshaver **Farhana Rehman og Calixto**	Godkjent
Prosjekt **Nystuveien 10** **1900 Fetsund**	Kontroll prosjekt Sign.: **KN** Kontroll: **SL**
	Filnavn 10100 - Lakenåsen - Rev 12.01.2023.pln
	Dato 12.01.2023
	Målestokk **1:50**
	Kontroll utførende Sign.: Kontroll:
Gnr./Bnr./Festenr.: **439/141**	
Prosjektnr.: **10100** Tegningsnr.: **A30-03**	Prosjektnr. for prosjekterende fav.
Type tegning **Snitt fjellskjæring**	


Tegningsnr.
A20-01
Revisjon nr.
C
Tegn ingstittel
Plan U. Etasje
Fase
Søk
MAXBO
Tekniske tjenester
Tiltakshaver:
Farhana Rehman og Calixto
Prosjekt:
Nystuveien 10
1900 Fetsund
Godkjent
Kontrol prosjekt
Sign.
KN
Kontrol
SL
Filnavn
Dato
12.01.2023
Målestokk
1:100
Kontrol utførende
Sign.
Kontrol
Gnr./Bnr./Festenr.:
439/141
Prosjektnr.
10100
Tegningsnr.:
A20-01
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.
Tegn ingstittel
Plan U. Etasje
BYA = 165,0 m²
BRA (U etg) = 137,0 m²
BRA SUM = 361,8 m²
Skjæring sør
Skjæring nord
Kjøkken/stue
30,7 m²
Gang
4,1 m²
Bad
4,7 m²
Sov i
12,9 m²
Hall/trapp
12,3 m²
Bod
3,1 m²
Gang
2,7 m²
Vasketeknisk
11,9 m²
Sportsbod
5,0 m²
Garasje
44,4 m²
Inn/ Ut
N


Tegningsnr.
A20-02
Revisjon nr.
C
Tegn ingstittel
Plan 1. Etasje
Fase
Søk
MAXBO
Tekniske tjenester
Tiltakshaver:
Farhana Rehman og Calixto
Prosjekt:
Nystuveien 10
1900 Fetsund
Godkjent
Kontrol prosjekt
Sign.
KN
Kontrol
SL
Filnavn
Dato
12.01.2023
Målestokk
1:100
Kontrol utførende
Sign.
Kontrol
Gnr./Bnr./Festenr.:
439/141
Prosjektnr.
10100
Tegningsnr.:
A20-02
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.
Tegn ingstittel
Plan 1. Etasje
BRA SUM = 361,8 m²
BRA (1 etg) = 128,2 m²
Skjæring sør
Skjæring nord
Kjøkken/Spis
38,6 m²
Terrasse
12,2 m²
Mat
3,9 m²
Bod
3,1 m²
WC
2,9 m²
Stue
74,5 m²
Inn/ Ut
N



Tegningsnr.: A20-03	Revisjon nr.: C
Type tegning: Plan 2. Etasje	

Fase: **Søk**

MAXBO Tekniske tjenester

Tiltakshaver: Farhana Rehman og Calixto	Godkjent
Prosjekt: **Nystuveien 10** 1900 Fetsund	Kontroll prosjekt. Sign.: KN / Kontroll: SL
	Filnavn: 10100 - Lakenåsen - Rev 12.01.2023.pln
	Dato: 12.01.2023
	Målestokk: 1:100
	Kontroll utførende
Gnr./Bnr./Festenr.: 439/141	Sign. / Kontroll
Prosjektnr.: 10100 / Tegningsnr.: A20-03	Prosjektnr. for prosjekterende lev.
Type tegning: Plan 2. Etasje	

Kart og regulering

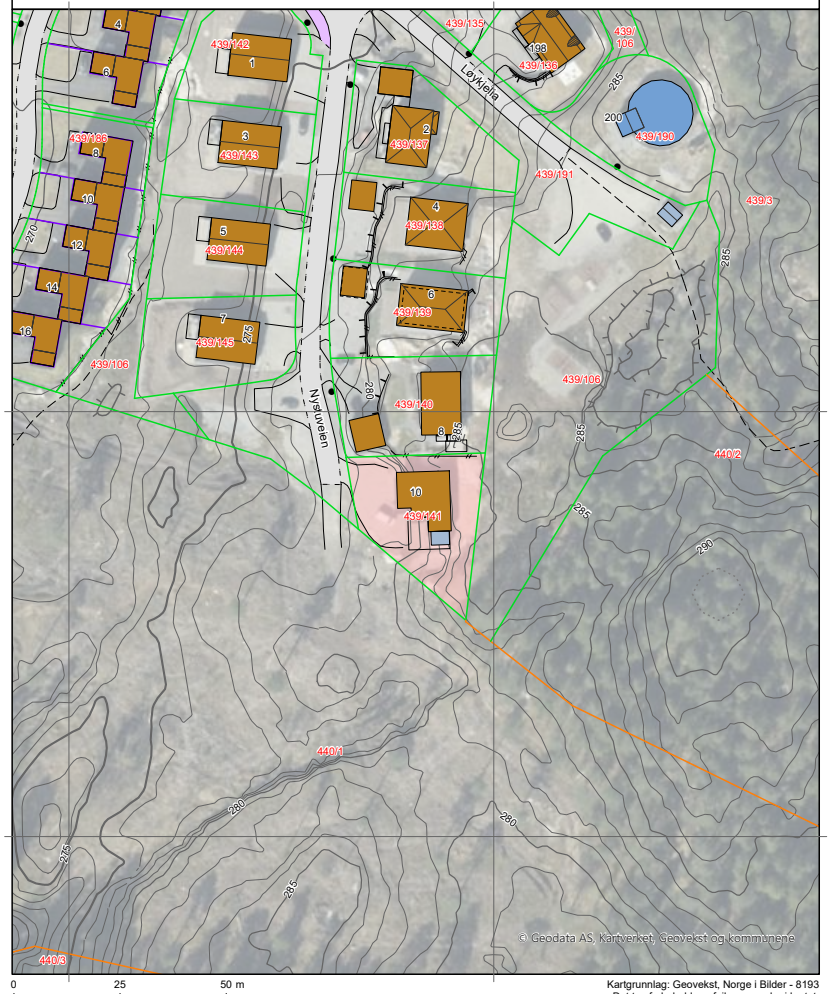
ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/439/141/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.6.2025



0 25 50 m

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

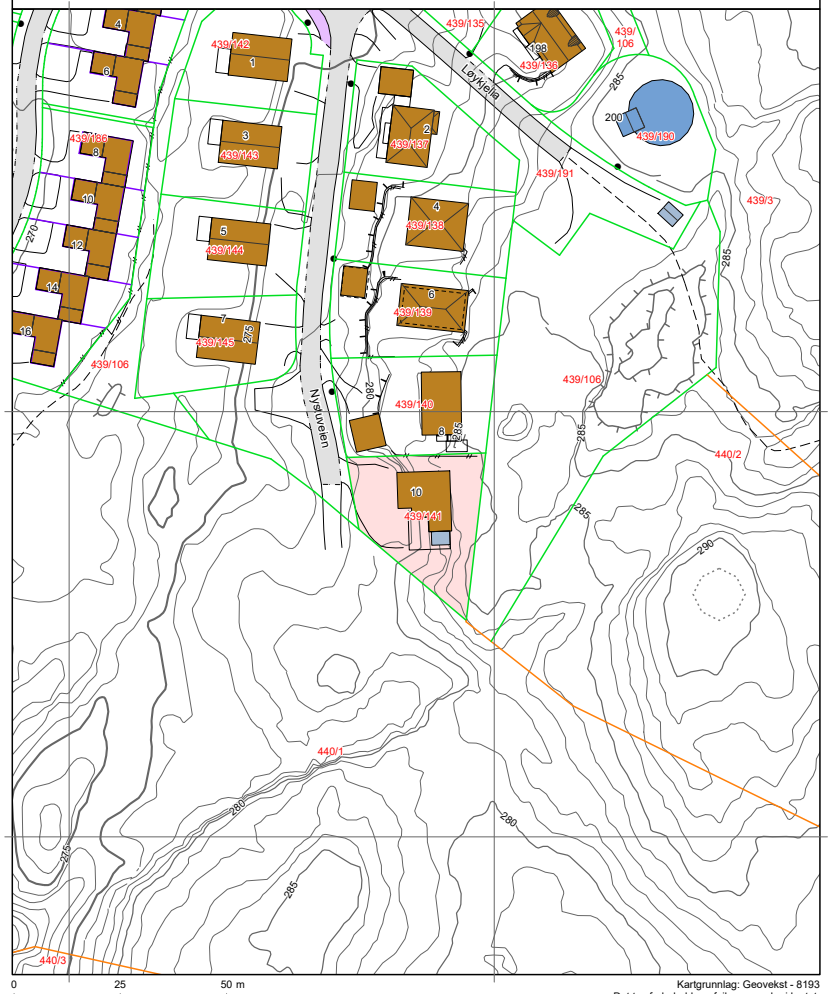
ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/439/141/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.6.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

439/141/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpHensynssoneOmrade

- Kp Sikringssone

KpSamferdselLinje

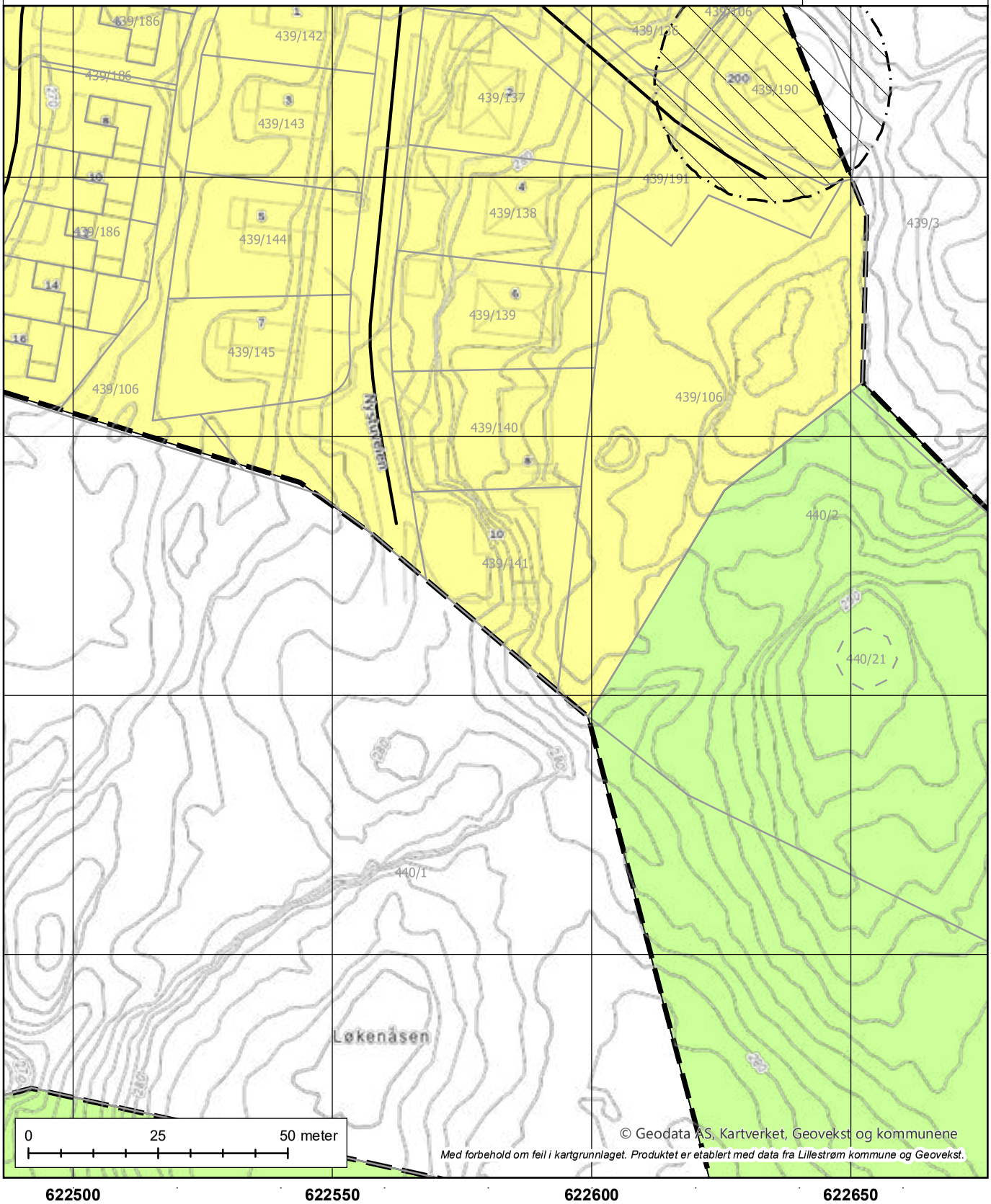
- 1125 - Adkomstvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde
- Kommuneplan utelatte områder

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.06.2025

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.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

439/141/0/0

Tegnforklaring:

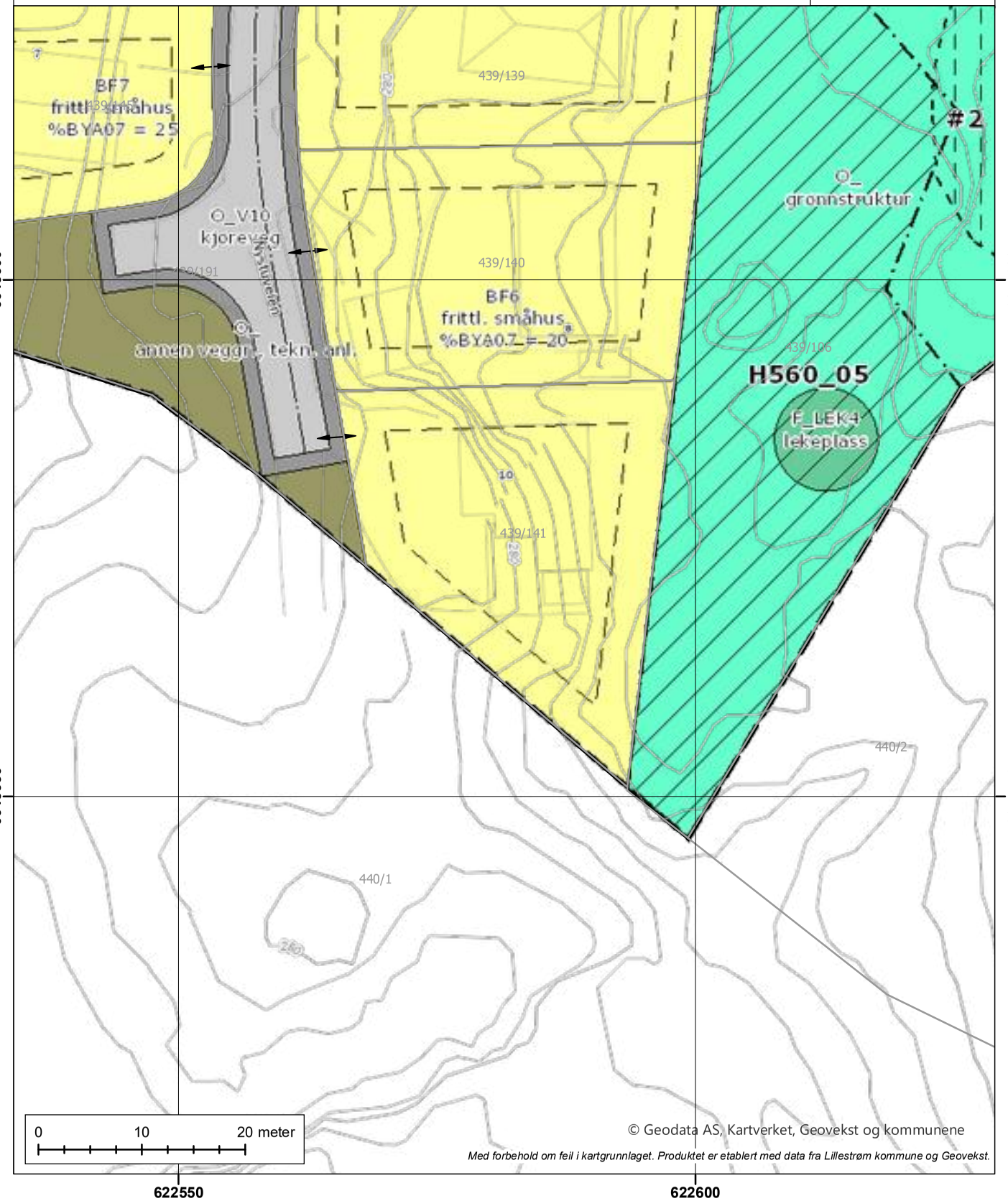
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1610 - Lekeplass
- 2011 - Kjøreveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3001 - Grønnstruktur UTGÅTT
- Andre bestemmelseshjemler
- RpAngittHensynSone
- 1242 - Avkjørsel
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.06.2025

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.

Lillestrøm kommune

Ledningskart
439/141/0/0

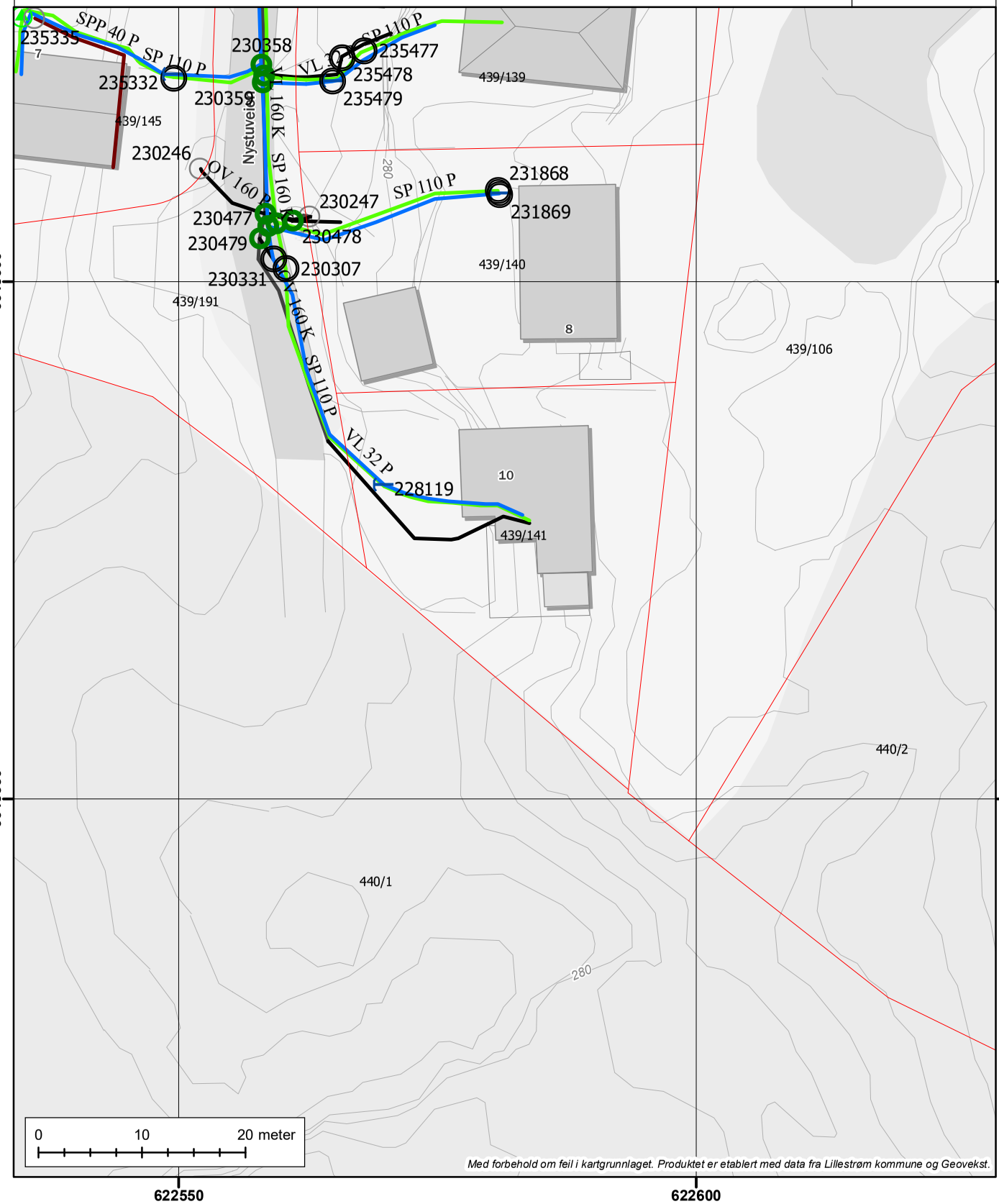
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Grenpunkt
- Stoppekran
- Kum
- Infiltrasjonskum
- Pumpestasjon spillvann
- Sandfangskum
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Drensledning

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.06.2025



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

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
439/141/0/0

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

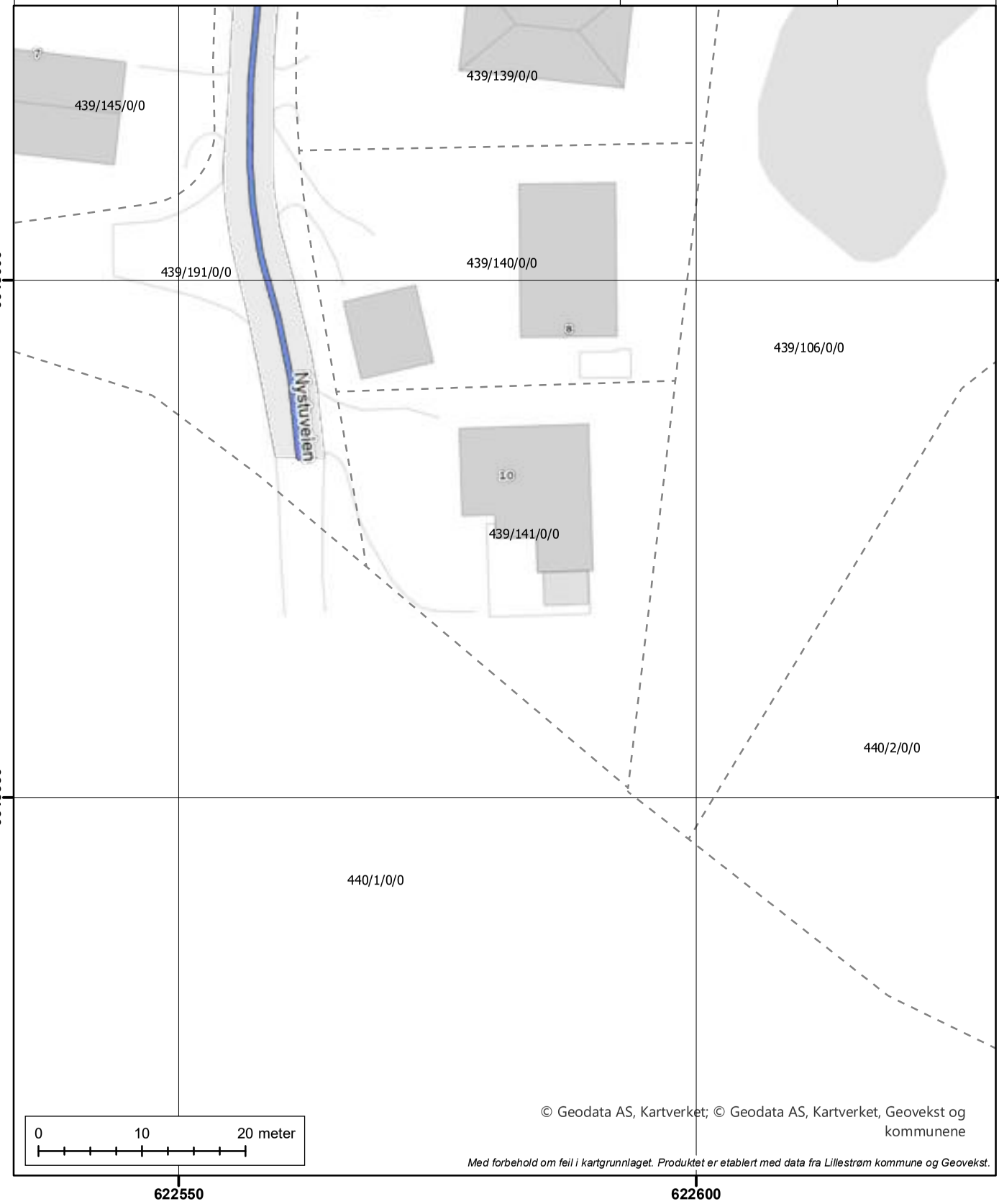
Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.06.2025



© 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.

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

439/141/0/0

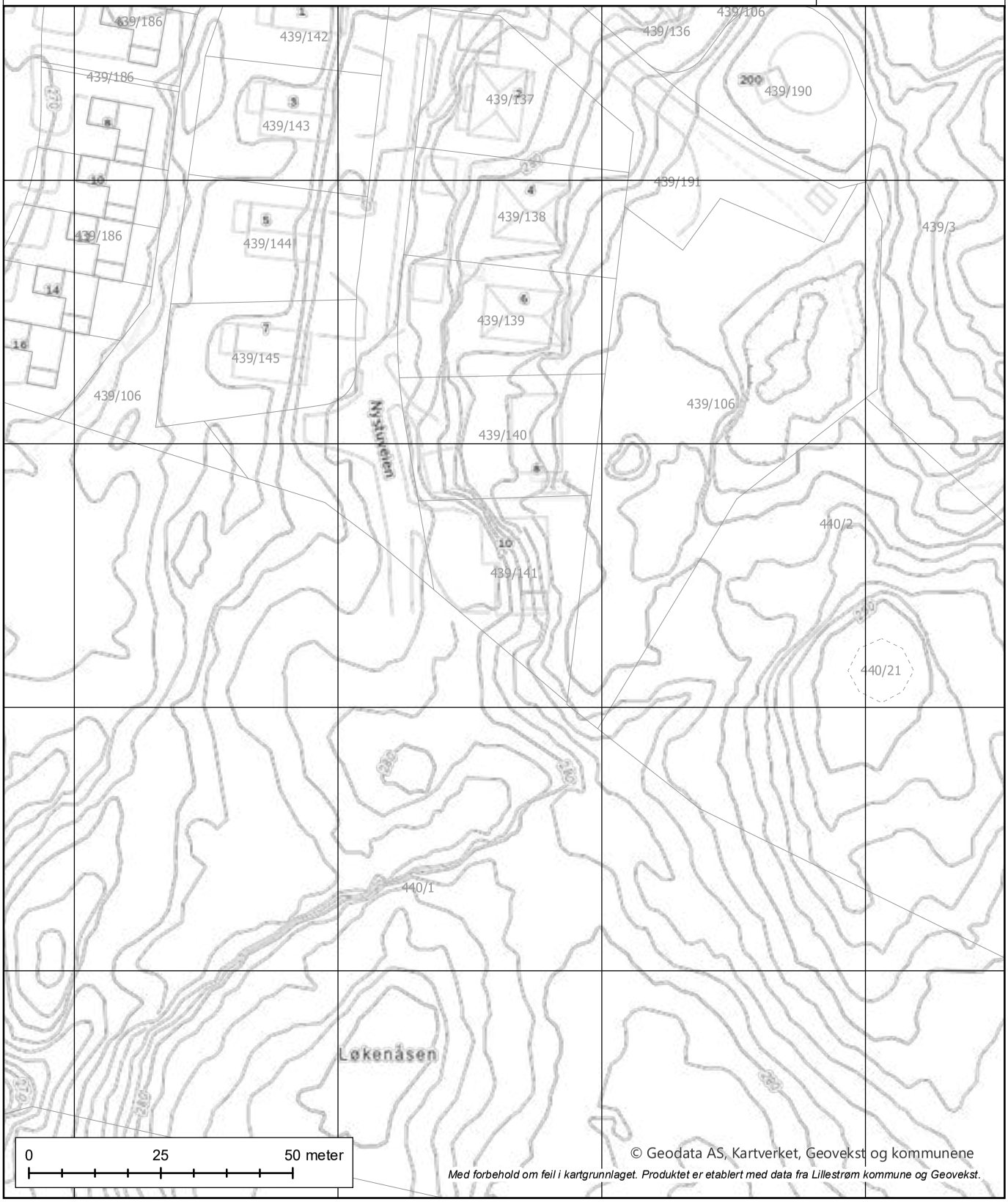
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.06.2025

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.

Detaljreguleringsplan 0203 R1401 Løkenåsen 2 -øvre del

REGULERINGSBESTEMMELSER

Gnr/Bnr 39/105, 39/106, 39/107, 40/21 del av 34/2, 39/1, 39/2, 39/3, 40/2, 40/75 og 40/76
i Fet Kommune.

Reguleringsbestemmelser dato: 30.06.2015
Sist revidert: 15.04.2019
Førstegangsbehandling i planutvalget: 28.11.2016
Offentlig ettersyn: 12.12.2016 - 01.02.2017
2. gangs behandling i planutvalget: 12.06.2017
Kommunestyrevedtak: 19.06.2017
Vedtak av endring i Fast utvalg for plansaker: 03.06.2019

---

§1. GENERELT

§1.1. Denne reguleringsplanen erstatter del av gjeldende Reguleringsplan 203 R9807 Del av Løkenåsen, vedtatt i kommunestyret den 26.05.2008.

§1.2. Planområdet er disponert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse BF1- BF17
- Konsentrert småhusbebyggelse BK1- BK5
- Blokkbebyggelse BB1
- Nærmiljøanlegg NA
- Energianlegg BE
- Vann- og avløpsanlegg BVA
- Vannforsyningsanlegg KT 1
- Renovasjonsanlegg BRE 01- 10
- Lekeplass LEK 1-9

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjørevei V
- Fortau FT
- Annen veggrunn- tekniske anlegg SVT
- Annen veggrunn- grøntareal SVG
- Kollektivholdeplass KH 1-2

Grønnstruktur
- Grønnstruktur (3001)

Hensynssoner
- Bevaring naturmiljø H_560_01-17
- Frisikt H_140_01-20

§2. FELLESBESTEMMELSER

§2.1. Bebyggelse, utomhusarealer mm

§2.1.1. Boligbebyggelse innenfor de enkelte felt skal plasseres innenfor angitt byggegrense i plankartet. Garasjer og carporter inkl. felles garasjeanlegg, kan plasseres utenfor byggegrense. Avstand må minimum være:
- 1m fra regulert vei ved plassering parallelt med vei
- 6,0 m fra regulert vei ved plassering vinkelrett på vei
- 1 m fra tomtegrense

Det skal legges stor vekt på estetiske kvaliteter ved utforming av bygninger og utomhus. Det skal i tillegg legges spesiell vekt på at bebyggelsen tilpasses terrengforholdene på både egen og nabotomter, og at terrenget arronderes på en slik måte at høye fyllinger og terrengmurer unngås i størst mulig grad.

§2.1.2. Ved terrengbearbeiding for nybygg og uttak av masser, må det mot nabotomter etableres nødvendig sikring av eventuelle skjæringer i terrenget.

§2.1.3. Det tillates grovplanering av tomter i forbindelse med opparbeidelse av veier og andre tekniske anlegg, for å oppnå en rasjonell utbygging og minst mulig transport av masser. Planering skal gjøres i henhold til utomhusplan og terrengsnitt.
Sokkelhøyde skal tilpasses eksisterende terreng.

§2.1.4. Takvann skal i størst mulig grad håndteres og fordrøyes på egen tomt.

§2.2. Støy

§2.2. 1 Dokumentert støynivå for utearealer skal tilfredsstille anbefalte krav i Miljøverndepartementets veileder T-1442/ 2016.

§2.3. Dokumentasjonskrav

§2.3.1. Ved søknad om rammetillatelse må følgende være dokumentert:

- Utomhusplan inkl. tilhørende felles lekearealer.
  Illustrasjonsplan L-1507-101- rev D datert 01.07.15, skal være veiledende ved utarbeidelse av utomhusplaner. For Blokk BB1 og Konsentrert småhusbebyggelse skal utomhusplan vise hele delfeltet. For BF- områder skal planen inkludere nabotomter. Utomhusplan kreves også for Nærmiljøanlegg.

  Utomhusplaner skal vise følgende:
  - Bebyggelsens plassering og utforming.
  - Kotesatte gesims-/mønehøyder og møneretning.
  - Adkomstsoner og parkering. Ved byggesøknad skal garasje(r)/ garasjeanlegg vises selv om garasje(r) ikke skal oppføres samtidig med boligen(e).
  - Vegetasjon som bevares og ny vegetasjon iht planteplan.
  - Materialbruk og møblering – lekeapparater.
  - Uteoppholdsarealer og lekeplasser.
  - Felles renovasjon; arealbehov, lokalisering av avfallsbeholdere og utforming/skjerming.
  - Terrengmessig bearbeiding med høydeangivelser av eksisterende og nytt terreng. Forstøtningsmurer.
  - Belysning.

    - Adkomster for brannvesen, angrepsveier, snuhammere/snumuligheter for brannvesenets kjøretøyer, tilgang på brannvann/plassering av brannvannsuttak og oppstillingsplasser.
    - Håndtering av overvann – avrenningsforhold.
- Kort redegjørelse for arkitektonisk utforming og estetikk både i forhold til tiltaket isolert sett, samt i forhold til omgivelsene.
- Planteplan
    - Planen kan deles inn i relevante byggefelt, men skal minimum inneholde hele byggefeltet det søkes innenfor, med tilgrensende veiarealer og tilhørende lekeplasser. Planen skal vise beplantning i forbindelse med kantsoner, felles lekearealer, lekeplasser og parkeringsområder og langs boligenes atkomstsider. Plantevalg skal gjenspeile sol/ skyggeforhold, utsiktsforhold og skjøtselsaspekt, og skal vise nøyaktig plassering og artsvalg.
- Detaljert VA- plan for relevant delfelt.
    - Planen skal vise infrastruktur for vann og avløp, kapasitets- og avrenningsforhold, mulighet for videre kobling, overvannshåndtering og vurdering av risiko for erosjon.
- Terrengsnitt.
    - For BF-feltene skal det sendes inn terrengsnitt som viser overgangen til nabotomtene. For BK-feltene skal det sendes inn terrengsnitt av hele feltet, samt overgangen til tilliggende grønnstruktur.

§3. OMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (eneboliger og tomannsboliger), BF1-BF17

§3.1. Det tillates frittliggende småhus (eneboliger og tomannsboliger) med tilhørende garasje/ uthus.

§3.2. Maks tillatt %-BYA = 20%.

§3.3. % BYA for feltene BF15, 16 og 17 skal regnes samlet for feltet og ikke for hver enkelt boligtomt som senere blir fradelt.

§3.4. Maks. gesimshøyde= 6,5 m. Maks mønehøyde= 9,5 m. Høyder skal måles fra ferdig planert terreng.

For boliger med skråtak tillates takopplett eller ark med maks gesimshøyde 8,0 meter fra ferdig planert terreng, men allikevel ikke høyere enn husets mønehøyde. Disse skal være maks 1/3 av husets bredde.

For boliger i sterkt skrånende terreng med to sokkeletasjer kan maks gesimshøyde alternativt regnes fra gjennomsnittlig terreng.

§3.5. For felt BF 1-12 tillates det kun en boenhet per tomt på tomter under 700 m2. På tomter større enn 700 m2 tillates sekundærbolig med inntil 70 m2 BRA. På BF 13-14 tillates tomannsboliger.

§3.6. Maks tillatte BYA for garasjer i felt BF1-BF14 er 50 m2.

§3.7. For frittliggende småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt. For sekundærleilighet skal det avsettes minimum 1 parkeringsplass.

§3.8. Det skal i grad av utnytting medregnes 18 m2 for hver utendørs biloppstillingsplass.

§3.9. MUA for enebolig = 300m2. MUA for andre boligtyper og for eneboliger innenfor BF 15, 16 og 17 = 200m2. MUA for sekundærbolig: 50 m2.

§3.10. For felt BF15, BF16, BF17 tillates maks en parkeringsplass per boenhet i tilknytning til boenheten. Minst en plass per boenhet skal etableres i felles parkeringsanlegg i tilknytning til atkomsten til feltet.

§3.11. For felt BF15, BF16 og BF17 skal tomtestørrelser være minimum 500 m2 for eneboliger.

§3.12. Det skal etableres nærlekeplass innenfor feltene BF15, BF16, BF17 på minimum 60m2 per delfelt.

§3.13. For BF13 og BF14 skal det være ensartet takform, helhetlig uttrykk og materialbruk for alle boligene i delfeltet.

§4. OMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, BK1-BK5

§4.1. Det tillates konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje/uthus.

§4.2. Det tillates ikke sekundærboliger.

§4.3. Bebyggelse skal innenfor hvert delfelt ha helhetlig uttrykk og materialbruk.

§4.4. Maks tillatt %-BYA = 25%.

§4.5. % BYA for feltene BK 1-5 skal regnes samlet for feltet og ikke for hver enkelt boligtomt som senere blir fradelt. Fradeling skal gjennomføres ihht godkjent utomhusplan.

§4.6. For BK1-BK4 tillates maks. gesimshøyde =6,5m og maks mønehøyde =9,5 m fra ferdig planert terreng. For boliger med flate tak tillates et påbygg med maks BRA 50% av boligens fotavtrykk, og med maks gesimshøyde 9,5 meter fra ferdig planert terreng. Det tillates etablering av takterrasse.

For boliger med to sokkeletasjer kan maks gesimshøyde alternativt regnes fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget.

§4.7. For BK5 tillates maks. gesims- og mønehøyde = 9,5 m fra ferdig planert terreng. Det tillates etablering av takterrasse.

§4.8. For konsentrert småhusbebyggelse, skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen tomt eller 1,5 parkeringsplass på felles parkering.

§4.9. MUA for hver boenhet = 200m2.

§4.10. Det skal sikres stiforbindelse øst- vest gjennom feltet BK4 for å gi atkomst fra BK3 til felles nærlekeplass, og gjennom feltet BK5 for å gi atkomst videre til felles områdelekeplass #3.

§4.11. Det skal også etableres snarvei mellom felles lekearealer i BK 1 og 2 og o_NA samt f_lek1.

§4.12. Bebyggelse i BK3 og BK4 skal adskilles av min. et mellomrom med min. 8 meters bredde. Bebyggelse i BK5 skal adskilles av min. tre mellomrom på min. 8 meters bredde.

§4.13. Det skal etableres nærlekeplasser innenfor feltene BK1 og BK2, på minimum 150m2 per delfelt.

§4.14. Felles renovasjon tillates oppført innenfor felt BK 1-5.

§5. OMRÅDE FOR BLOKKBEBYGGELSE, BB1

§5.1. Det tillates blokkbebyggelse med maks gesimshøyde k+254,75. Nødvendig heisoppbygg, tekniske rom og trapp til takterrasse tillates med maks møne- eller gesimshøyde kote k+260,0. Teknisk areal, og heis- og trappeoppbygg skal utføres med sal- eller pulttak ihht prinsipptegning datert 12.04.2019. Det tillates etablering av takterrasse.

§5.2. Maks tillatt %-BYA =50 %

§5.3. Maks tillatt BRA= 4 600 m2. Parkeringsareal under terreng, inntil kote k+241,7 skal ikke medregnes i BRA. Bebyggelse og utearealer skal plassers ihht prinsipptegning datert 12.04.2019.

§5.4. For blokkbebyggelse skal det avsettes minimum 1,25 parkeringsplass pr. boenhet for boenheter opp til 80m2 BRA, og minimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet for boenheter større enn 80m2 BRA. Parkering skal i hovedsak løses i parkeringsanlegg i underetasje.

Nødvendig besøksparkering skal etableres på terreng. Minimum 5% av parkeringsplassene for blokkbebyggelse, skal være tilpasset bevegelseshemmede.

§5.5. For leiligheter skal det etableres 2 sykkelplasser pr. boenhet, fortrinnsvis nær inngang på bakkeplan under tak, eller i garasjekjeller.

§5.6. Alle leiligheter i blokkbebyggelse skal ha balkong eller annen privat uteplass på min. 12 m2.

§5.7. MFUA (fellesareal) for blokkleiligheter: 20 m2 pr enhet. Dette arealet tillates etablert på lokk. Maks. halvparten av arealet kan være på takterrasser.

§5.8. Det skal opparbeides nærlekeplass på min. 100m2. Areal til nærlekeplass kan medregnes i MFUA.

§5.9. Området tillates benyttet til mellomlagring av masser fra byggearbeider av vei frem til felt BF13, for feltene BF9-12, BF14 og BB1 inntil ferdigmelding av nevnte felter.

§6. **OMRÅDE FOR KOMMUNALTEKNISK ANLEGG, o_KT1**

§6.1. Området er avsatt til vanntårn (høydebasseng).

§7. ENERGIANLEGG BE OG VANN- OG AVLØPSANLEGG BVA

§7.1. Pumpestasjoner og trykkøkningsstasjon skal plasseres i de avsatte områdene. Kommunen kan tillate mindre justering av arealets plassering.

§7.2. Trafostasjoner skal plasseres i de avsatte områdene. Kommunen kan tillate mindre justering av arealets plassering.

§8. RENOVASJON, BRE 01-12

§8.1. Renovasjonspunkter f_BRE03 - f_BRE12 skal plasseres som i plankartet, mindre justering av plassering og utforming av arealet kan tillates.

§8.2. Renovasjonspunkter skal plasseres i henhold til gjeldende kommunale bestemmelser og renovatørens retningslinjer.

§8.3. Kildesortering tillates etablert i felt i o_BRE01 og o_BRE02.

§9. OMRÅDE FOR OFFENTLIG NÆRMILJØANLEGG, o_NA

§9.1. Innenfor anleggsområdet #7 skal det opparbeides ballbane str. 5/20x30m med tilhørende fotballmål. Plassering tillates justert innenfor formålet.

§9.2. Anlegget skal minimum opparbeides med akebakke og møteplass med tilhørende møblering, som 2 bord med benker.

§9.3. Det tillates mindre bebyggelse direkte tilknyttet formål nærmiljøanlegg, med inntil 50 m2 BYA.

§9.4. Det skal opparbeides atkomst fram til ballbanen, parkering for sykler og min 3 biler. Det tillates terrengarrondering/ utflating av terreng for anlegging av ballbane.

§10. LEKEPLASSER f_LEK 1-10.

§10.1. Krav til lekeplasser: Nærlekeplasser er angitt i plankartet. Krav til areal for nærlekeplasser er minimum 115m2. Areal og vegetasjon skal ryddes slik at arealet egner seg for lek/uteaktiviteter, samt møteplass. For BF 15-17, BK 1-2 og BB1 er arealkrav til nærlekeplasser angitt under bestemmelser til hvert enkelt byggeformål.

§10.2. Lekeplasser skal være felles for følgende felter:
- F_LEK1 – BF3
- F_LEK2 – BF4 og BF5
- F_LEK3 – BF6 og BF7
- F_LEK4 – utsiktspunkt – BF1-BF17, BK1-BK5 og BB1
- F_LEK5 – BK3, BK4 og BK5
- F_LEK6 – BF13
- F_LEK7 – BF11, BF12 og BF14
- F_LEK8 – BF9 og BF10
- F_LEK9 – BF1 og BF2
- F_LEK10 – utsiktspunkt – BF1-BF17, BK1-BK5 og BB1

§10.3. Lekeplassene tillates plassert i med avvik inntil 15 meter fra formål i plankartet, etter godkjenning fra kommunen.

§10.4. Areal brattere enn 1:3 tillates regnet inn som del av områdelekeplass dersom områdets kvalitet som helhet er ivaretatt, og dersom terrengforholdene gjør at det ikke er gjennomførbart med en stigning på inntil 1:3. Minimum 100 m2 må allikevel være mindre bratt enn 1:3.

§10.5. Nærlekeplass skal minimum opparbeides med et bord, benk, en sandkasse og en huske eller tilsvarende.

§11. BESTEMMELSESOMRÅDER

§11.1. Områdelekeplass er angitt i plankartet. Krav til areal for områdelekeplasser er minimum 700m2. Innenfor områdene #1- #6 skal det opparbeides felles områdelekeplasser. Opparbeidelse skal tilpasses best mulig til terrenget og den eksisterende vegetasjonen. Det tillates avvik på inntil 15 meter fra bestemmelsesområdet i plankartet etter godkjenning fra kommunen.

§11.2. Områdene skal minimum opparbeides med en benk, et bord, en gapahuk eller tilsvarende og minimum et lekeapparat ihht gjeldende lovverk om sikkerhet.

§11.3. Områdelekeplasser skal være felles for følgende felter:

#1 – BK1 og BK2
#2 – BF4, BF5, BF6, BF7 og BF8
#3 - BK3, BK4 og BK5
#4 – BB1 og BF13
#5 – BF9, BF10, BF11, BF12 og BF14
#6 – BF1, BF2, BF3, BF15, BF16 og BF17

§12. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§12.1. Annen veggrunn- grøntareal: Grøfter og skråninger skal jordkles og tilsåes/beplantes eller behandles på annen tiltalende måte så langt det lar seg gjøre. Jorddekket skal tas vare på og gjenetableres når terrenget er ferdig bearbeidet. Støttemurer skal oppføres i naturstein eller tilsvarende.

§12.2. Felles adkomstveier skal være felles for følgende felter:
- f_V11 - del av BF5 (de tomtene som har atkomst fra veien)

§13. GRØNNSTRUKTUR – FELLES FRIOMRÅDE

§13.1. Områdene er felles for hele planområdet.

§13.2. I området avsatt til grønnstruktur- friområde, skal eksisterende vegetasjon hensyntas. Større hogstmodne trær som utgjør risiko for trevelt, samt krattvegetasjon, kan ryddes. Flatehogst tillates ikke.

§13.3. Området skal ikke bebygges eller benyttes til lagring eller parkering. Det tillates mindre tiltak som hører naturlig til funksjonen som felles friområde. Etablering av gangstier med

nødvendig mindre terrengbearbeiding tillates. Det stilles ikke krav til universell utforming. Stier skal anlegges i terrenget på en slik måte at den gir best mulig framkommelighet til fots. Alle tiltak skal utformes med best mulig landskapstilpasning.

§13.4. Det tillates etablert lekeplasser innenfor de angitte bestemmelsesområdene, og tilrettelegging av atkomster til lekeplassene.

§13.5. Skogbunn og annen vegetasjon som skades i forbindelse med byggearbeider skal istandsettes ved revegetering/tilplanting. Der det etableres fyllinger eller terrengjusteringer, skal skogbunn/ vegetasjonsdekket tas vare på og reetableres på ferdig planert terreng.

§13.6. Det skal opparbeides en allmenn tilgjengelig stiforbindelse mellom eksisterende sti sør for planområdet og sti ved vanntårnet. Plassering skal godkjennes av kommunen.

§13.7. Utførelse av terrengarbeider skal forholde seg til anbefalinger i byggdetaljblad 316.211 Bevaring av vegetasjon i bygge- og anleggsområder.

§14. HENSYNSSONER

§14.1. Arealet innenfor hensynssonene for bevaring av naturmiljø (H_560_1–17) må gjerdes inn med tilstrekkelig sikring i byggeperioden, og det tillates ikke lagring av materialer eller masser i disse områdene. Det må ikke gjøres noen form for inngrep i grunnen, som f.eks. anlegg av veier, stier, beplantning eller oppføring av midlertidige eller permanente bygg eller anlegg. Unntatt er minimumskravene til felles områdelek og felles lekeplasser, og nødvendig atkomst til disse. Eksisterende jordsmonn og vegetasjon, bortsett fra hogstmoden skog, skal bevares. Etter en konkret vurdering av fjernvirkning kan kommunen kreve nyplanting av områdene.»

§14.2. Det tillates opparbeidet enkle sti med minimum av inngrep jfr §14.6.

§15. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§15.1. Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:
- Utomhusplan, iht. bestemmelser om dokumentasjonskrav.
- Plan for ivaretakelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak.

§15.2. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende være godkjent:
- VA- plan iht bestemmelser om dokumentasjonskrav.
- Inngjerding av relevante marksikringsområder. Inngjerding skal være gjennomført.
- Planteplan, iht bestemmelser om dokumentasjonskrav.

§15.3. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis skal følgende være opparbeidet så langt det er relevant for det enkelte delfelt:
- Teknisk infrastruktur som trafo, returpunkter, renovasjon, pumpestasjoner og trykkøkningsstasjon, vanntårn (o_KT2)
- Hovedatkomstvei med fortau, tilhørende felles lekearealer og felles utearealer/ grønnstruktur
- Adkomster for brannvesen, angrepsveier, snuhammere/snumuligheter for brannvesenets kjøretøy, tilgang til brannvann/plassering av brannvannsuttak og oppstillingsplasser.

§15.4. Senest før midlertidig brukstillatelse for bolig nr. 60 kan gis, skal Nærmiljøanlegg o_NA være opparbeidet.

§15.5. Før tillatelse til fradeling av tomter kan gis innenfor områder for konsentrert småhusbebyggelse BK1-BK5 og frittliggende småhusbebyggelse BF15- BF17, skal det foreligge godkjent utomhusplan for hele det aktuelle delfeltet.

§15.6. Før midlertidig brukstillatelse kan gis for BF 1-3 og BF15-17, skal boliger langs hovedvei 2 (o_V2), også boliger langs Løkenåsen 1, oppfylle krav i støyretningslinjene T1442 og nødvendige støytiltak skal være gjennomført.

§15.7. Før igangsettingstillatelse kan gis til første boenhet innenfor planområdet, skal krysningspunktet for fotgjengere over Løykjelia være tilrettelagt som anbefalt i Hb-V127 «gangfeltkriterier» som anbefalt i trafikkanalyse datert 13.03.2015.

§15.8. Ny stiforbindelse mellom eksisterende sti sør for planområdet og sti ved vanntårnet o_KT1 skal opparbeides senest før midlertidig brukstillatelse gis for BF17.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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.

Oppdragsnummer: 60-0098/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nystuveien 10 1900 FETSUND

Betegnelse: Gnr 439, bnr 141 (ideell andel 1/1) / Gnr 439, bnr 106 (ideell andel 1/299) / Gnr 439, bnr 192 (ideell andel 1/299) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no