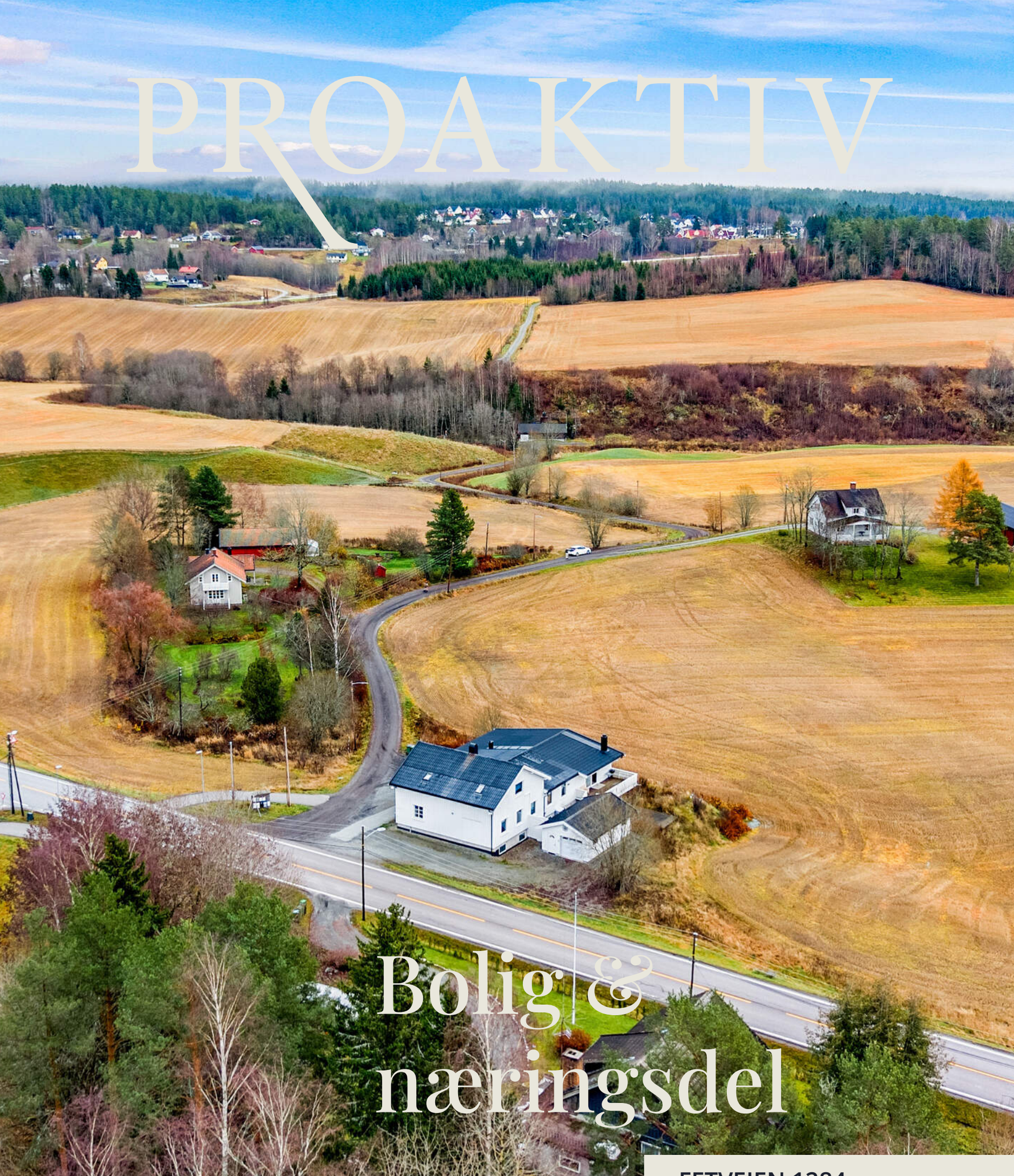
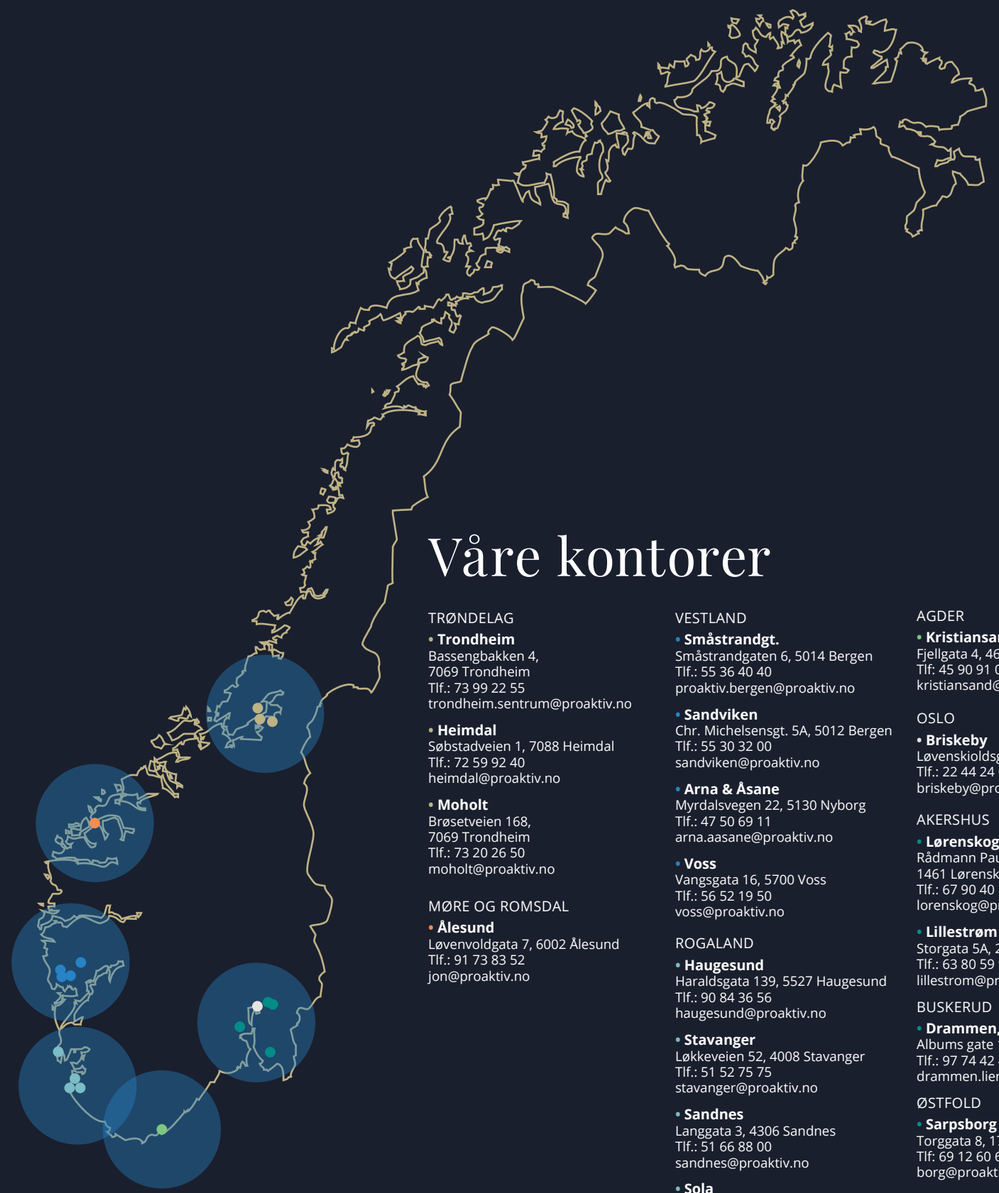
PROAKTIV



Bolig & næringsdel

FETVEIEN 1284



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Fetveien 1284, 1903 GAN

Gnr./Bnr.: Gnr. 457, bnr. 48, i Lillestrøm kommune

Prisantydning: 6.490.000,-

Kommunale avgifter: 27.904,- for 2

Type: Kombinasjonseiendom bestående av både bolig og tidligere produksjonslokale (bakeri), kontor og lagerdel.

Byggeår: 1951, senere påbygget og utvidet. Se tegninger i prospektet.

Rom/soverom: 10/3

BRA: 577 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Garasje ca 40 kvm, carport samt parkeringsmulighet i kjeller. Biloppstillingsplasser til mange kjøretøy på tomten.

Tomt: 1135.5 m² eiet tomt.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Nærområdet

8 Fasade

40 Boligen i bilder

42 Kjerneinformasjon

48 Vedlegg

139 Budskjema



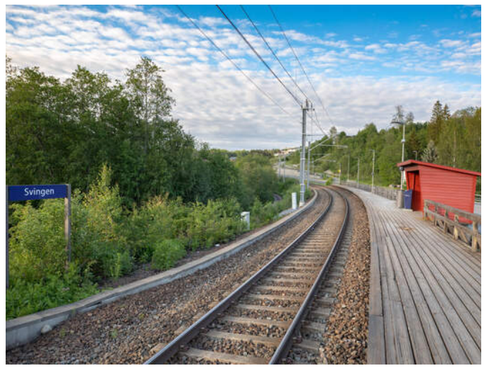
DITT NYE NÆROMRÅDE

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

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

Beliggenhet
Eiendommen ligger landlig til i Gan, med spredt bebyggelse og landlige områder rundt. Kun få minutters gange til nye Dalen barneskole med ca. 130 elever. Avstandsmessig er det ca. 10 med bil til Fetsund sentrum, hvor det finnes et variert tilbud av dagligvareforretninger, togstasjon og øvrige servicefunksjoner. Fra Gan er det 20 minutters kjøreavstand til Lillestrøm.

Omgivelsene er et eldorado for naturelskeren med oppmerkede turstier og ellers utallige friluftsmuligheter. Det er flotte bademuligheter ved Tientjernet, Hvalstjern, Heiavann og Gansvika. Fet IL tilbyr fine fasiliteter med fotballbaner, friidrettsbane og idrettshall (Fethallen). I tillegg er det kort vei til Heia skistadion med lysløyper og skiskyting, samt skiskole og karusellrenn for barna. Fet Golfklubb har drivingrange, proshop og kafé m.m.



OFFENTLIG TRANSPORT

Dalheimveien Linje 490	0 min 0.1 km
Svingen stasjon Linje R14	11 min 8.2 km
Oslo Gardermoen	43 min

DAGLIGVARE

Joker Gan PostNord, søndagsåpent	2 min 0.8 km
Joker Løkenåsen Søndagsåpent	9 min 6.7 km

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	20 min
Boots apotek Fetsund	12 min

SPORT

Dalen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1 min 0.3 km
Spenst Fetsund	12 min
Trento Sørumsand	20 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Dalen barnehage - Lillestrøm Komm...	0 min
Dalen Skole - Lillestrøm Kommune	1 min







Gansvika badeplass er et populært utfartssted sommerstid med flott sandstrand med baderampe, båtplasser, gjestebrygge, kiosk, restaurant og pub.

Fetsund lenser er i dag fredet som landets eneste gjenværende fløtningsanlegg. Det er bevart som et enestående kulturminne og et levende museum med verksteder for tradisjonell håndverk, kafé og museumsbutikk. Fetsund lenser ligger i et vakkert naturområde ved

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

innfallsporten til Nord- Europas største innlandsdelta og har både natur- og kultursti.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Joker Gan og Extra, Rema 1000 og Spar i Fetsund sentrum, som også har et variert servicetilbud og helsetorg med bl.a. apotek, vinmonopol, frisør og café.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, der nærmeste holdeplass er "Dalheimveien". En kort tur unna ligger også Fetsund togstasjon eller Svingen stasjon. Ved å benytte bil tar det ca. 8-10 min til Fetsund, 20 min til Lillestrøm, 23 min til Strømmen Storsenter, 30 min til Oslo S og 35 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Bebyggelse
Spredt bebyggelse, landbruk og boliger.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

BOLIGMASSE





SKOLER

Dalen skole (1-7 kl.) 126 elever, 8 klasser	1 min 0.4 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 30 klasser	11 min 7.7 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	19 min 15.8 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	21 min 16.3 km

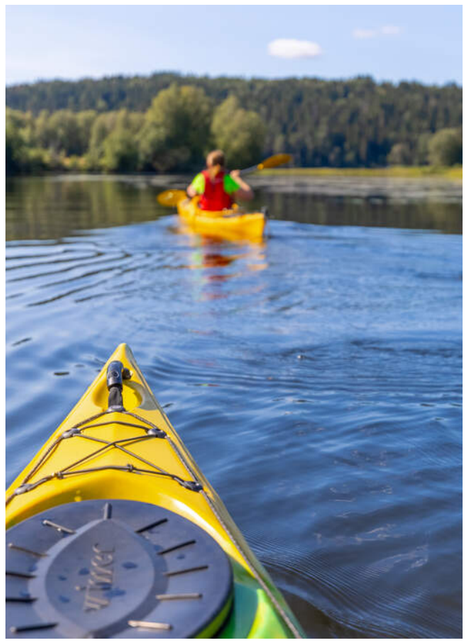
BARNEHAGER

Dalen barnehage (1-5 år) 60 barn	0 min 0.2 km















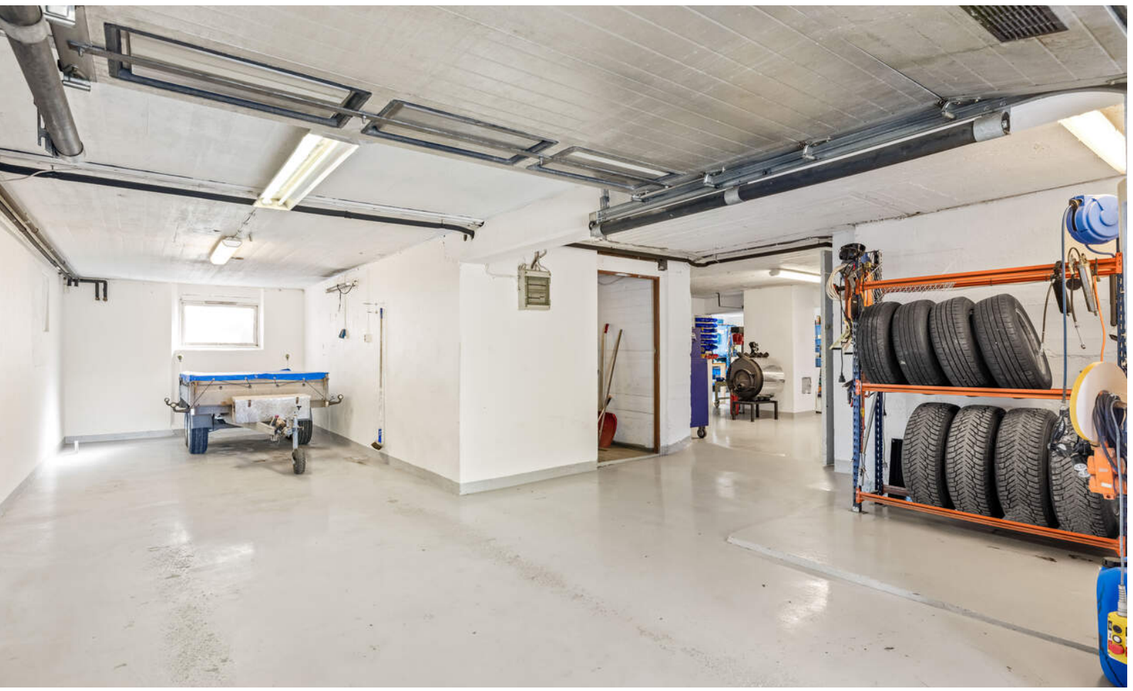


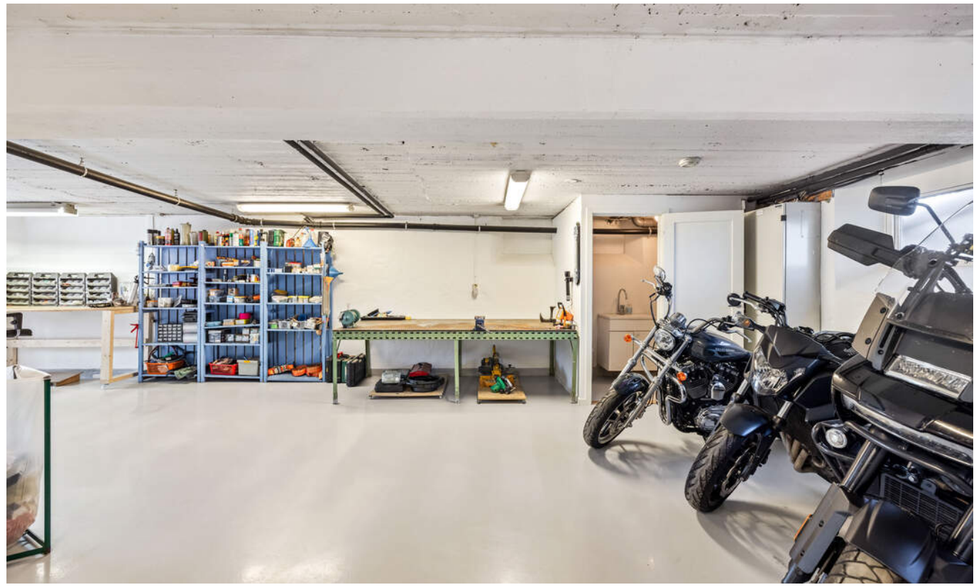








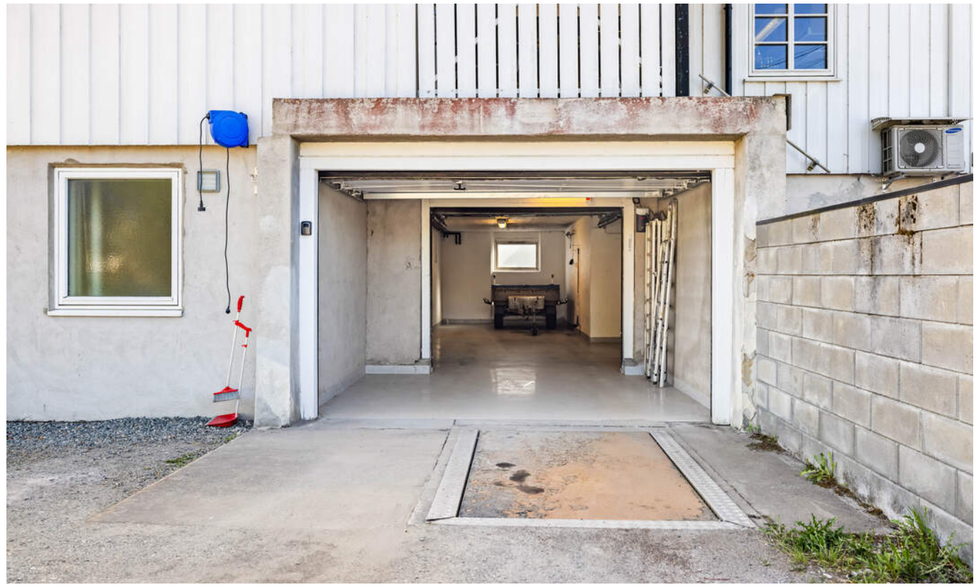










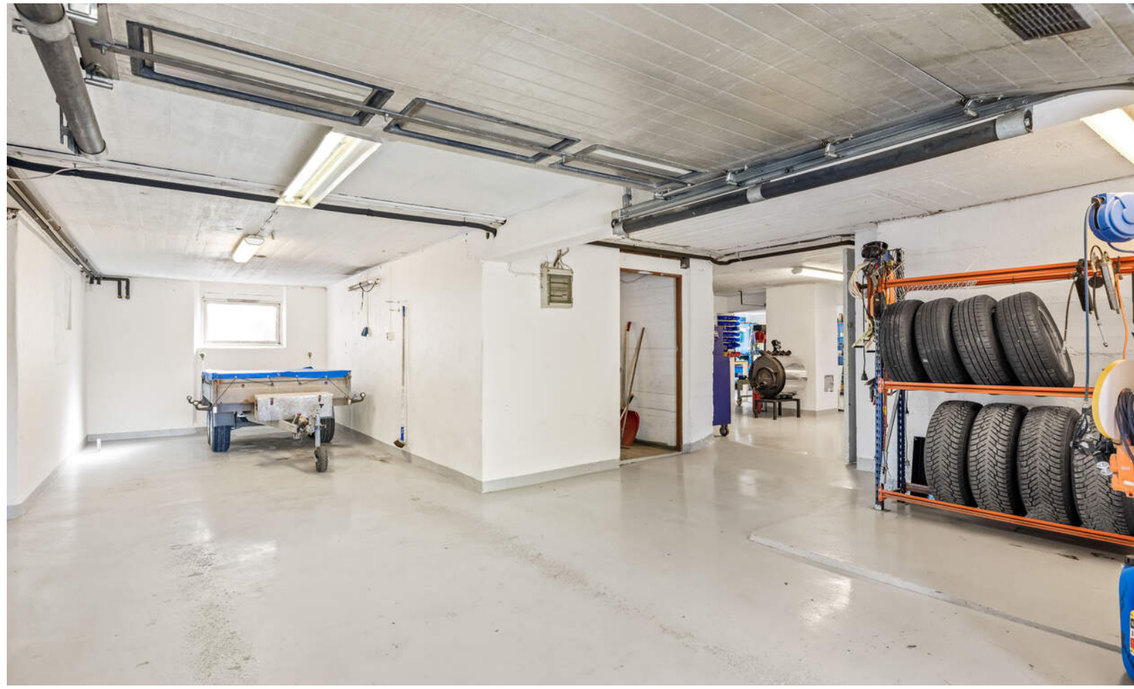
























































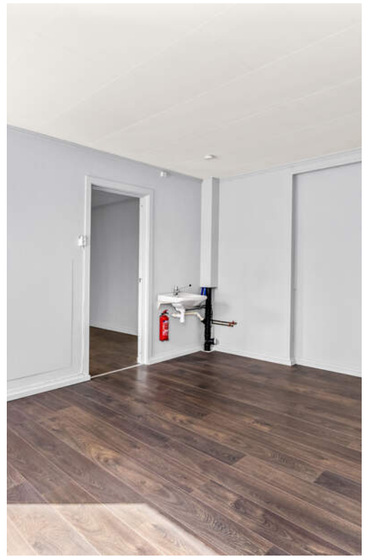


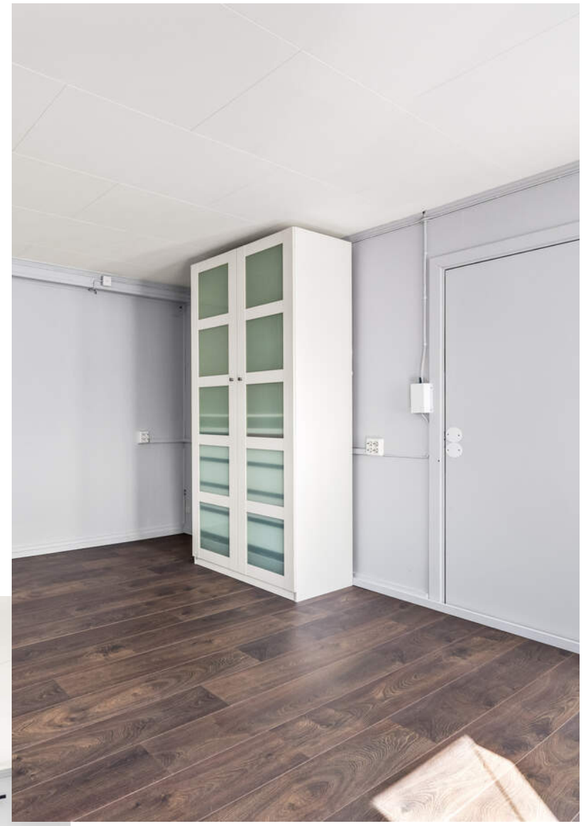


















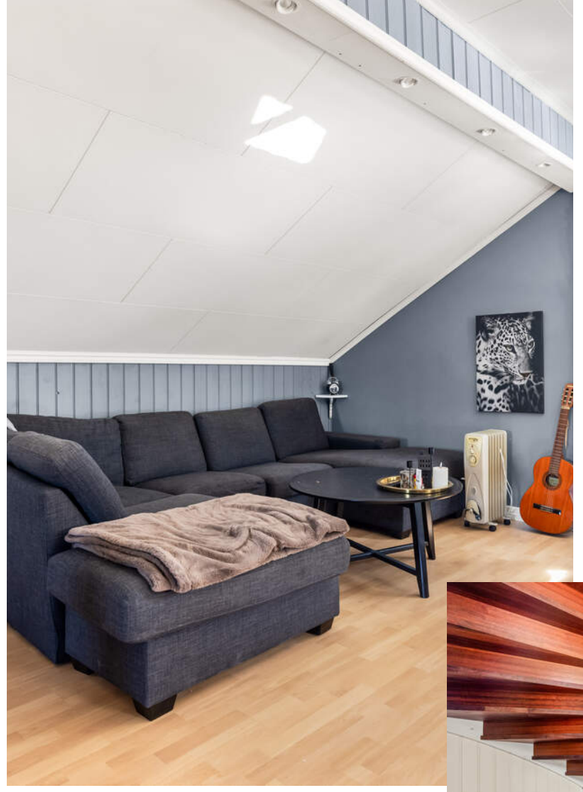


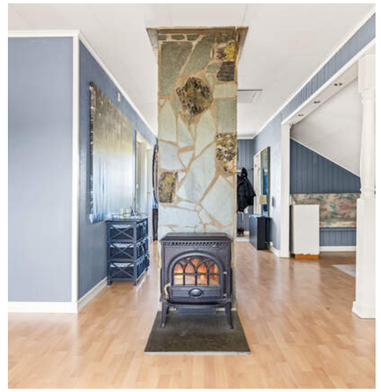


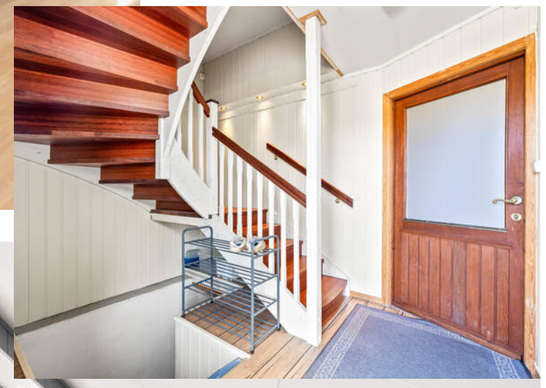


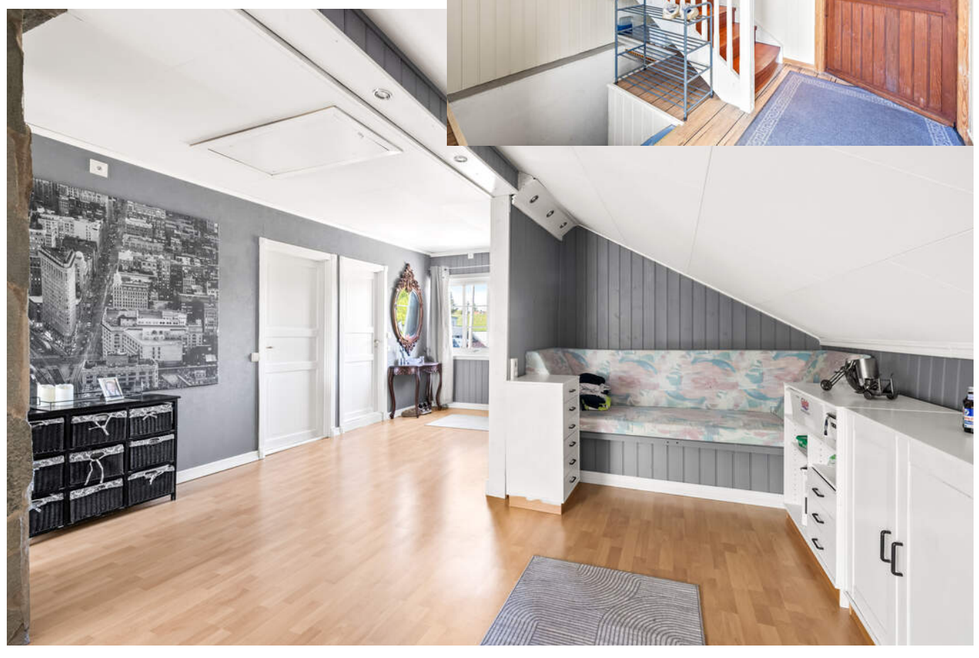










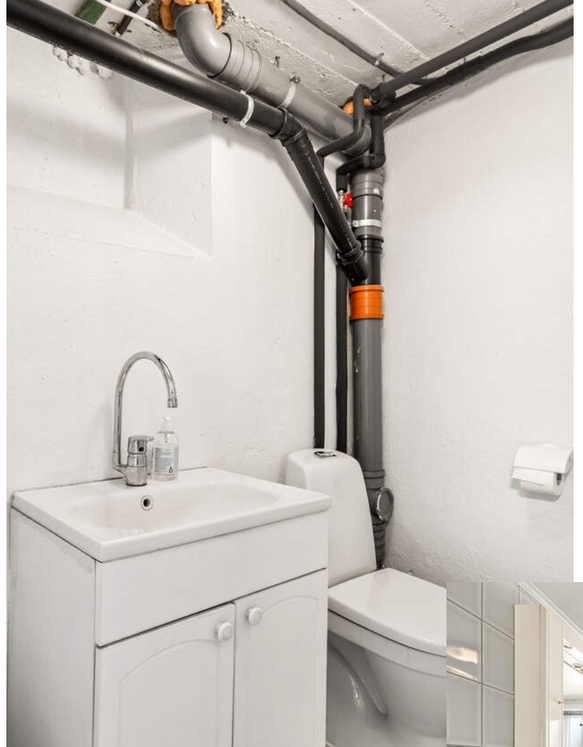


















Notater

PRAKTISK INFORMASJON

Parkering
Garasje ca 40 kvm, carport samt parkeringsmulighet i kjeller. Biloppstillingsplasser til mange kjøretøy på tomten.

Tomtestørrelse
1 135 m²

Eiet tomt. Stor gårdsplass med plass til mange kjøretøy. Plen og prydbusker. Frittliggende carport i tillegg til garasje. Carport er ikke byggeanmeldt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Oppført i trebindingsverk på støp såle. Se teknisk beskrivelse i vedlagte takstdokument.

Bygningssakskyndig
Tom Mathisen Linder (befaringsdato: Onsdag, 22. april 2026)

Innhold
Kjeller/u. etg: Entre/trappegang, Innredet soverom for oppholdsrom og bad/vaskerom i boligdel. Øvrig del av kjeller med diverse lagringsrom og åpne kjeller arealer.
1. etg: Felles trapperom/gang for fradelt næringsdel, som benyttes som bolig. Fradelt næringsdel har stue/kjløkken, bad, og 2 stk soverom. Næringsdel med lager og kontor, med utvendig kjølerom og bod.
2.etg: entre/gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

Vedlagt i prospektet følger dokumentasjon på bruksendringer og påbygg gjennomført på eiendommen.
Omdisponering/bruksendring til en leilighet (den som eier selv benytter) ble godkjent 03.11.2005. Leilighet i 2. etg. er registrert hos kommunen. Det er innredet en siste leilighet i 1 etg. som tidligere har vært utleid denne er dog ikke byggeanmeldt eller godkjent.

Standard
Kombinasjonsbygningen ble opprinnelig oppført i ca. 1951, hvorav næringsdelen bestod av et snekkerverksted. Tilbygget og modernisert senere, hvor næringsdelen har gjennomgått bruksendringer. Det siste tilbygget fra 2005, ble opprinnelig oppført som lager/produksjonslokaler og senere bruksendret til boligformål. Opprinnelig byggetillatelse ble godkjent i 1950, som snekkerverksted, ombygging av kjeller og 1. etasje, med bruksendring til bakeri i 1997-98, og tilbygget lager/produksjon (Bakeri) som senere ble bruksendret til boligformål med godkjenning 03.11.2005. Kjeller har tidligere blitt omsøkt og godkjent som forsamlingslokale for MC klubb. Oppført frittliggende dobbeltgarasje.

Dagens eier har innlemmet et soverom fra næringsdelen, i den tilbygde boligdelen og dette er ikke omsøkt. Leilighet i del av næringsdel mot Fetveien er heller ikke omsøkt og godkjent. Dagens bygningsmasse er tilpasset dagens- og tidligere drift som bolig med verksted, produksjon og lager, men antas enkelt å kunne tilpasses andre tilsvarende næringsvirksomheter.

Av større vedlikeholds mangler kan det blant annet nevnes; Ingen FDV-dokumentasjon på utførelse og konstruksjoner. Ingen energi kartlegging eller energimerking av bygningsmassen. Synlig råteskader på terrasse i u. etasje.



Svertesopp og fuktmerker på innvendige vegger i garasje. Eldre overflater innvendig. Diverse eldre vinduer, hvor utskiftninger må påregnes. Knirk og naturlige skjevheter i konstruksjoner. Utkoblet ventilasjonsanlegg, hvor røropplegg gjennom klimaskjerm (yttervegger og tak) ikke er fjernet.

Deler av bygningsmassen holder en enkel standard og noe modernisering / vedlikehold må påregnes.

Selger har tidligere observert skjeggkjre på eiendommen og har iverksatt tiltak mot dette.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Ildsted.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info strømforbruk
Strømforbruk i 2025 var 38 000 kWh.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter
I tillegg betales vann fra Dalen private vannverk.
De kommunale avgiftene inkluderer avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
27.904,- for 2025

Info formuesverdi
Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
FA utstedt på brannfuging rundt ståldør i kjeller 03.11.05.

Godkjent byggetillatelse for bruksendring av snekker verksted til Bakeri 18.11.1997.

07.09.1996 dispensasjon og godkjennelse for bruksendring av u. etg. til MC klubb.

03.11.200 godkjent endring av del av produksjonslokale til leilighet.

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

Nedre Romerike brann - og redningsvesen har registrert følgende avvik: skorstein er høyere enn 1,2 meter over taket. Det skal ikke være over 1.2 m fra der vi står til toppen av skorsteinen. For at feiing skal utføres tilfredstillende, sikkert og at vi ikke skal forårsake skade, må det monteres pipe/feieplattform på taket eller feieluke på skorsteinen.

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

3205/457/48:
09.04.1986 - Dokumentnr: 102589 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

01.07.1985 - Dokumentnr: 104854 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:457 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 1589250 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0227 Gnr:57 Bnr:48

01.01.2024 - Dokumentnr: 312338 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:457 Bnr:48

25.10.2004 - Dokumentnr: 18046 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:457 Bnr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:457 Bnr:10
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert og avsatt til Boligbebyggelse - nåværende i henhold til reguleringsplan Kommuneplan arealformål. Annen eierfrom - næring.

Eiendommen ligger i delvis i rød og gul støysone fra riks og fylkesveg.

Vei/Vann/Avløp
Tilkoblet off. vei og avløp. Vann fra Dalen private vannverk.

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

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

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING

6 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

170 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
_____
171 090,00 (Omkostninger totalt)

_____
6 971 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

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

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper

ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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

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

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

Eier
Magnus Nybakk

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av salgssum.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 298,00, Tilretteleggingsgebyr kr 17 000,00. Sum faste vederlag kr. 55 488.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 225,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 535,00.

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

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

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i

forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

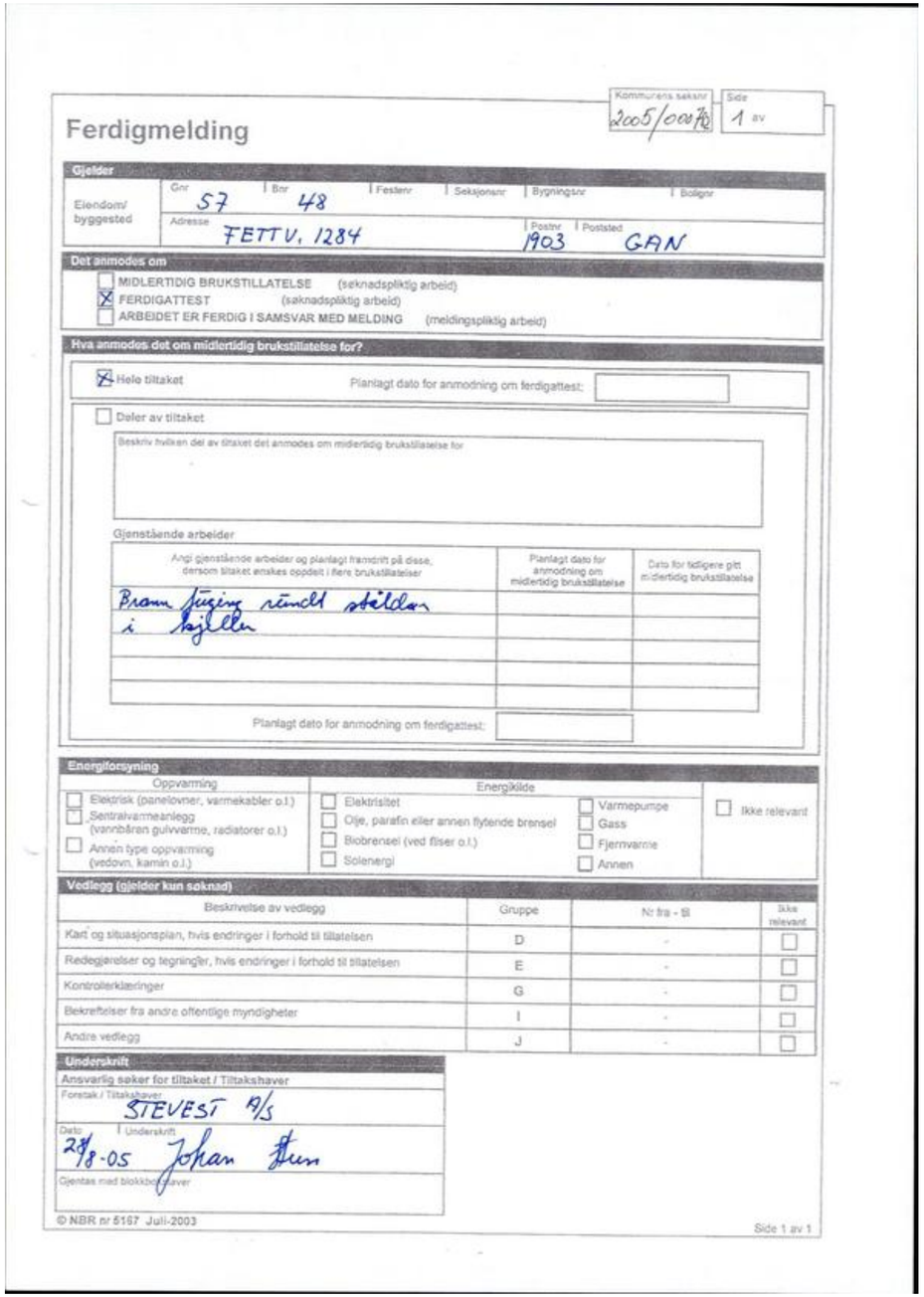
Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Tomtestørrelse
Eiet tomt. Stor gårdsplass med plass til mange kjøretøy. Plen og prydbusker. Frittliggende carport i tillegg til garasje. Carport er ikke byggeanmeldt.

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

Dato salgsoppgave
12.5.2026

VEDLEGG



Ferdigmelding

Kommunens saksnr: 2005/00176 | Side: 1 av

Gjelder

Eiendom/byggested — Gnr: 57 | Bnr: 48 | Festenr | Seksjonsnr | Bygningsnr | Bolignr

Adresse: FETTV. 1284 | Postnr: 1903 | Poststed: GAN

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- ☒ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
- ☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Brann sikring rømdt stålder i kjøllen		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant	
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass		
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme		
	☐ Solenergi	☐ Annen		

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: STEVEST A/S

Dato: 29/8-05 | Underskrift: Johan Stem

Gjentas med blokkbokstaver

© NBR nr 5167 Juli-2003

Side 1 av 1

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Vedlegg nr: G-

kommunens saksnr:

- Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Til kommune: FET

Erklæringen gjelder

Eiendom/byggested: Gnr 57 | Bnr 48 | Festenr | Seksjonsnr | Bygningsnr | Bolignr

Adresse: FETTV. 1284 | Postnr 1903 | Poststed GAN

Foretak

Foretak: STEVEST A/S | Organisasjonsnr 984 469 860

Adresse: SKAPPELSGT 1B | Postnr 2317 | Poststed HAMAR

Telefon | Telefaks | Kontaktperson | Mobiltelefon 915 71947

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

Utførende kommunearbeider

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan — av dato 28/4-04

og kontrollplan for viktige og kritiske områder — av dato 28/4-04

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger: Sjekkliste

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår: Bram fuging rundt ståldør i kjeller

03.11.05. F. Hauge

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

FET KOMMUNE
Samfunn og næring

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
28/8-05	Johan Steen	JOHAN STEEN

© NBR nr 5149 Juli-2003 Side 1 av 1

MOTTATT
- 4 OKT. 2004

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Vedlegg nr: G-

kommunens saksnr: 2004/000792
T6 57/48

- Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Til kommune:
FET KOMMUNE
RÅDHUSET
1900 FETSUND

Erklæringen gjelder

Eiendom/byggested: Gnr 57 | Bnr 48 | Festenr | Seksjonsnr | Bygningsnr | Bolignr

Adresse: Fetveien 1284 | Postnr 1903 | Poststed GAN

Foretak

Foretak: GRAVING OG TRANSPORTSERVICE AS | Organisasjonsnr 985557969

Adresse: Gamleveien 568 | Postnr 1488 | Poststed HAKADAL

Telefon: 67061111 | Telefaks: 67061112 | Kontaktperson: Amund Kirkeby | Mobiltelefon: 938 80 100

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan — av dato

og kontrollplan for viktige og kritiske områder — av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
18/6-04	Amund Kirkeby	Amund Kirkeby

© NBR nr 5149 Juli-2003 Side 1 av 1

Norsk takst

TAKSTDOKUMENT

Kombinasjonsbygning
Fetveien 1284, 1903 GAN

Gnr 457: Bnr 48
0227 FET KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Tom Mathisen Linder
Telefon: 907 92 753
E-post: tml@ntakst.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Norsk Næringstakst AS
Haneborgveien 58 B, 1463 FJELLHAMAR
Telefon: 907 92 753
Organisasjonsnr: 915 708 641

Dato befaring: 22.04.2026
Utskriftsdato: 05.05.2026
Dato verdisetting: 05.05.2026
Oppdrag nr: 20065807

Matrikkel: Gnr 457: Bnr 48
Kommune: 0227 FET KOMMUNE
Adresse: Fetveien 1284, 1903 GAN

Norsk Næringstakst AS
Haneborgveien 58 B, 1463 FJELLHAMAR
Telefon: 907 92 753

1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag 3
3 Introduksjon 4
3.1 Informasjon fra kunden 4
3.2 Generell informasjon 4
3.3 Beskrivelse av eiendommen 5
3.3.1 Eiendomsinformasjon 5
3.3.2 Matrikkeldata 5
3.3.3 Beskrivelse av tomt 6
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt 8
3.3.5 Andre forhold 8
3.4 Bygninger på eiendommen 8
3.4.1 Hovedbygning Bolig, verksted og lager 8
3.4.2 Frittliggende garasje 15
4 Verdigrunnlag 17
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler 17
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet 18
4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon 18
4.4 Inntekter/kostnader 19
5 Verdisetting 20
5.1 Tomteverdi 20
5.2 Teknisk verdi 20
5.3 Nettokapitalisering 21
5.4 Kontantstrømsanalyse 21
5.5 Følsomhetsanalyse 24

Matrikkel: Gnr 457: Bnr 48
Kommune: 0227 FET KOMMUNE
Adresse: Fetveien 1284, 1903 GAN

Norsk Næringstakst AS
Haneborgveien 58 B, 1463 FJELLHAMAR
Telefon: 907 92 753

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Eiendommen ligger langs Fetveien (rv.22) på Gan i Fet kommune. Eiendommen har direkte innkjøring fra offentlig vei, og eiendommen er bebygd med en kombinasjonseiendom bestående av en næringsdel (produksjon/lager/verksted) og bolig i form av leiligheter. Det er oppført en dobbelgarasje og en carport i tilknytning til bebyggelse på eiendommen. Enkel carport er ikke søkt oppført.

Kombinasjonsbygningen ble opprinnelig oppført i ca. 1951, hvorav næringsdelen bestod av et snekkerverksted. Tilbygget og modernisert senere, hvor næringsdelen har gjennomgått bruksendringer. Det siste tilbygget fra 2005, ble opprinnelig oppført som lage-r/produksjonslokaler og senere bruksendret til boligformål. Opprinnelig byggetillatelse ble godkjent i 1950, som snekkerverksted, ombygging av kjeller og 1. etasje, med bruksendring til bakeri i 1997-98, og tilbygget lager/produksjon som senere ble bruksendret til boligformål med godkjenning 03.11.2005. Samtidig ble det oppført en frittliggende dobbeltgarasje. Dagens eier har innlemmet et soverom fra næringsdelen, i den tilbygde boligdelen og dette er ikke omsøkt. Leilighet i del av næringsdel mot Fetveien er heller ikke omsøkt og godkjent.

Dagens bygningsmasse er tilpasset dagens- og tidligere drift som bolig med verksted, produksjon og lager, men antas enkelt å kunne tilpasses andre tilsvarende næringsvirksomheter. Det er også få sammenlignbare eiendommer i markedet, og som oftest er bruksverdien av denne type eiendommer høyere enn selve forretningsverdien. Bygningsmassen fremstår med et tydelig etterslep når det gjelder vedlikehold, og derfor må moderniseringer og oppgraderinger påregnes.

Kunde/rekvirent:

Magnus Nybakk
Fetveien 1284, 1903 GAN. Tlf. 93880880

Formål med taksten:

Eiendommen er taksert etter gitte mandat med dagens- og ansatte leieinntekter lagt til grunn. Eiendommen med bebyggelse er for øvrig vurdert ut i fra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktninger: standard, størrelse, beskaffenhet, bygningens utforming og beliggenhet. I tilfeller hvor det foreligger betydelig utbyggingsmuligheter er dette også vurdert. Utbyggingsmuligheter vurderes med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan med bestemmelser og kommuneplanens arealdel med retningslinjer og bestemmelser for området.

Denne eiendommen er en kombinasjonseiendom, med både bolig- og næringsformål.

Egne forutsetninger:

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelses anmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Kommunens bygnings arkiv er ikke gjennomgått og taksten tar således ikke hensyn til forhold/ opplysninger som forefinnes her, med mindre det uttrykkelig fremgår av takst dokumentet.
Undertegnede takstmann er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takst objektet etter gjeldende instruks og retningslinjer for takstmannen. Det elektriske anlegget og røropplegg er ikke vurdert. Der det i rapporten er foretatt antagelser og kommentarer bør det foretas kontroll av autoriserte innen faget dette gjelder.
Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Funksjons testing av elektrisk anlegg, eventuelle varmekabler i gulv, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Det er ikke foretatt kontroll av overflate avvik i forhold til toleranse krav angitt i NS3420, dvs eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjons elementer. Arealene er hentet fra tidligere oppmålinger etter NS 3940 og takstbransjens retningslinjer for areal målinger utarbeidet av forbundet. Takst konklusjonen er takstmannens vurdering av verdien på objektet, dvs. det beløp (forsiktig vurdert) som takstmannen mener markedet er villig til å betale.
TAKSTMANNENS SERTIFIKATER OG STATUS:
Undertegnende takstmann er sertifisert gjennom Norsk Takst forbunds godkjenningssystem for oppdrag som faller inn under kategoriene; Verdi taksering av næringseiendommer og skjønn, som gjelder for dette oppdraget. Takstmannen har ingen egeninteresse i takserings objektet, og har selv besiktiget og ansatt verdien på eiendommen. Takstmannen har status som "ekstern og uavhengig" i "The European Valuation Standard (EVS)". I tillegg er takstmann REV-godkjent (Recognised European Valuer) og tilsluttet det internasjonale takseringsforbundet Tegova.

Verdi:

Kr 6 300 000

Dato verdisetting:

05.05.2026

Takstingeniør:

Tom Mathisen Linder Tlf.: 907 92 753

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Matrikkel: Gnr 457: Bnr 48
Kommune: 0227 FET KOMMUNE
Adresse: Fetveien 1284, 1903 GAN

Norsk Næringstakst AS
Haneborgveien 58 B, 1463 FJELLHAMAR
Telefon: 907 92 753

FJELLHAMAR, 05.05.2026

Tom Mathisen Linder
Telefon: 907 92 753

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Forsikringsavtale	23.04.2026		Fremvist	31
Grunnbokutskrift	27.04.2026		Innhentet	
Kjøpekontrakt	31.03.2011		Fremvist	
Situasjonskart	27.04.2026		Innhentet	1
Skatteseddel	30.01.2026		Fremvist	1
Tegninger			Innhentet	
Rrisikorapport		Propcloud	Innhentet	
Markedsrapport		Propcloud	Innhentet	
Eier				
Statens Kartverk	27.04.2026		Innhentet	1

3.2 Generell informasjon

Kunde/rekvirent:

Magnus Nybakk
Fetveien 1284, 1903 GAN. Tlf. 93880880

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 22.04.2026
Magnus Nybakk. Eier. Tlf. 938 80 880
Tom Mathisen Linder. Uavhengig takstmann. Tlf. 907 92 753

Anmerkning og vurdering av takstobjektet

Takstmannens oppgave har vært å vurdere teknisk verdi av bygningsmassen inkl. tomt, samt eiendommens antatte salgsverdi i dagens marked. Maskiner og teknisk utstyr til dagens drift er ikke tatt med i denne vurderingen.
Utvendig løfteanretning nedstøpt foran inngang til kjeller/u. etasje inngår som del av eiendommen, men er ikke vurdert særskilt. Eier opplyser at løfteinnretning ikke har vært i bruk, og det er derfor usikkert om denne fungerer.

Annet

Det er ikke foretatt noen energimerking av bygningsmassen. Fra 01.07.2010, ble det obligatorisk med energimerking av alle boliger og yrkesbygg som selges eller leies. Energiattesten består av et energimerke som viser bygningens energistandard, og ordningen er hjemlet i energiloven.

Matrikkel: Gnr 457: Bnr 48
Kommune: 0227 FET KOMMUNE
Adresse: Fetveien 1284, 1903 GAN

Norsk Næringstakst AS
Haneborgveien 58 B, 1463 FJELLHAMAR
Telefon: 907 92 753

Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Kombinasjonsbygning
Adkomst vei	Offentlig / Privat
Kommuneplan	Nåværende boligområde i kommuneplanens arealdel
Regulering	Uregulert område
Tilknytning avløp	Offentlig
Tilknytning vann	Tilknyttet privat nett (Dalen vannverk SA)

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3205 LILLESTRØM Gnr: 457 Bnr: 48
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 135,5 m² Arealkilde: Statens kartverk
Hjemmelshaver:	Magnus Nybakk
Adresse:	Fetveien 1284, 1903 GAN
Kommentar:	Deler av adkomstveien og opparbeidet kjøre arealer internt ligger på gnr. 457, bnr. 3, som utgjør del av Fetveien med tilliggende grøftearealer.

Matrikkel: Gnr 457: Bnr 48
Kommune: 0227 FET KOMMUNE
Adresse: Fetveien 1284, 1903 GAN

Norsk Næringstakst AS
Haneborgveien 58 B, 1463 FJELLHAMAR
Telefon: 907 92 753

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Beliggenhet	Eiendommen ligger i landlige omgivelser, omkranset av landbruksvirksomhet og spredt boligbebyggelse på Gan i Lillestrøm kommune.
Miljø/forurensning	Det er ikke opplyst eller foretatt undersøkelser om eventuelle forurensninger i grunn. Dagens bruk av eiendommen forurenser ikke miljø, utover det som er normalt for denne type virksomhet. Andre forhold knyttet til forurensning og miljø er nevnt under spesielle forhold i rapporten.
Utbyggingspotensiale	Eiendommen er avsatt til industri i SSB kartdatabase. I innhentet grunndata opplysninger er bygningstype fabrikkbygning, med industriformål. Bebyggelsen er en kombinasjonsbygning, som består av både lager, kontor og bolig formål. Det er registrert 2 boenheter på eiendommen, og samlet registrert bruksareal utgjør 567 m2. Dette arealet avviker fra målinger som er foretatt på tegninger, som utgjør 537 m2, pluss dobbelgarasje 36 m2. For ytterligere bruk og utvikling av eiendommen vises det til gjeldende Kommuneplan med bestemmelser, samt teknisk etat i Lillestrøm kommune. Det foreligger rammetillatelse for tilbygg bolig fra 18.11.1997, IG 02.12.1997, og tatt i bruk 01.04.1998. Frittliggende dobbel garasje med rammetillatelse 17.06.2004, IG 17.06.2024 og tatt i bruk 17.06.2004. Øvrig del av bebyggelsen er eldre og det er ikke registrert brukstillatelse eller ferdigattest på denne delen.
Spesielle forhold	Bygningen ligger langs Fetveien, og deler av bygningsmassen ligger innenfor rød støysone i støykartlegging veg etter T-1442. Statens vegvesen har et Strategisk støykart veg, som viser tilsvarende med Støynivå fra 60-65 dB for fasader mot Fetveien. Mot Øst grenser bebyggelsen til friarealer med støynivå innenfor aksepterte grenser, fra 50-60 dB. Norges geologiske undersøkelse viser at området har moderat til lav aktsomhet for Radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og anses heller ikke som nødvendig. Eiendommen ligger innenfor et område med middels muligheter for marin leire. Arealressurs kart viser at området hvor bebygelsen er oppført er konstruert, som tilsier oppfylling av masser under bebyggelse på eiendommen. Det er for øvrig ikke opplyst om andre spesielle forhold som berører eiendommen.
Vedlikehold	Bygningsmassen fremstår på et generelt grunnlag med et etterslep på vedlikehold, og moderniseringer/oppgraderinger må påregnes. Av større vedlikeholds mangler kan det blant annet nevnes; Ingen FDV-dokumentasjon på utførelse og konstruksjoner. Ingen energi kartlegging eller energimerking av bygningsmassen. Synlig råteskader på terrasse i u. etasje. Svertesopp og fuktmerker på innvendige vegger i garasje. Eldre overflater innvendig. Diverse eldre vinduer, hvor utskiftninger må påregnes. Knirk og naturlige skjevheter i konstruksjoner. Utkoblet ventilasjonsanlegg, hvor røropplegg gjennom klimaskjerm (yttervegger og tak) ikke er fjernet. Dette er for øvrig en verditakst, og ikke en tilstandsrapport, som beskriver bygningen tekniske tilstand. For bebyggelsen og dagens bruk ble det registrert diverse mangler og avvik ut ifra dagens forskrifter og krav. Det anbefales ved salg at potensielle kjøpere gjør grundige undersøkelser av bebyggelse, og forhold knyttet til dette.
Gjenstående arbeider	Eier opplyser at det ble gravd opp rundt bygningen, i forbindelse med ny drenering og isolering av yttervegger i kjeller/u. etasje i 2015. På grunn av tidligere levegg mellom frittliggende garasje og bygning, ble det ikke gravd opp på deler av vegg. Leveggen er fjernet, som gir muligheter for å gjennomføre og legge ny drenering også på dette området.
Forutsetninger kontantstrømanalyse	Kontantstrømsanalysen baserer seg på årlig reelle og antatte inntekter og kostnader neddiskontert til dagens kroneverdi, hvor årlig nettoleie korrigeres for inflasjon og neddiskonteres med nominell rente (avkastningskrav + inflasjon). Markedsverdien settes som en middelverdi mellom forretningsverdi og beregnet nåverdi.

Påkostninger

Det er montert en leddheiseporter til u. etasje/kjeller, og en leddheiseport til lagerdel i 1. etasje. I kjeller er det nedstøpt en hydraulisk bukk utenfor innkjøringen til etasjen. Denne har ikke vært i bruk på mange år, og det må derfor påregnes service/vedlikehold om denne skal tas i bruk. I 1. etasje er det en overbygd rampe foran kjøreport, i forbindelse med rampe er det etablert et kjølerom og en bod.

Eier opplyser at tidligere leddheiseport på fasade mot Fetveien er forblendet. Tiltaket er søknadspliktig, men er ifølge eier ikke søkt.

Sammenlignbare priser

Eiendommen er vurdert ut i fra dagens- og antatte leieinntekter på dagens marked, tatt i betraktninger: standard, størrelse, beskaffenhet, utforming og beliggenhet.

En tilsvarende omsatt eiendom i området, som gir et godt referansegrunnlag er;
Fetveien 1275 - sist omsatt for kr. 6 450 000,-, tinglyst 18.12.2020.

Tomt

Tomten er opparbeidet med grus, plen og diverse prydbusker.
Tomten grenser til Fetveien i vest, privat stikkvei i nord, og i syd og øst til landbruksområder. +

Kommentar arealavvik

Arealene er beregnet ut ifra oppmålinger på forelagte tegninger, med enkle kontrollmålinger på stedet. Da det er foretatt arealberegninger etter tegninger, må areal avvik påregnes.
Forelagte tegninger av kombinasjons bygning og dobbel garasje utgjør til sammen ca. 573 m2 BRA. Bygnings opplysninger viser et totalt bruksareal på 567 m2, dvs. et mindre avvik på 6 m2.

Forutsetninger nettokapitalisering

Nettokapitaliseringen er basert på en vurdering av netto leieinntekter ved utleie. Årlige normale eierkostnader er beregnet ut i fra erfaringstall og etter beste skjønn.

Deler ev bygningen, som benyttes til egen boligdel vurderes etter beste skjønn som bruksdel til næringsdel. Næringsdelen i 1. etasje er to-delt, hvorav den ene delen benyttes til lager/kontor for dagens eier, og den andre delen benyttes som egen leilighet for utleie.
Innvendige dører mellom næringsdelen i 1. etasje er delvis forblendet. Et rom i tidligere del av næringsdel, er bygd inn som et soverom i tilbygget boligdel, som benyttes av eier selv.

Forutsetninger teknisk verdi

Byggekostnadene er beregnet til hva det etter dagens byggepriser vil koste å føre opp tilsvarende bebyggelse, vurdert til normale byggepriser. Verdien av tomten er beregnet ut ifra normal tomtebelastning og gjeldende reguleringsbestemmelser. For å komme frem til teknisk verdi, reduseres normale byggekostnader p.g.a. alder, tilstand og anvendlighet. Reduksjon er foretatt som en skjønnsmessig vurdering av eiendommens fysiske foreldelse henført til alder og tilstand, funksjonell foreldelse som henføres til funksjonalitet i forhold til dagens bruk, strategisk foreldelse som går på eventuelle beslutninger som kan ha innvirkning på eiendommen samt økonomisk og miljørelatert foreldelse. Fradraget er beregnet som en prosentvis andel av normale byggekostnader for nybygg. Normalt er dette fradraget beliggende i nivå fra 0,2 til 2,0 % årlig avhengig av type bebyggelse, tilstand og utforming. Konklusjonen for endelig fastsatt teknisk verdi har ikke nødvendigvis direkte sammenheng med eiendommens salgsverdi.

For denne eiendommen har vi vurdert et relativt høyt årlig fradrag, på både innvendige overflater og tekniske anlegg. Basert på en vektet vurdering av den gjeldende eiendom har vi beregnet et samlet fradrag på ca. 53,8 % i forhold til teknisk nyverdi.

Kommentar leiekontrakter

Det er eksterne leieforhold i fradelt boligdel i 1. etasje, og leilighet i 2. etasje. Verksted og lagerdel i u.etasje/kjeller og lagerdel/kontor i 1. etasje benyttes selv av eier.
Dagens leieforhold inkluderer strøm, og oppgitte leiesummer gir derfor høyere leieinntekter. Ansatt markedsverdi i rapporten holdes på samme nivå, men vurderes eks. kostnader til strøm.

Matrikkel: Gnr 457: Bnr 48
Kommune: 0227 FET KOMMUNE
Adresse: Fetveien 1284, 1903 GAN

Norsk Næringstakst AS
Haneborgveien 58 B, 1463 FJELLHAMAR
Telefon: 907 92 753

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Parkering

Eiendommen har særdeles gode adkomst- og parkeringsforhold på egen grunn. Direkte innkjøring til kjeller/u. etasje, og direkte innkjøring med rampe i 1. etasje.
Gode parkeringsmuligheter på nord- og vestsiden av bebyggelsen.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:

Selskap: Fremtind. Avtalenr: 38103886. Type: Fullverdi.
Forsikringssum: Kr 18 416 348. Årlig premie: Kr 47 798.
Årlig forsikringspremie på bygningsmassen for dagens eier.

Skattetakst:

Kr 1 687 000 År: 2026 I henhold til eiendomsskatteseddel for 2026, utgjør årlig skatt kr. 3 374,-

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Hovedbygning Bolig, verksted og lager

Bygningsdata:

Byggeår: 1951 Kilde: Iflg. tidligere takstrapport

Anvendelse: Store deler av bygningen benyttes av eier, foruten del av næringsdel i 1. etasje og leilighet i 2. etasje.
.

Tilbygg: År: 2005 Tilbygget produksjon/lager ombygd til boligdel.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Kjeller/u. etasje	259	222	Entre/trapopegang, Innredet soverom for oppholdsrom og bad/ vaskerom i boligdel. Øvrig del av kjeller med diverse lagringsrom og åpne kjeller arealer.
1. etasje	265	247	Felles trapperom/gang for fradelt næringsdel, som benyttes som bolig. Fradelt næringsdel har stue/kjløkken, bad, og 2 stk soverom. Næringsdel med lager og kontor, med utvendig kjølerom og bod. Innvendig største takhøyde i næringsdel er ca. 3,3 meter.
2. etasje	70	68	Leilighet med entre/gang, bad, soverom, stue og kjøkken.
Kaldtloft			Kaldtloft med adkomst via nedfellbar luke med stige (ikke målbart areal i henhold til NS 3940). Arealet er hentet fra fremlagte tegninger og det er kun foretatt enkelte kontrollmålinger på stedet.
Sum bygning:	594	537	

Matrikkel: Gnr 457: Bnr 48
Kommune: 0227 FET KOMMUNE
Adresse: Fetveien 1284, 1903 GAN

Norsk Næringstakst AS
Haneborgveien 58 B, 1463 FJELLHAMAR
Telefon: 907 92 753

Kommentar areal

Arealet er beregnet ut ifra fremlagt plantegning, og det er foretatt enkle innvendige kontrollmålinger på stedet. BTA-bruttoarealet er derfor skjønnsmessig fastsatt. Arealene er for øvrig målt opp i henhold til NS3940, og retningslinjer for arealmålinger gitt av takseringsforbundet - Norsk Takst.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen ble trolig oppført i 1951, ifølge tidligere takst og eier. Bygningsmassen er tilbygget, rehabilitert og bruksendret etter byggetrinn og behov. Opprinnelige tegninger viser først et snekkerverksted, senere bruksendring av kjeller til klubblokale for Fet MC-klubb, bruksendring av verksted i 1. etasje til bakeri, og bruksendring for deler av næringslokale til boligformål. Leilighet i 2. etasje var allerede etablert før dagens eier fikk hjemmel til eiendommen. Dagens eier driver egen virksomhet i dagens næringslokaler, og opplyser at et romt i næringsdelen er tillagt tilbygget del, som er omsøkt til leilighet. Det tillagte rommet er et ekstra soverom, men dette er ikke omsøkt.
Den eldste delen av bygningsmassen har eldre bærekonstruksjoner av tre og betong. Yttervegger i kjeller antas å være betong/betongstein, og store deler av kjeller er etterisolert utvendig før det ble lagt ny drenering i ca. 2015.
Bygningsmassen er løpende vedlikeholdt og påkostet over tid i samsvar med byggetrinn og endret bruk.

Vedlikehold:
Stedvis er det behov for oppgraderinger og moderniseringer. Det ble registrert naturlige skjevheter i konstruksjoner. Blant annet i gulvkonstruksjon for leilighet 2. etasje.

Innhentede tegninger fra 1997 og 2004-05, viser alt fra hovedinngangsdør med rampe til 1. etasje, diverse fasadeendringer, innvendig planløsning, tilbygg m.m. I forbindelse med tilbygg ble det søkt og godkjent endring av produksjonslokale til leilighet i tilbygget del i 2005.



Drenering

Eier opplyser at det ble gravd opp rundt grunnmur på store deler av den eldste delen, og lagt ny drenering. Samtidig ble grunnmur isolert med 2 x 50 mm xps-isolasjon eller lignende og det ble montert grunnmurs plast på ytterveggene.

Eier opplyser videre at det tidligere stod en enkel vegg mellom garasje og bygningen. Veggen er fjernet etter drenerings arbeider og grunnmuren på denne delen er derfor ikke fått samme oppgradering.



Grunn og fundamenter

Antar støpte såle fundamenter på pukk/sprengstein over faste masser av leire.

Grunnmurskonstruksjon

Leca og betong, med ekstra isolasjon utvendig rundt store deler av grunnmur mot terreng.

Ytterveggskonstruksjon

Øvrige yttervegger i trebindingsverk.

Fasader

Puss og malt trepanel på fasader.

Matrikkel: Gnr 457: Bnr 48
Kommune: 0227 FET KOMMUNE
Adresse: Fetveien 1284, 1903 GAN

Norsk Næringstakst AS
Haneborgveien 58 B, 1463 FJELLHAMAR
Telefon: 907 92 753















Utvendige dører, vinduer og porter

For det meste vinduer med 2-lags glass i trekarmer (forskjellig alder), foruten diverse vinduer i kjeller gammel del med 1-lags glass i trekarmer. Synlig merking av diverse vinduer med datostempel fra 1987, 1997 og 2004.
Balkongdør fra tilbygget del (leilighet) til balkong/terrasse fra 2004-2005.
Leddheiseporter til lager/verksted i kjeller/u. etasje, og til næringsdel på rampe i 1. etasje.



Takkonstruksjon

Salttak takkonstruksjon i tre.

Taktekking

Alle yttertak tekket med taksteins lignende stålplater, type "Dekra" eller lignende.

Renner, nedløp og beslag

Renner, beslag og nedløpsrør med plastbelagt stål (sort, som taktekking).

Utvendige trapper og ramper

Matrikkel: Gnr 457: Bnr 48
Kommune: 0227 FET KOMMUNE
Adresse: Fetveien 1284, 1903 GAN

Norsk Næringstakst AS
Haneborgveien 58 B, 1463 FJELLHAMAR
Telefon: 907 92 753

Overbygd betongrampe i forbindelse med næringslokaler i 1. etasje. Stålrampe i forbindelse med hovedinngang til felles trappegang for fradelt leilighet i næringsdel og leilighet i 2. etasje. Ellers diverse tretrapper i terreng, og fra balkong i tilbygget boligdel (nyeste del) til terreng.





Terrasser og balkonger

Markterrasse utenfor tilbygget del i u. etasje. Balkong/terrasse med direkte utgang fra stue i tilbygget del.



Etasjeskillere

Etasjeskiller mellom u. etasje/kjeller og 1. etasje i den eldste delen består av plasstøpt betong. I tilbygget del antas etasjeskiller mellom u. etasje/kjeller og 1. etasje av trebjelkelag. Trebjelkelag i etasjeskiller mellom 1.- og 2. etasje.

Innvendige overflater gulv

Parkett, laminat, malte flater, epoxy og fliser

Innvendige overflater vegg

Malt panel, fliser og ellers malte overflater.

Innvendige overflater himling

Betong, malte overflater, malt panel og takess plater.

Innerveggskonstruksjon

Lettvegger i tre, og bærevegger i tre og betong.

Innvendige dører

Profilerte lette fyllingsdører innvendig

Innvendige trapper

Innvendig tretrapp mellom etasjer i den eldste delen. Enkel malt trapp mellom kjellerdel og 1. etasje.
Intern rettløpstrapp mellom u. etasje/kjeller og 1. etasje i tilbygget boligdel.





Kjøkkeninnredning

Diverse kjøkkeninnredning i forbindelse med tilbygget leilighet, og øvrige leiligheter i bygningen.

Vedlikehold:
Varierende standard og utførelse.

Matrikkel: Gnr 457: Bnr 48
Kommune: 0227 FET KOMMUNE
Adresse: Fetveien 1284, 1903 GAN

Norsk Næringstakst AS
Haneborgveien 58 B, 1463 FJELLHAMAR
Telefon: 907 92 753















Baderomsinnredning

Baderomsinnredninger i varierende utførelse og standard.

Matrikkel: Gnr 457: Bnr 48
Kommune: 0227 FET KOMMUNE
Adresse: Fetveien 1284, 1903 GAN

Norsk Næringstakst AS
Haneborgveien 58 B, 1463 FJELLHAMAR
Telefon: 907 92 753









Piper/skorsteiner/ildsteder

Peis med innsats i tilbygget del (leilighet). Ellers peisovner i øvrige leiligheter.





Sanitær primæranlegg

Varierende utførelse på sanitæranlegg, dog er soilrør fra bad/wc i kjeller opp til øvrige etasjer antatt skiftet i forbindelse med tilbygget del i 2005.
Varmvannsbereder fra 1997, for næringsdel og ombygd næringsdel er plassert i kjeller/u. etasje. Eldre varmtvannsberedere, hvor moderniseringer/utskiftninger må påregnes.

Matrikkel: Gnr 457: Bnr 48
Kommune: 0227 FET KOMMUNE
Adresse: Fetveien 1284, 1903 GAN

Norsk Næringstakst AS
Haneborgveien 58 B, 1463 FJELLHAMAR
Telefon: 907 92 753



Ventilasjon primæranlegg

Naturlig ventilering i konstruksjoner. Samt diverse luker og avtrekksvifter lokalt i bygningen.

Vedlikehold:
Tidligere ventilasjonsanlegg i næringsdelen er fjernet. Synlig opplegg med hull og rør i konstruksjoner.
Diverse ventiler som er montert i yttervegger, samt flere luft til luft varmepumper. Avtrekksventiler til kjøkkenvifte.
Det bør etableres bedre utlufting av diverse rom, og spesielt rom som benyttes som varig opphold.

Elektrisk primæranlegg

Hovedsikringsskap med diverse fordelingsskap i bygningene.
Fastmonterte lysarmaturer i næringsdel.

Vedlikehold:
Eier opplyser at siste El-tilsyn ble utført i 2012. Det ble ikke fremlagt tilsynsrapport, men tidligere utbedringer skal være gjort.
Ved eierskifte anbefales alltid nyere EL-tilsynsrapport, evt. El-takst.

Elektrisk varmeanlegg

Elektriske panelovner, elektriske varmekabler i gulv og luft til luft varmepumper. 2 stk varmepumper (luft til luft) for næringsdel og privat boligdel, ble montert for ca. 10 år siden ifølge eier. 1 stk varmepumpe er ute av drift.

Vedlikehold:
Det er ikke foretatt funksjonstesting av El-varmekabler, panelovner eller varmepumper. Det er ikke fremlagt serviceavtaler på varmepumper.





Annen fast innredning

Kjølerom med aggregat i forbindelse med rampe. Diverse speil skyvedører i boligdel. Spesiell vedovn i kjeller. Stor flott peis i stue tilbygget del.

Isolert skråtak

Isolert skråtak i tilbygget del.

Annet

Eier opplyser at det er innlagt 2 linjer fibernett i bygningen.

Alarm- og signalsystemer

Det forutsettes at det er montert tilstrekkelig sluknings apparater og røykvarslere i bygningen jfr. forskriftskrav.

Vedlikehold:
Bygningen har ikke felles signalanlegg for brann- eler tyveri.

Generell terrengbehandling

Dagens eier har gjort diverse tiltak med terreng rundt bygningen. Utskifting og drenering rundt store deler av bygningen, som ligger under terreng. I tillegg har dagens eier bygd en ny støttemur i betongstein, i overgang fra rampe ned mot innkjøring til kjeller. Ifølge eier er støttemur er plassert på en støpt såle, drenert og tilbakefylt med drenerende masser.
Tomten er opparbeidet med gruslagte kjøre- og parkeringsarealer, og diverse beplantninger.
Tomten grenser inntil tilliggende landbruksarealer og vei.

Matrikkel: Gnr 457: Bnr 48
Kommune: 0227 FET KOMMUNE
Adresse: Fetveien 1284, 1903 GAN

Norsk Næringstakst AS
Haneborgveien 58 B, 1463 FJELLHAMAR
Telefon: 907 92 753



Andre forhold:

Energirelaterte forhold

Pålegg som følge av nye tekniske forskrifter og krav, samt EU-taksonomien innebærer at det må påregnes betydelige kostnader for oppgraderinger av bygningsmassen i tiden frem mot null-utslipp i 2050.
Bygningsmassen har for det meste elektrisk oppvarming, foruten fast brensel.
Tilbygget boligdel fra 2005, har konstruksjoner med bedre energirelaterte forutsetninger, men må allikevel påregnes betydelig oppgraderinger av konstruksjoner for å kunne komme innenfor tilfredsstillende krav med tanke på energirelaterte forhold . Det anbefales energikartlegging av hele bygningsmassen.
Det foreligger IKKE energimerking av bygningsmassen på eiendommen ihht. forskriftskrav fra 2010.

Dagens eier hadde et totalt årsforbruk for strøm i Fetveien 1284, på 38 006 kWh - 2025.

Bygning-potensiale

Foruten en bedre innvendig arealutnyttelse, antas det gode muligheter for omdisponering av hele bygningsmassen til boligformål. Tomten må ellers anses som fullt utbygget.

3.4.2 Frittliggende garasje

Bygningsdata



Byggeår: 2004

Anvendelse: Garasje benyttes av eier

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	40	36	Biloppstilling og lagring Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.
Sum bygning:	40	36	

Matrikkel: Gnr 457: Bnr 48
Kommune: 0227 FET KOMMUNE
Adresse: Fetveien 1284, 1903 GAN

Norsk Næringstakst AS
Haneborgveien 58 B, 1463 FJELLHAMAR
Telefon: 907 92 753

Kommentar areal

Bygningens arealer er målt opp med lasermåler innvendig.

Andre forhold:

Vedlikehold/synlige skader

Svertesopp og stedvis fuktskader på innvendige overflater av malte trefiberplater.
Skadeårsaken er mangelfull utlufting av garasje.

Energirelaterte forhold

Det antas at garasjen er fullisolert med 100 mm. Innvendige overflater er kledd med smartpanel og malte flater. Garasjen har eget El-fordelingsskap med automatsikringer. Det er lagt El-varmekabler i gulv (ikke funksjonstestet). Leddheiseport og separat dør til garasjen.

Matrikkel: Gnr 457: Bnr 48
Kommune: 0227 FET KOMMUNE
Adresse: Fetveien 1284, 1903 GAN

Norsk Næringstakst AS
Haneborgveien 58 B, 1463 FJELLHAMAR
Telefon: 907 92 753

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Frittliggende garasje											
-Lager/verksted											
Næringsdel kjeller/u. etasje (benyttes av eier)	Kjeller/u. etasje	98 m²	49 000	500	5/2026	12/2026	100	500	49 000	1/2027	100
Sum:			49 000						49 000		
Hovedbygning Bolig, verksted og lager											
-Boligformål											
Joacim Kilde og Madeleine Ingvarda Vangen	2. etasje	70 m²	144 000	2 057	4/2026	12/2026	100	2 057	143 990	1/2027	100
Knut Arne With	1. etasje	94 m²	156 000	1 660	1/2026	4/2026	100	1 660	156 040	6/2026	100
Leilighet i tilbygd del (2 plan, som benyttes av eier)	Kjeller/u. etasje	98 m²	78 400	800	5/2011	12/2026	100	800	78 400	1/2027	100
Leilighet i tilbygd del (2 plan, som benyttes av eier)	1. etasje	117 m²	163 800	1 400	5/2011	12/2026	100	1 400	163 800	1/2027	100
-Produksjon/lager											
Næringsdel 1. eytasje (benyttes av eier)	1. etasje	54 m²	64 800	1 200	5/2011	12/2026	100	1 200	64 800	1/2027	100
Sum:			607 000						607 030		
Total:			**656 000**						**656 030**		

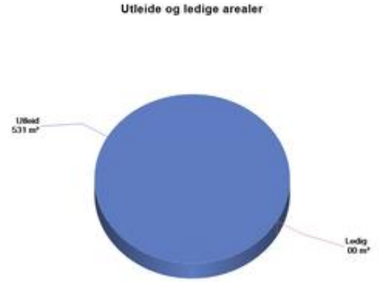
Bransjer/leiekontrakter:

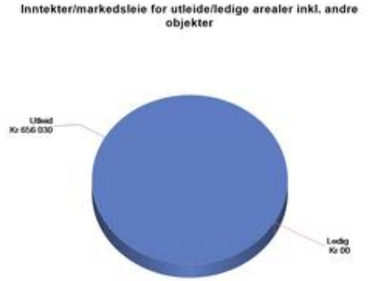
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Frittliggende garasje											
-Lager/verksted											
Næringsdel kjeller/u. etasje (benyttes av eier)	Kjeller/u. etasje	98 m²	49 000	500	5/2026	12/2026	100	500	49 000	1/2027	100
Sum:				49 000					49 000		
Hovedbygning Bolig, verksted og lager											
-Bolig - leilighet											
Joacim Kilde og Madeleine Ingvarda Vangen	2. etasje	70 m²	144 000	2 057	4/2026	12/2026	100	2 057	143 990	1/2027	100
Knut Arne With	1. etasje	94 m²	156 000	1 660	1/2026	4/2026	100	1 660	156 040	6/2026	100
Leilighet i tilbygd del (2 plan, som benyttes av eier)	Kjeller/u. etasje	98 m²	78 400	800	5/2011	12/2026	100	800	78 400	1/2027	100
Leilighet i tilbygd del (2 plan, som benyttes av eier)	1. etasje	117 m²	163 800	1 400	5/2011	12/2026	100	1 400	163 800	1/2027	100
-Lager/verksted											
Næringsdel 1. eytasje (benyttes av eier)	1. etasje	54 m²	64 800	1 200	5/2011	12/2026	100	1 200	64 800	1/2027	100
Sum:			607 000						607 030		
Total:			**656 000**						**656 030**		

Matrikkel: Gnr 457: Bnr 48
Kommune: 0227 FET KOMMUNE
Adresse: Fetveien 1284, 1903 GAN

Norsk Næringstakst AS
Haneborgveien 58 B, 1463 FJELLHAMAR
Telefon: 907 92 753

Utleiekontrakter og ledige lokaler





4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Eiendomsmarkedet for næringseiendommer i sentrale områder har vært stabilt til stigende i mange år. Dette skyldes blant annet diverse transformasjon av næringsbygg til boligbygging, og mindre bygging av næringsbygg i sentrale områder. Markedsleie for både industri, lager, kontorer har hatt en beskjeden økning, men lave kapitalkostnader over tid har gitt lavere avkastningskrav og vilje blant investorer til å invester i næringseiendommer.

Denne eiendommen ligger i landlige omgivelser på Gan i Lillestrøm kommune. Mesteparten av omkringliggende bebyggelse er landbruksarealer, tilsvarende eiendommer og spredt boligbebyggelse.
Bebyggelsen er en kombinasjonseiendom bestående av bolig og næring, og markedet for denne type eiendommer er etterspurt i markedet. Alt fra håndverkere til mindre næring i kombinasjon med bolig gir mange potensielle bruker.

4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse

Eiendommen var tidligere en del av Fet kommune, som nå er en del av storkommunen Lillestrøm. Overordnet i området med en radius på 0,3 km, er tettstedene Dalen og Svindal dekkende.
Dette området består ac ca. 68 bygg, ca. 61 boliger, fordelt på ca. 44 eiendommer. Priskart for området ligger i det lavere sjiktet.
Som del av Lillestrøm kommune, har befolkningsveksten i denne delen av kommunen vært lav.

Matrikkel: Gnr 457: Bnr 48
Kommune: 0227 FET KOMMUNE
Adresse: Fetveien 1284, 1903 GAN

Norsk Næringstakst AS
Haneborgveien 58 B, 1463 FJELLHAMAR
Telefon: 907 92 753

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype			Kontrakter			Markedsleie
	m²	Kr/m²	Pris/år	m²	Kr/m²	Markedsleie pr år
Boligformål	70	2 057	144 000	70	2 057	143 990
Boligformål	94	1 660	156 000	94	1 660	156 040
Boligformål	98	800	78 400	98	800	78 400
Boligformål	117	1 400	163 800	117	1 400	163 800
Lager/verksted	98	500	49 000	98	500	49 000
Produksjon/lager	54	1 200	64 800	54	1 200	64 800
Sum	**531**		**656 000**	**531**		**656 030**

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		**656 030**
Tap ved ledighet, 5%		32 802
Normale eierkostnader, årlig		
Normale eierkostnader (ca. 25 % av markedsleie)	164 000	164 000
Eiendommens inntektsoverskudd		**459 229**

Kommentar eierkostnader: Eierkostnader ligger normalt høyt for denne type kombinasjonseiendommer. I dette tilfelle inngår også strøm som del av husleie, da den ikke er delt i separate målere.

Matrikkel: Gnr 457: Bnr 48
Kommune: 0227 FET KOMMUNE
Adresse: Fetveien 1284, 1903 GAN

Norsk Næringstakst AS
Haneborgveien 58 B, 1463 FJELLHAMAR
Telefon: 907 92 753

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomten er beregnet ut ifra normale markedspriser for tomter i området, inkludert opparbeidelse av tomten. Dette tilsvarer anskaffelse av en tilsvarende tomt, ferdig opparbeidet med tilsvarende bruk og formål. Det er ikke gitt tillegg for fremtidige utbyggingsmuligheter på tomten, da den anses å være fullt utbygd med dagens bebyggelse.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	**1 135,5 m²**
Sum areal:	**1 135,5 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	**1 816 800**
Verdi tomt:	**1 816 800**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det etter dagens byggepriser vil koste å føre opp tilsvarende bebyggelse, vurdert til normale byggepriser. Verdien av tomten er beregnet ut ifra normal tomtebelastning og gjeldende reguleringsbestemmelser. For å komme frem til teknisk verdi, reduseres normale byggekostnader p.g.a. alder, tilstand og anvendlighet. Reduksjon er foretatt som en skjønnsmessig vurdering av eiendommens fysiske foreldelse henført til alder og tilstand, funksjonell foreldelse som henføres til funksjonalitet i forhold til dagens bruk, strategisk foreldelse som går på eventuelle beslutninger som kan ha innvirkning på eiendommen samt økonomisk og miljørelatert foreldelse. Fradraget er beregnet som en prosentvis andel av normale byggekostnader for nybygg. Normalt er dette fradraget beliggende i nivå fra 0,2 til 2,0 % årlig avhengig av type bebyggelse, tilstand og utforming. Konklusjonen for endelig fastsatt teknisk verdi har ikke nødvendigvis direkte sammenheng med eiendommens salgsverdi.

For denne eiendommen har vi vurdert et normalt årlig fradrag, på både innvendige overflater og tekniske anlegg. Basert på en vektet vurdering av den gjeldende eiendom har vi beregnet et samlet fradrag på ca. 46 % i forhold til teknisk nyverdi.

Hovedbygning Bolig, verksted og lager

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	12 544 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	5 800 000	
Sum teknisk verdi – Hovedbygning Bolig, verksted og lager		**6 744 000**

Frittliggende garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	0	
Sum teknisk verdi – Frittliggende garasje		**0**
Sum teknisk verdi bygninger		**6 744 000**

Matrikkel: Gnr 457: Bnr 48
Kommune: 0227 FET KOMMUNE
Adresse: Fetveien 1284, 1903 GAN

Norsk Næringstakst AS
Haneborgveien 58 B, 1463 FJELLHAMAR
Telefon: 907 92 753

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitaliseringen er basert på en vurdering av netto leieinntekter ved utleie. Årlige eierkostnader er beregnet ut i fra erfaringstall og etter beste skjønn.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,30 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	**2,30 %**
Objektrisiko	1,20 %
Markedsrisiko	1,80 %
Eiendomsrisiko	1,20 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	7,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	459 229
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 459 229) når realrenten er 7,50%	6 123 047
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	6 123 047
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	**6 120 000**

Kommentar nettokapitalisering:
Denne metoden sammen med nåverdimetoden er den mest vanlig form for verdisetting av næringseiendommen, og gir investorer et godt grunnlag for direkte avkastningen på investere midler.

I dette tilfelle dreier det seg om en bruker eiendom i kombinasjon næring- og boligformål. Bruker eiendommer vurderes ofte med et lavere krav til avkastning. Blant annet på grunn av muligheter for privat finansiering, med lavere rente.

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømsanalysen baserer seg på årlig reelle og antatte inntekter og kostnader neddiskontert til dagens kroneverdi, hvor årlig nettoleie korrigeres for inflasjon og neddiskonteres med nominell rente (avkastningskrav + inflasjon). Markedsverdien settes som en middelverdi av beregnet forretningsverdi og beregnet nåverdi.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,30 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	**2,30 %**
Objektrisiko	1,20 %
Markedsrisiko	1,80 %
Eiendomsrisiko	1,20 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	7,50 %

Matrikkel: Gnr 457: Bnr 48
Kommune: 0227 FET KOMMUNE
Adresse: Fetveien 1284, 1903 GAN

Norsk Næringstakst AS
Haneborgveien 58 B, 1463 FJELLHAMAR
Telefon: 907 92 753

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	164 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,50 %	År:	2026
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	6
Diskontert rente:	9,50 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %		
Kostnadsutvikling:	2,50 %		
Generell ledighet:	5,0 % F.o.m. år:	2026	

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	369 690	95 667		18 485	255 539	255 539
2027	672 431	168 100		33 622	470 709	429 871
2028	689 242	172 303		34 462	482 477	402 391
2029	706 473	176 610		35 324	494 539	376 667
2030	724 134	181 025		36 207	506 902	352 588
2031	742 238	185 551		37 112	519 575	330 048
2032	760 794	190 190		38 040	532 564	308 949
2033	779 814	194 944		38 991	545 878	289 199
2034	799 309	199 818		39 965	559 525	270 712
2035	819 292	204 814		40 965	573 513	253 406
2036	349 906	87 472		17 495	244 938	98 836
Nåverdi av resultat, sum:						**3 368 207**

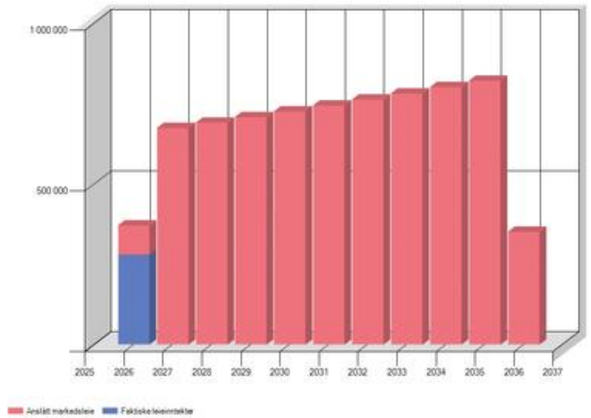
	Estimert	Kalkulert
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:		7 838 017
Nåverdi av restverdi:		**3 162 751**
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	**3 368 207**	**6 530 958**

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	**3 368 207**	**6 530 958**

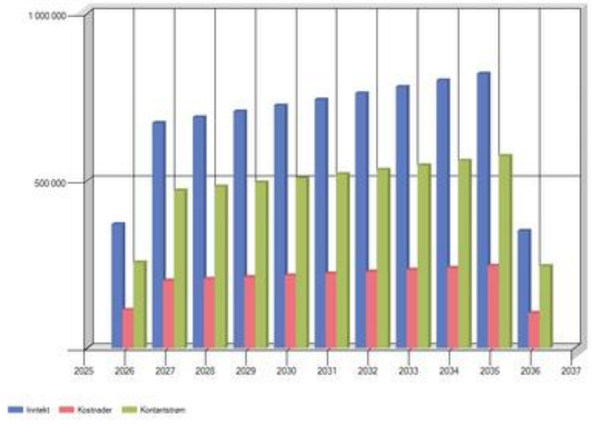
Matrikkel: Gnr 457: Bnr 48
Kommune: 0227 FET KOMMUNE
Adresse: Fetveien 1284, 1903 GAN

Norsk Næringstakst AS
Haneborgveien 58 B, 1463 FJELLHAMAR
Telefon: 907 92 753

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



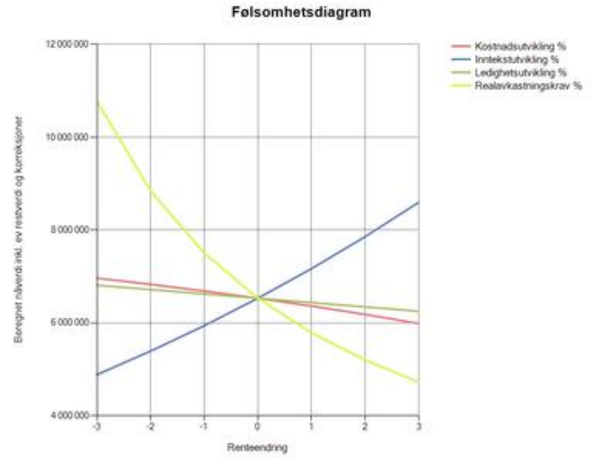
Matrikkel: Gnr 457: Bnr 48
Kommune: 0227 FET KOMMUNE
Adresse: Fetveien 1284, 1903 GAN

Norsk Næringstakst AS
Haneborgveien 58 B, 1463 FJELLHAMAR
Telefon: 907 92 753

5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Det er foretatt en sensitivitetsanalyse på bakgrunn av de viktigste faktorer som påvirker eiendommens avkastningsverdi. Analysen gir klare indikasjoner på hva som påvirker eiendommens verdi i størst grad, og gir gode føringer for egne vurderinger av dagens- og fremtidig verdi for eiendommen.

Følsomhetsdiagram



Kommentar: Realavkastningskravet og inntektsutviklingen har størst påvirkningsgrad for vurdering av dagens markedsverdi. I dette tilfelle er eier også bruker av en større del av bygningsmassen med andel av tomt. Dette innebærer at realavkastningskravet kan settes noe lavere, og verdigrunnlaget øker som følge av dette.

FET KOMMUNE

Ole Ellevold,
Hasselbakken 6A,
2020 Skedsmokorset.

Arkiv: g57b48 **Dato: 18.11.97.**

Byggesak nr: R281/97

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BRUKSENDRING AV VERKSTED TIL BAKERI PÅ GNR.57 BNR.48, FETVEIEN 1284, GAN.

Bygningsnr: 150377013.

Vi viser til Deres søknad , datert 29.08.97. Det søkes om byggetillatelse for bruksendring av snekkerverksted til smultringbakeri. Bebygd areal er 162 m².

Bygget ligger innenfor LNF-område og krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Fylkesmannen i Oslo og Akershus har i brev av 23.10.97. ingen innvendinger mot at dispensasjon blir gitt.

Bygget ligger 12m fra mit vei – RV.22 .

Garasjeplassering/biloppstillingsplass og opparbeidelse av snumulighet på egen eiendom er vist på situasjonsplanen. Atkomsten er fra riksvei 22.
Statens vegvesen-Akershus vegkontor har i brev av 30.07.97. gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra RV22 på følgende betingelser:
1.Tillatelsen til utvidet bruk av avkjørselen fra RV22 gis en tidsbegrenset gyldighet frem til 31.12.97. Eventuel forlengelse av tillatelsen etter dette tidspunkt, må det da søkes om.
2.Det tillates ingen form for salgsvirksomhet på eiendommen.
3. Det tillates ikke oppstilling av kjøretøy eller lignende mellom bygget og RV22 som kan hindre frisikten i avkjørselen. Frisiktkravet er 10m x 85m.

Naboer er varslet. Det foreligger ingen merknad

Søknaden er oversendt Akershus Nett avd. Fet , Fagsjef anlegg/drift og Landbrukskontoet til uttalelse . Akershus Nett avd. Fet skriver i sitt svar 30.09.97. at ved økning av effektbehovet vil det bli problemer med levering av korrekt spenning.

Postadr.: P. boks 100, 1900 Fetsund
Kontoradr.: Rådhuset, Kirkevn. 85
Sentralbord: 63 88 61 00
Telefax: 63 88 44 05

Helsestasjonen
Tlf.: 63 88 02 10

Skole-/PPT - ktr.
Fetvn. 467
Tlf.: 63 88 12 06
Telefax: 63 88 12 25

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

Næringsmiddeltisynet for Nedre Romerike har i brev av 12.09.97. godkjent planene for produksjonen, men endelig godkjening gis først når lokalene er ferdig innredet.

Arbeidstilsynet har i brev av 08.09.97. godkjent de fremlagte planene , men forbeholder retten til å komme med krav til ventilasjonskrav dersom virksomheten ansetter arbeidstakere.

Med bakgrunn i ovenstående opplysninger fattes følgende

VEDTAK:

Tillatelse til bruksendring fra snekkerverksted til smultringbakeri gis ihht. søknad datert 29.08.97., situasjonskart mottatt 29.08.97. og tegninger mottatt 29.08.97. Det gis dispensasjon etter § 7 fra kommuneplanen arealdel.
Før arbeidet kan igangsettes må følgende vilkår være oppfylt:

1. Søknad om ansvarsrett for innredningsarbeidene må være innsendt og ansvarshavende godkjent.

2. Anmeldelse av utvendige og innvendige rørleggerarbeider må være innsendt og godkjent.

3. Gjeldende gebyr for tilkobling til kommunalt vann-og avløpssystem må være innbetalt. Dette iht pkt. 7.4 i Forskrift for vann-og kloakkavgifter i Fet kommune.

4. Behandlingsgebyret på kr 322,- må være innbetalt.

Byggetillatelse vil så bli utstedt på eget skjema

Før ferdigattest, ev. midlertidig brukstillatelse, kan utstedes gjør vi oppmerksom på at bl.a. følgende vilkår må være oppfylt:

a. Næringsmiddeltilsynets godkjenning må foreligge.

b. Betingelser gitt av Akershus vegkontor må være oppfylt.

c. Røykvarsler(e) og brannslokkingsutstyr skal være montert ihht. gjeldende forskrifter og retningslinjer.

d. Biloppstillingsplasser skal være opparbeidet ihht. situasjonsplan.

Vedtaket er fattet etter delegert myndighet, med hjemmel i plan-og bygningslovens §93, og Forskrift for vann-og kloakkavgifter i Fet kommune.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker, ihht. §15 og forvaltningslovens kap.VI.

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen
Bjørg K. Langnes
Fagsjef

Saksbehandler
Knut Hauge.
Avd.ing.

Kopi:
....
Fagsjef for anleggs-og driftsavd.
Feiermester
Næringsmiddeltilsynet for Nedre Romerike

FET KOMMUNE

Knut

Tilkoplingsgebyr er betalt for eiendommen tidligere. Tilknytning O.K.
OE

Ole Ellevold,
Hasselbakken 6A,
2020 Skedsmokorset.

Arkiv: g57b48 **Dato: 18.11.97.**

Byggesak nr: R281/97

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BRUKSENDRING AV VERKSTED TIL BAKERI PÅ GNR.57 BNR.48, FETVEIEN 1284, GAN.

Bygningsnr: 150377013.

Vi viser til Deres søknad , datert 29.08.97. Det søkes om byggetillatelse for bruksendring av snekkerverksted til smultringbakeri. Bebygd areal er 162 m².

Bygget ligger innenfor LNF-område og krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Fylkesmannen i Oslo og Akershus har i brev av 23.10.97. ingen innvendinger mot at dispensasjon blir gitt.

Bygget ligger 12m fra mit vei – RV.22 .

Garasjeplassering/biloppstillingsplass og opparbeidelse av snumulighet på egen eiendom er vist på situasjonsplanen. Atkomsten er fra riksvei 22.
Statens vegvesen-Akershus vegkontor har i brev av 30.07.97. gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra RV22 på følgende betingelser:
1.Tillatelsen til utvidet bruk av avkjørselen fra RV22 gis en tidsbegrenset gyldighet frem til 31.12.97. Eventuel forlengelse av tillatelsen etter dette tidspunkt, må det da søkes om.
2.Det tillates ingen form for salgsvirksomhet på eiendommen.
3. Det tillates ikke oppstilling av kjøretøy eller lignende mellom bygget og RV22 som kan hindre frisikten i avkjørselen. Frisiktkravet er 10m x 85m.

Naboer er varslet. Det foreligger ingen merknad

Søknaden er oversendt Akershus Nett avd. Fet , Fagsjef anlegg/drift og Landbrukskontoet til uttalelse . Akershus Nett avd. Fet skriver i sitt svar 30.09.97. at ved økning av effektbehovet vil det bli problemer med levering av korrekt spenning.

Postadr.: P. boks 100, 1900 Fetsund
Kontoradr.: Rådhuset, Kirkevn. 85
Sentralbord: 63 88 61 00
Telefax: 63 88 44 05

Helsestasjonen
Tlf.: 63 88 02 10

Skole-/PPT - ktr.
Fetvn. 467
Tlf.: 63 88 12 06
Telefax: 63 88 12 25

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

Næringsmiddeltisynet for Nedre Romerike har i brev av 12.09.97. godkjent planene for produksjonen, men endelig godkjening gis først når lokalene er ferdig innredet.

Arbeidstilsynet har i brev av 08.09.97. godkjent de fremlagte planene , men forbeholder retten til å komme med krav til ventilasjonskrav dersom virksomheten ansetter arbeidstakere.

Med bakgrunn i ovenstående opplysninger fattes følgende

VEDTAK:

Tillatelse til bruksendring fra snekkerverksted til smultringbakeri gis ihht. søknad datert 29.08.97., situasjonskart mottatt 29.08.97. og tegninger mottatt 29.08.97. Det gis dispensasjon etter § 7 fra kommuneplanen arealdel.
Før arbeidet kan igangsettes må følgende vilkår være oppfylt:

1. Søknad om ansvarsrett for innredningsarbeidene må være innsendt og ansvarshavende godkjent.

2. Anmeldelse av utvendige og innvendige rørleggerarbeider må være innsendt og godkjent.

3. Gjeldende gebyr for tilkobling til kommunalt vann-og avløpssystem må være innbetalt. Dette iht pkt. 7.4 i Forskrift for vann-og kloakkavgifter i Fet kommune.

4. Behandlingsgebyret på kr 322,- må være innbetalt.

Byggetillatelse vil så bli utstedt på eget skjema

Før ferdigattest, ev. midlertidig brukstillatelse, kan utstedes gjør vi oppmerksom på at bl.a. følgende vilkår må være oppfylt:

a. Næringsmiddeltilsynets godkjenning må foreligge.

b. Betingelser gitt av Akershus vegkontor må være oppfylt.

c. Røykvarsler(e) og brannslokkingsutstyr skal være montert ihht. gjeldende forskrifter og retningslinjer.

d. Biloppstillingsplasser skal være opparbeidet ihht. situasjonsplan.

Vedtaket er fattet etter delegert myndighet, med hjemmel i plan-og bygningslovens §93, og Forskrift for vann-og kloakkavgifter i Fet kommune.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker, ihht. §15 og forvaltningslovens kap.VI.

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen
Bjørg K. Langnes
Fagsjef

Saksbehandler
Knut Hauge.
Avd.ing.

Kopi:
....
Fagsjef for anleggs-og driftsavd.
Feiermester
Næringsmiddeltilsynet for Nedre Romerike

Trykt på selvkopierende papir

Kommune
FET

Byggetillatelse
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)
GEIR OG STEIN BERTELSEN,
HELLEFARET 10,
1900 FETSUND.

Byggherre (navn, adresse)
GEIR OG STEIN BERTELSEN,
HELLEFARET 10,
1900 FETSUND.

Byggetillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Fetveien 1284, 1903 Gan	57	48		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
20.11.92	Bruksendring av kjeller	

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
HT-Bygningsrådet	07.09.93	105/93

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Merknader

Vilkår

Klageadgang - se baksiden

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Fetsund	Anselm Thieme.
Dato: 24.03.1994	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
x ansvarshavende	Stein Bertelsen	Hellefaret 10, 1900 Fetsund.
andre		

X-blankett 5137 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-90

OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

Bygningssjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt på første side, jfr. fvl. § 27.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jfr. pbl. §§ 15 og 13 fjerde ledd.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens §§ 29 - 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgang til å få forlenget klagefristen og om adgang til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Blankett for klage kan fåes ved henvendelse til bygningsvesenet som også vil kunne gi ytterligere veiledning.

FET KOMMUNE

Utskrift av møtebok

for HT – BYGNINGSRÅDET

i møte den 07.09.1993.

Av 9 medlemmer var 9 tilstede (medregnet møtende varamedlemmer)

Sak nr.:
Sak 105/93 **Søknad om bruksendring av del av snekkerverksted til klubblokale for MC-klubb – gnr. 57 bnr. 48, Fetveien 1284.**

Representant Trond Endresen satt fram følgende endringsforslag i innstillingen:

"Punkt 2 utgår og det sløyfes krav om brannslange (punkt a) og det sløyfes krav om toalettrom (punkt e)."

Innstillingen med endringsforslaget fra representant Trond Endresen ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Bygningsrådet finner å kunne dispensere fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel slik at "byggetillatelse" for bruksendring av underetasjen i snekkerverksted på gnr. 57 bnr. 48 til klubblokale for MC-klubben kan påregnes, jfr. søknad datert 20.11.92, tegninger og situasjonskart mottatt 09.12.92.
Det dispenseres også fra byggeforskrift 1987, kap. 41:512, krav om at toalett må tilpasses orienterings- bevegelseshemmede.
Før tillatelsen kan utstedes må imidlertid følgende vilkår være oppfylt:

1. Revidert situasjonskart som viser opparbeidelse av nødvendig parkeringsareal på egen eiendom, fortrinnsvis på øst- og sydsiden, må være innsendt.
2. Søknad om ansvarsrett for utførelsen av de bygningsmessige arbeidene må være innsendt.
3. Sanitærmelding fra rørlegger må være innsendt.
4. Behandlingsgebyret på kr. 280.- må være innbetalt.-

Før ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse, kan utstedes må bl.a. følgende forhold være i orden:

a. Håndslokkingsapparater må være montert i samsvar med brannsjefens uttalelse av 08.01.93.
b. Lokalet må være adskilt brannteknisk fra de øvrige deler av bygget. Det vil bl.a. si at det må være montert dør A60S til trapperom, det må være forskriftsmessig tetting rundt rør- og ledningsgjennomføringer og tetting over vinduer må være utbedret.
c. Lokalet må være ventilert slik at kravene i byggeforskriftenes kap. 47 kan anses for oppfylt. Det vises spesielt til kap. 47.521 og kap. 47.55.
d. Nødvendig parkeringsareal må være opparbeidet i samsvar med situasjonskart, jfr. pkt. 1.
e. Eksisterende sluk i golv må være gjenstøpt.

Tillatelsen gjøres midlertidig fram til 31.12.95 slik at den da på initiativ fra Statens Vegvesen eller Fet bygningsråd vil kunne tas opp til ny vurdering. Tillatelsen gis forøvrig under forutsetning av at også øvrige vilkår satt av Statens Vegvesen i brev av 11.06.93 etterleves.

Vedtaket er fattet med hjemmel i gjeldende kommuneplan for Fet og plan- og bygningslovens § 7, § 88 og § 93, og kan påklages innen 3 uker etter at underretning er mottatt, jfr. plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens kap. VI.

FETSUND, den 13. september 1993

Anselm Thieme
teknisk sjef.

Utskrift:

Geir og Stein Bertelsen
Fet MC-klubb
Akershus Vegkontor
Kulturkontoret
Brannsjefen
Helsesjefen
Rådet for funksjonshemmede

27

FET KOMMUNE

SAKSFRAMLEGG

Side	Arkiv nr.	Init	HT - Bygningsrådet	F-sak	K-sak
1	g57b48	bkl	Dato- 07.09.93 -sak 105.93		

Saksbehandler: Bjørg K. Langnes **Kode:**105.93bruksend

SØKNAD OM BRUKSENDRING AV DEL AV SNEKKERVERKSTED TIL KLUBBLOKALE FOR MC-KLUBB - GNR.57 BNR.48, FETVEIEN 1284.

VEDLEGG:

1. Oversiktskart, utsnitt av k.planens arealdel
2. Situasjonskart, 1:1000
3. Tegninger av bygget
4. Brev av 20.11.92 fra Bertelsen
5. Brev fra Akershus Vegkontor, datert 11.06.93.
6. Brannsjefens uttalelse, datert 8.01.93

SAKENS FAKTA:

Geir og Stein Bertelsen søker om bruksendringstillatelse for underetasjen i sitt bygg på gnr.57 bnr.48. Bygget er oppført og brukt som snekkerverksted, men har stått tomt en tid.
Fet MC-klubb ønsker nå å leie underetasjen til klubblokale.

MC-klubben har skissert et "aktivitetsnivå" med et par faste aktivitetskvelder i uka, i tillegg til mulighet for klubbens medlemmer til å benytte lokalet mer sporadisk i forbindelse med vedlikehold o.l. av syklene. Det kan forøvrig nevnes at MC-klubben har vært på utkikk etter et passende lokale i en årrekke uten å lykkes. Kommunen, representert ved kulturkontoret, har også vært engasjert i dette arbeidet.

Bygget som nå ønskes tatt i bruk til dette formålet er fra ca. 1950, og er en trebygning i 2 etasjer over underetasje. Underetasjen har en grunnflate på ca. 140 m2. Den har adkomst direkte utenfra, og er innvendig forbundet med 1.etasje via innkledd trapp. Golv, tak og vegger i underetasjen er støpt i betong. Vannforsyningen er fra Dalen Vannverk, mens avløpet er tilkoblet kommunalt anlegg.

Eiendommen ligger ved rv. 22 i Gansdalen, i et spredt bebygd område som i kommuneplanens arealdel er avmerket som "mellomgrønt" landbruks-, natur- og friluftsområde, hvor noen bygge-og anleggstiltak uten direkte tilknytning til landbruksnæringen unntaksvis kan aksepteres. Søknader må behandles som dispensasjonssaker.

Adkomsten er fra rv. 22 via privat vei. En bruksendringstillatelse avhenger derfor av utvidet avkjøringstillatelse fra riksveien.

Rv. 22 har holdningsklasse "meget streng" i kommuneplanens rammeplan for avkjørsler, og Akershus Vegkontor fant først ikke å kunne akseptere noen utvidet avkjøringstillatelse. Bertelsen påklaget denne avgjørelsen, og vegkontoret ble bedt om å vurdere saken på nytt. Etter møte og befaring på stedet, hvor

28

FET KOMMUNE

SAKSFRAMLEGG

Side	Arkiv nr.	Init	HT - Bygningsrådet	F-sak	K-sak
2	g57b48	bkl	Dato- 07.09.93 -sak 105.93		

Saksbehandler: Bjørg K. Langnes **Kode:**105.93bruksend

representanter fra vegkontoret, huseier, Fet MC-klubb, samt kommunens kulturkontor og teknisk etat, var til stede, har Vegkontoret endret standpunkt. De har funnet å kunne akseptere at tillatelse gis under forutsetning av at
- den i første omgang gjøres tidsbegrenset til 31.12.95.
- oppstillingsplass for motorkjøretøy e.l. anlegges slik at frisikten i krysset ikke hindres.
- det ikke etableres noen form for kiosk eller kafedrift som henvender seg til allmenheten.

Forøvrig foreligger følgende uttalelser:

Helsesjefen har i brev av 12.03.93 tatt opp spørsmål om trafikale forhold og mulige miljøbelastninger, som støy o.l., men har ut fra virksomhetens omfang og beliggenhet kommet til at man ut fra et helsefaglig synspunkt ikke har noe å bemerke til bruksendringsplanene.

Rådet for funksjonshemmede forutsetter i brev av 15.02.93 at tilgjengeligheten for bevegelseshemmede ivaretas, men bemerker at toalettrommet som er inntegnet er i minste laget til å kunne benyttes av rullestolbrukere.

Brannsjefen har i brev av 8.01.93 anbefalt diverse branntekniske utbedringer som vilkår for bruksendringen. Se vedlegg nr. 5.

Naboene er varslet, men har ikke kommet med merknader til saken.

VURDERING:

For at bruksendringssøknaden skal kunne godkjennes, må det dispenseres fra bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Både fordi holdningsklasse "meget streng" i rammeplanen for avkjørsler i utgangspunktet tilsier at det ikke skal gis nye/utvidede avkjøringstillatelser fra riksveien, og tildels fordi eiendommen ligger i et landbruks-, natur-og friluftsområde hvor landbruksinteressene er dominerende.

I og med at bruksendringen krever "byggetillatelse" etter plan-og bygningslovens §93, gjelder i utgangspunktet også kravene i dagens byggeforskrifter fullt ut. Selve lokalets bygningsmessige egnethet for formålet må derfor vurderes ut fra dette.

Etablering av klubblokale for en MC-klubb reiser uvilkårlig spørsmål om mulige negative konsekvenser, bl.a. med tanke på mulig økt støy, økt trafikk osv. i området. Et samlingssted for motorsykkelinteresserte vil utvilsomt føre til noe økning av trafikken, og dermed også noe støy. Eiendommens relativt frie beliggenhet i kombinasjon med nærheten til rv.22 gjør imidlertid at det neppe blir til videre sjenanse for øvrige beboere i området.

29

FET KOMMUNE SAKSFRAMLEGG

Side	Arkiv nr.	Init	HT - Bygningsrådet	F-sak	K-sak
3	g57b48	bkl	Dato- 07.09.93 -sak 105.93		

Saksbehandler: Bjørg K. Langnes **Kode:**105.93bruksend

Dersom man velger å se hele saken i et større perspektiv kan man kanskje stille spørsmål ved om ikke et slikt samlingssted ut fra trafikk- og miljømessige hensyn ideelt sett burde etableres nærmere "hovedtyngden" av kommunens befolkning. Dette er imidlertid et mer overordnet planspørsmål som en ut fra omstendighetene ikke finner det hensiktsmessig å ta opp til nærmere drøfting i denne enkeltsaken.

Når det gjelder **adkomsten** til bygget, er det lite å bemerke til de vilkår vegvesenet har satt for å kunne akseptere denne. Tidsbegrensningen er hensiktsmessig for å kunne vurdere saken på nytt ut fra de erfaringer man gjør etter at lokalet er tatt i bruk. Parkeringsplasser og annet utendørs oppholdsareal er det god plass til på øst-og sydsiden av bygget, og må forutsettes opparbeidet der. At det ikke tillates etablert noen form for kiosk eller kafeteria som henvender seg til allmenheten er i samsvar med de driftsplaner MC-klubben har skissert.

Når det gjelder **selve bygget** er lokalet i seg selv ganske enkelt (se plantegning - vedlegg nr. 2). Det er relativt godt med dagslys der, mens ventilasjonen pr. i dag er heller sparsom. For å sikre tilfredsstillende utluftingsmuligheter, bl.a. i forbindelse med vedlikehold av syklene, må det som et minimum monteres ventiler i yttervegg med mekanisk avtrekk. Forøvrig er lokalet godt tilgjengelig også for bevegelseshemmede, men toalettrommet må endres noe.

Brannteknisk ligger forholdene godt til rette for å adskille underetasjen fra de øvrige deler av bygningen, og dermed oppfylle byggeforskriftenes krav om at lokalet må utgjøre egen branncelle. Ut fra eksisterende materialbruk på stedet oppnås dette mest effektivt med montering av dør, klassifisert som A60S, til trapperom til 1.etasje og tetting med A60-klassifisering rundt rør-/ledningsgjennomføringer til øvrige deler av bygget. Av samme grunn bør tetting over vindusåpninger utbedres. Montering av brannslange og håndslokkingsapparater bør kreves i samsvar med brannsjefens anbefaling i brev av 08.01.93. Rømningsmulighetene er akseptable i.o.m. at det er en mulighet direkte til det fri gjennom inngangsporten, og en annen opp trappen til 1.etasje og ut hovedinngangen der oppe.

Eksisterende sluk i golvet er planlagt gjenstøpt. Dette må forutsettes gjort før lokalet tas i bruk.

KONKLUSJON:

På bakgrunn av ovenstående vurderinger finner en å kunne anbefale at del av tidligere snekkerverksted tillates tatt i bruk til klubblokale for MC-klubben. Tillatelsen må imidlertid gis på visse betingelser, og må på bakgrunn av vegvesenets brev av 11.06.93 i første omgang gjøres midlertidig fram til 31.12.95.

30

FET KOMMUNE SAKSFRAMLEGG

Side	Arkiv nr.	Init	HT - Bygningsrådet	F-sak	K-sak
4	g57b48	bkl	Dato- 07.09.93 -sak 105.93		

Saksbehandler: Bjørg K. Langnes **Kode:**105.93bruksend

FORSLAG TIL VEDTAK:

Bygningsrådet finner å kunne dispensere fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel slik at "byggetillatelse" for bruksendring av underetasjen i snekkerverksted på gnr.57 bnr.48 til klubblokale for MC-klubben kan påregnes, jfr. søknad datert 20.11.92, tegninger og situasjonskart mottatt 09.12.92.
Før tillatelsen kan utstedes må imidlertid følgende vilkår være oppfylt:

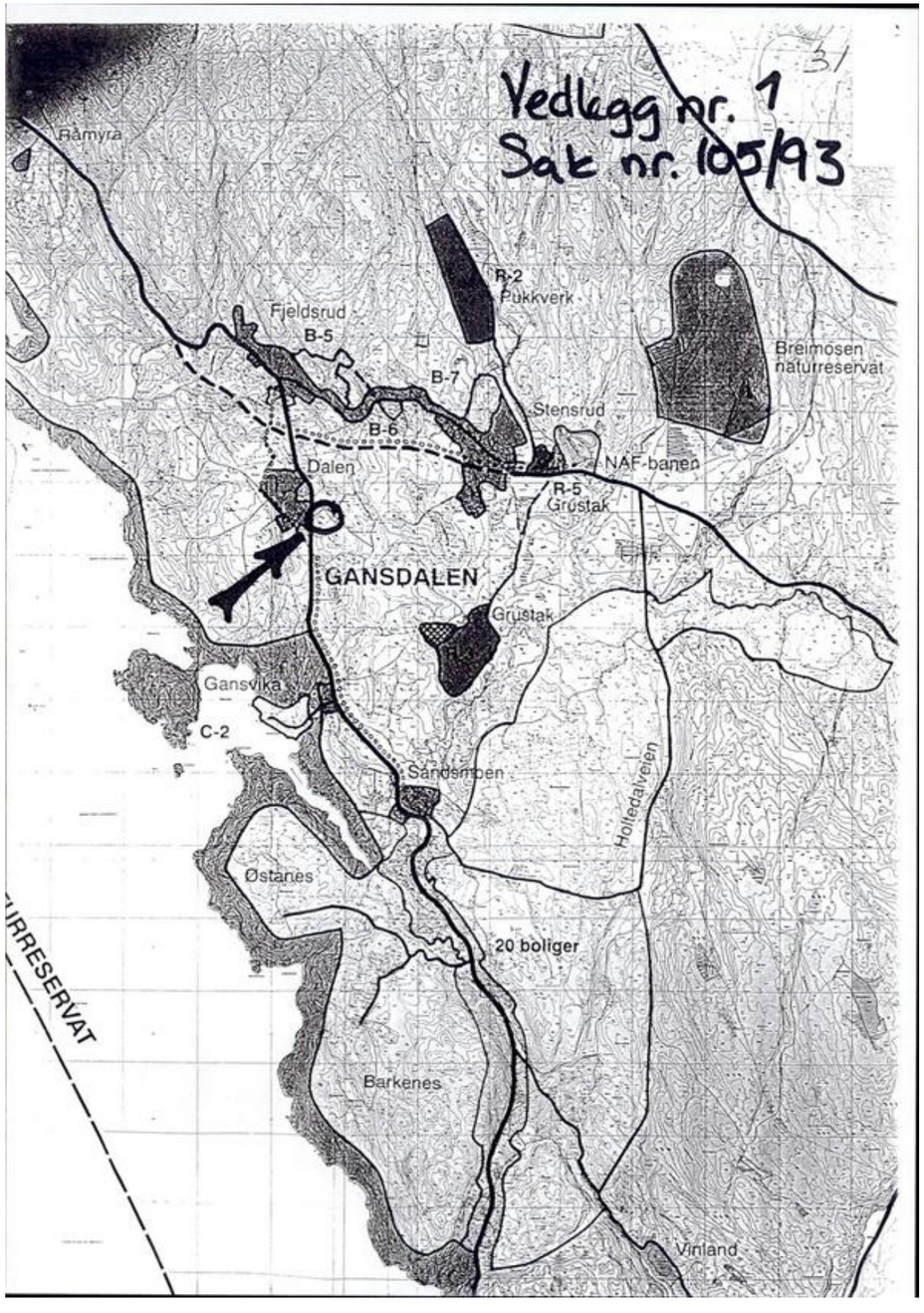
1. Revidert situasjonskart som viser opparbeidelse av nødvendig parkeringsareal på egen eiendom, fortrinnsvis på øst- og sydsiden, må være innsendt.
2. Revidert plantegning som viser toalettrom tilpasset rullestolbrukere må være innsendt.
3. Søknad om ansvarsrett for utførelsen av de bygningmessige arbeidene må være innsendt.
4. Sanitærmelding fra rørlegger må være innsendt.
5. Behandlingsgebyret på kr. 280,- må være innbetalt.

Før ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse, kan utstedes må bl.a. følgende forhold være i orden:

a. Brannslange og håndslokkingsapparater må være montert i samsvar med brannsjefens uttalelse av 08.01.93.
b. Lokalet må være adskilt brannteknisk fra de øvrige deler av bygget. Det vil bl.a. si at det må være montert dør A60S til trapperom, det må være forskriftsmessig tetting rundt rør-og ledningsgjennomføringer og tetting over vinduer må være utbedret.
c. Lokalet må være ventilert slik at kravene i byggeforskriftenes kap.47 kan anses for oppfylt. Det vises spesielt til kap.47.521 og kap.47.55.
d. Nødvendig parkeringsareal må være opparbeidet i samsvar med situasjonskart, jfr. pkt. 1.
e. Toalettrommet må være utført i samsvar med pkt.2.
f. Eksisterende sluk i golv må være gjenstøpt.

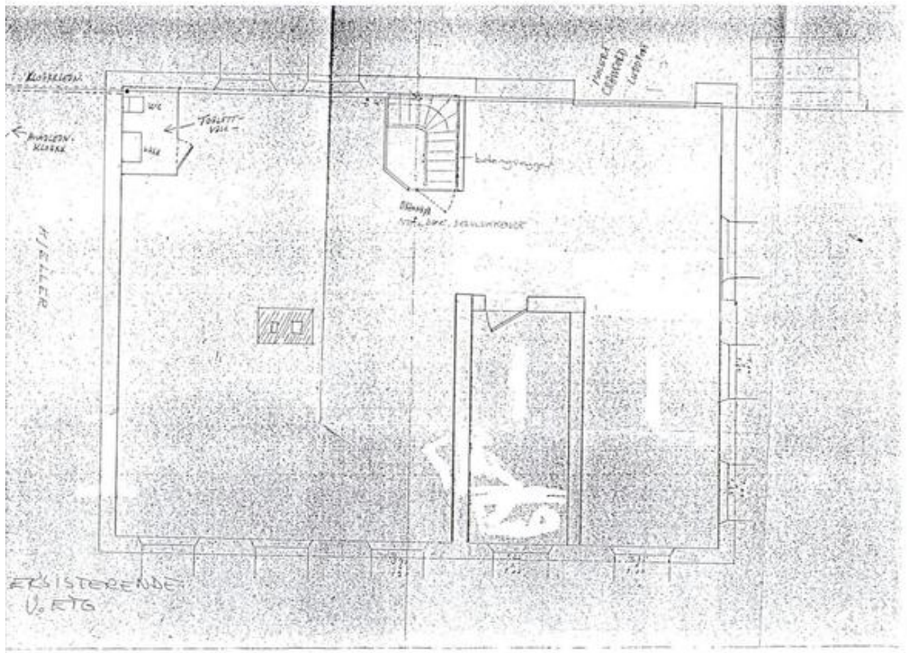
Tillatelsen gjøres midlertidig fram til 31.12.95 slik at den da på initiativ fra Statens Vegvesen eller Fet bygningsråd vil kunne tas opp til ny vurdering. Tillatelsen gis forøvrig under forutsetning av at også øvrige vilkår satt av Statens Vegvesen i brev av 11.06.93 etterleves.

Vedtaket er fattet med hjemmel i gjeldende kommuneplan for Fet og plan-og bygningslovens §7 og §93, og kan påklages innen 3 uker etter at underretning er mottatt, jfr. plan-og bygningslovens §15 og forvaltningslovens kap.VI.


Vedlegg nr. 1
Sak nr. 105/93
Rømyra
R-2
Pukkverk
Fjeldsrud
B-5
B-7
B-6
Stensrud
Breimosen
naturreservat
NAF-banen
Dalen
R-5
Grustak
GANSDALEN
Grustak
Gansvika
C-2
Sandsmoen
Holtedalveien
Østanes
20 boliger
Barkenes
Vinland

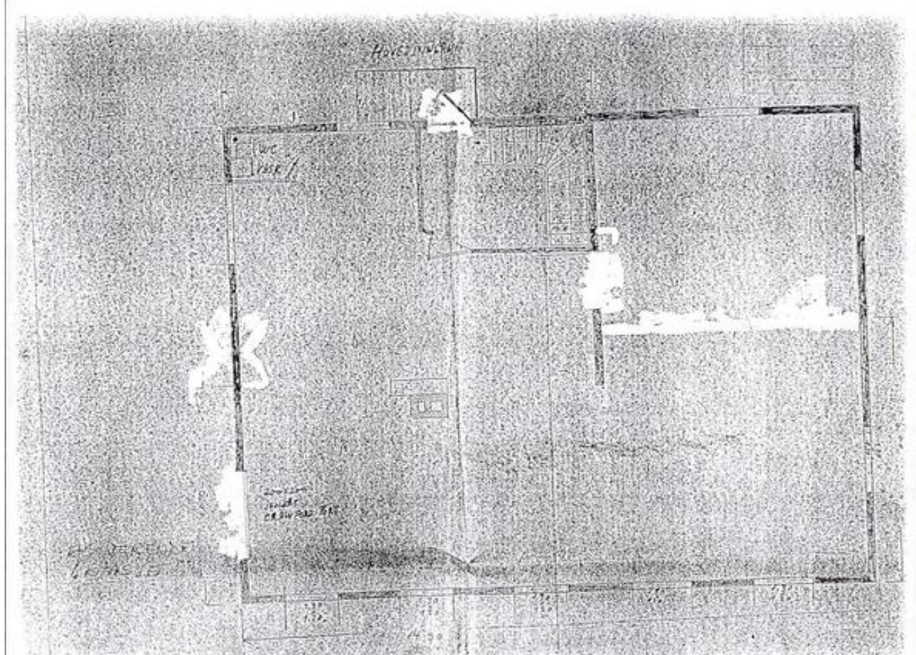

Vedlegg nr. 2
Sak nr. 105/93
X
57/10
57/8,10
PP9
57/48-1
57/49
57/2
57/42
57/19
59/19,42
PP10
RV.22
59/14
177,5
By Nordre
PP11

Vedlegg nr. 3a)
Sak nr. 105/93



UNDER ETG.

Vedlegg nr. 3b)
Sak nr. 105/93



1. ETASJE

35

Kvalitetsporter a.s
Trondheimsvn. 501, 2044 Frogner
Tlf. (06) 82 19 82 - Fax (06) 82 19 88

Vedlegg nr. 4

201192

Sak nr. 105/93

FET KOMMUNE
TEKN. ETAT.

VEDRØRENDE SØKNAD OM BRUKSENDRING FOR DELER AV GNR. 57
BNR. 48.

1. Søknaden gjelder kun kjellerlokalene i bygningen.

2. Kjellerlokalene har egen inngang (isolert låsbar crawfordport)

3. Kjellerlokalene er i støpt betong (gulv/tak/vegger)

4. Kjelleren har eget toalettrom M/vask - tilknyttet off. kloakk.

5. Utkjøring blir som før: via privat vei og ut på riksvei 22.

6. Fartsgrensen på riksvei 22 er på stedet 60 km/t.

7. Parkering: Det er meget god plass til å parkere motorsykler
og biler på nordsiden, østsiden og evt. på vestsiden av bygningen.
(området er skravert på sit.kartet)

MVH.
Stein Bat
Stein Bertelsen

36

STATENS VEGVESEN
AKERSHUS
Vegkontoret

Vedlegg nr. 5, Sak 105/93

Vår dato: 1993-06-11
Vår referanse: 93/5000-02

Vår saksbehandler - innvalgsnr.: Avd.ing. Tom Linderud 22 72 52 32
Vårt ark.nr.: 775 Ft
Deres referanse:

Fet kommune
Teknisk etat
P.boks 100
1900 FETSUND

FET KOMMUNE
TEKNISK ETA
15 JUNI 1993
ARKIVKODE
SAKSBEH.

UTVIDET AVKJØRSEL TIL GNR.57, BNR.48 FRA RV.22 I FORBINDELSE MED SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA SNEKKERVERKSTED TIL KLUBBLOKALE FOR FET MC-KLUBB.

Vi viser til møte den 9.juni 1993 angående ovennevnte sak samt til tidligere korrespondanse.

I brev datert 1993-01-12 fant ikke vegkontoret å kunne akseptere at Fet kommune ga dispensasjon fra kommune-planen ved å godkjenne søknad om utvidet bruk av avkjør-selen til eiendommen gnr.57, bnr.48, for å bruksendre del av et snekkerverksted til klubblokale for Fet MC-klubb.

Grunneierne, Stein og Geir Bertelsen, påklaget vegkon-torets avgjørelse. Kommunen ba vegkontoret vurdere saken på nytt og inniterte samtidig til et møte/befaring der alle impliserte parter var tilstede. Dette møte ble avholdt 1993-06-09 med representanter fra grunneier, Fet MC-klubb, kommunens tekniske etat og kulturkontor, samt vegkontoret. På ovennevnte møte/befaring ble det fattet enighet om at utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra Rv. 22.06 til eiendommen gnr.57, bnr.48, kunne gis på følgende vilkår:

- Tillatelsen gis en tidsbegrenset gyldighet fram til 1995-12-31. Da vil tillatelsen bli tatt opp til ny vurdering.

- Det tillates ingen oppstilling av motorkjøretøy e.l. mellom eksisterende bygning og riksvegen som kan hindre frisikten i krysset. Gjeldende krav til frisikt er 10 x 85 meter, målt fra senterlinjen på Rv.22.

- Det tillates ingen vanlig kiosk- eller kafedrift i bygningen som henvender seg til allmenheten.

Postadresse: Postboks 8166 Dep. 0034 Oslo
Kontoradresse: Lørenveien 57 0580 Oslo
Telefon: 02 - 72 52 00
Telefax: 02 - 72 52 19

2 37

- Det forutsettes at all utendørsaktivitet på eiendommen legges til baksiden av bygningen, dvs. på østsiden av huset.

Trafikksikkerhetsseksjonen
Med hilsen

Arne Kolstadbråten
Overingeniør

Tom Linderud

Kopi: Stein og Geir Bertelsen, Hellefaret 10,
1900 FETSUND
Fet kommune, Teknisk etat
Fet kommune, Kulturkontoret
Fet MC-klubb,
Vegmester Røisheim

38

Vedlegg nr.6, sak 105/93

FET KOMMUNE

FET KOMMUNE
TEKNISK ETAT
11 JAN. 1993
ARKIVKODE
SAKSBEH.

Bygningssjefen
h e r

Arkiv: G57 B48 Deres ref.: Vår ref.: AS Dato: 8.1.93

SØKNAD OM BRUKSENDRING FOR DEL AV SNEKKERVERKSTED PÅ GNR. 57 BNR. 48 TIL KLUBBLOKALE FOR FET MC-KLUBB - FETVN. 1284.

Det vises til bygningsavdelingens brev m/vedlegg av 21.12.92.

Etter befaring av bygget kan det anbefales at følgende brann-tekniske utbedringer blir satt som vilkår for bruksendringen:

- Dør mot trappeløpet til etasjene må utskiftes med ny dør A-60.
- Avløpsrør av plast som er ført gjennom støpt etasjeskiller må forsynes med brannklassifisert gjennomføringstetting A-60.
- Treverk over vinduene må erstattes med materialer som gir A-60 konstruksjon. Det må sørges for god tetting i overgangen mellom vegg og etasjeskiller.
- Sluk i gulvet må tettes med støpmasse.
- Kjelleretasjen må få ventilasjon etter BF kap. 47:55.
- Oppvarmingssystemet må være typegodkjent for bruk i garasje.
- Det må monteres fast brannslange som dekker hele kjelleretg. I tillegg må det anskaffes minst 2. stk. pulverapp. kl. BE-2.

BRANNSJEFEN

Agnar Skånvik

Postadr. : P.boks 100, 1900 Fetsund
Kontoradr. : Rådhuset, Kirkevn. 85
Sentralbord : 06 88 13 00
Telefax: : 06 88 44 05

Helsestasjonen
Tlf.: 06 88 02 10

Skolestyrektr. tlf.: 06 88 12 06
Adresse : Fetvn. 467

Bankgiro: 7105.05.01900
1275.05.40137
Postgiro: 0805.53.46.101

(Kommune)
FET

BYGGETILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 93

Anmelder
Kvalitetsporter
Fetvn. 1284
1903 GAN

Byggherre
Geir Bertelsen
Fetvn. 1284
1903 GAN

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Fetvegen 1284, 1900 Fetsund	57	48		

Deres søknad	Dato 1.7.88.		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Garasje		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 23/9-88	Saksnr. 264/88

Merknader

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. Pbl. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. Pbl. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98.
- Skifte av eier eller byggherre under aktivitet skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. Pbl. § 97.2.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Fetsund	29.9.88.	FET KOMMUNE Bygningssjefen Tor-Odd Warth bygn.sjef.

KOPI SENDT

		Navn	Adresse
X	ansvarshavende	Geir Bertelsen	
	andre		

K.Johnsen's 5137 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-86

Kommunens arkivnøkkel: 511

FET KOMMUNE

Kvalitetsporter
v/Geir Bertelsen
Fetvegen 1284

1903 GAN

Arkiv: Deres ref.: Vår ref.: HS/ag Dato: 23.9.1988

Bygningsrådssak 264/88.

SØKNAD DATERT 1.7.88 OM OPPFØRING AV GARASJE - GNR. 57, BNR. 48.

Byggeplassadresse: Fetvegen 1284.
Bygningsnummer: 12407211.

Bygget, grunnflate 26 m2, oppføres av tre 6 m fra nabogrensen, 3 m fra annen bygning og 13 m fra senterlinje Rv. 22.
Vegsjefen har gitt dispensasjon fra gjeldende byggegrense, slik at garasjen kan plasseres inntil 13 m fra senterlinje Rv. 22.

Naboer er varslet, ingen merknader.

Ansvarshavende er ikke anmeldt.

VEDTAK:

Byggetillatelse gis i samsvar med søknad på følgende vilkår:

- Ansvarshavende skal anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet.

Forøvrig må lov, forskrifter og vedtekter følges.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-1.2.

BYGNINGSSJEFEN

Tor-Odd Warth

Helge Sødal
avd.ingeniør

Postadr.: P.boks 100, 1900 Fetsund
Kontoradr.: Rådhuset.
Sentralbord: (06) 88 13 00

Helsesjef
Tlf.: (06) 88 02 70
Helsestasjonen
Tlf.: (06) 88 02 10

Skolestyrektr. Tlf.: (06) 88 12 06
Adresse: Fetvn. 467.
Kirkevergen, Tlf.: (06) 88 11 73
Adresse: Kirkevegen 191.

Bankgiro 7105.05.01 900
1275.05.40137
Postgiro 53.46.101

FET KOMMUNE

Geir Bertelsen
Fetvegen 1284

1903 GAN

Arkiv: Deres ref.: Vår ref.: HS/ag Dato: 18.7.1988

VEDR. OPPFØRING AV GARASJE PÅ GNR. 57, BNR. 48.

Viser til melding datert 1.7.88.

Meldingen tilfredsstiller ikke kravene i plan- og bygningslovenss § 86 A for mindre byggearbeider som ikke trenger byggetillatelse, da avstandskravet til riksveg ikke er oppfylt.

Saken vil derfor bli behandlet på vanlig måte.

Ansvarshavende må videre søke om ansvarsrett.

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker i henhold til forvaltningslovens regler.

BYGNINGSSJEFEN

Helge Sødal
avd.ingeniør

Vedlegg.

Postadr.: P.boks 100, 1900 Fetsund
Kontoradr.: Rådhuset
Sentralbord: (06) 88 13 00

Helsesjef
Tlf.: (06) 88 02 70
Helsestasjonen
Tlf.: (06) 88 02 10

Skolestyrektr. Tlf.: (06) 88 12 06
Adresse: Fetvn. 467.
Kirkevergen, Tlf.: (06) 88 11 73
Adresse: Kirkevegen 191.

Bankgiro 7105.05.01 900
1275.05.40137
Postgiro 53.46.101

Herr Ole Østnes
Gan

Nedenfor følger en utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll fra møte den 31. mars d.å.:

Sak nr.25 Snekkerverksted på en parsell av gr.nr.57 br.nr.11

Byggeanmeldelse og tegninger fra herr Ole Østnes, som søker om å få oppføre et snekkerverksted(etter brann) på en del av hans fars eiendom gr.nr.57 br.nr.11.

Enstemmig vedtak:

Approberes på betingelse av at :

1.Bygningen oppføres etter departementets forskrifter og gjeldende vedtekter for stedet.

2.Statiske beregninger for alle jernbetongkonstruksjoner innsendes bygningsrådet til kontroll.

3.Målebrev for den del av eiendommen som bygningen skal oppføres på (ca. 1000 kvm.) blir rekvirert av grunneieren.

4.Bygningens plasering(ca.8,5 m. fra veikant) på tomta blir godkjendt av veisjefen for Akershus fylkes veivesen.

Riktig utskrift bekreftes.

Sendes herr Ole Østnes til underretning.

Den godkjendte byggemelding fåes utlevert på herredskassererens kontor mot innbetaling av gebyret for behandling og tilsyn.

Fet kommune, bygningssjefen, den 3.april 1950

Anton Østnes

Gan

Ole Østnes

Gan

oppføring av snekkerverksted
31.mars 195o

3.april 1950

bygningssjef.

Herr Ole Østnes
Gan p.å.

Nedenfor følger en utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll fra møte den 15 mars d,å.:

Sak nr.48 Tilbygg til snekkerverksted på gnr.57 bnr.11

Byggeanmeldelse og tegninger fra herr Ole Østnes, som melder at han akter å oppføre et tilbygg til det bestående snekkerverksted.-

Enstemmig vedtak :

Byggemeldingen godkjennes og tillatelse til oppføringen av tilbygget etter tegningene gis.-

---

Den godkjente byggemelding m.v. fåes utlevert på herredskassererens kontor mot innbetaling av gebyret for behandling og tilsyn.-

Fet kommune, bygningssjefen, den 18.mars 1954

Olav Dugstad

Ole Østnes
" "
Anton Østnes

57 11

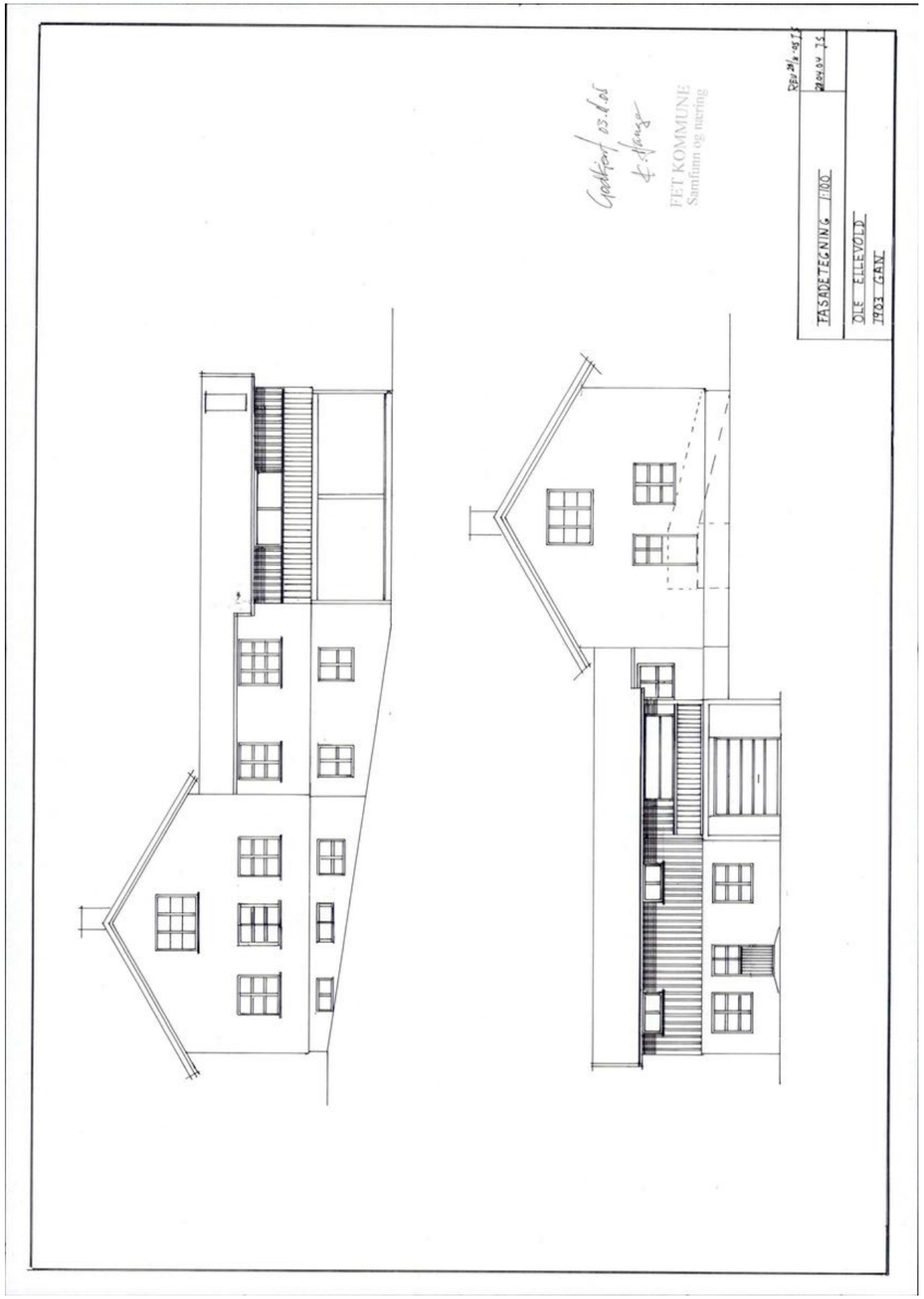
Tilbygg til snekkerverksted
Sak nr.48/54

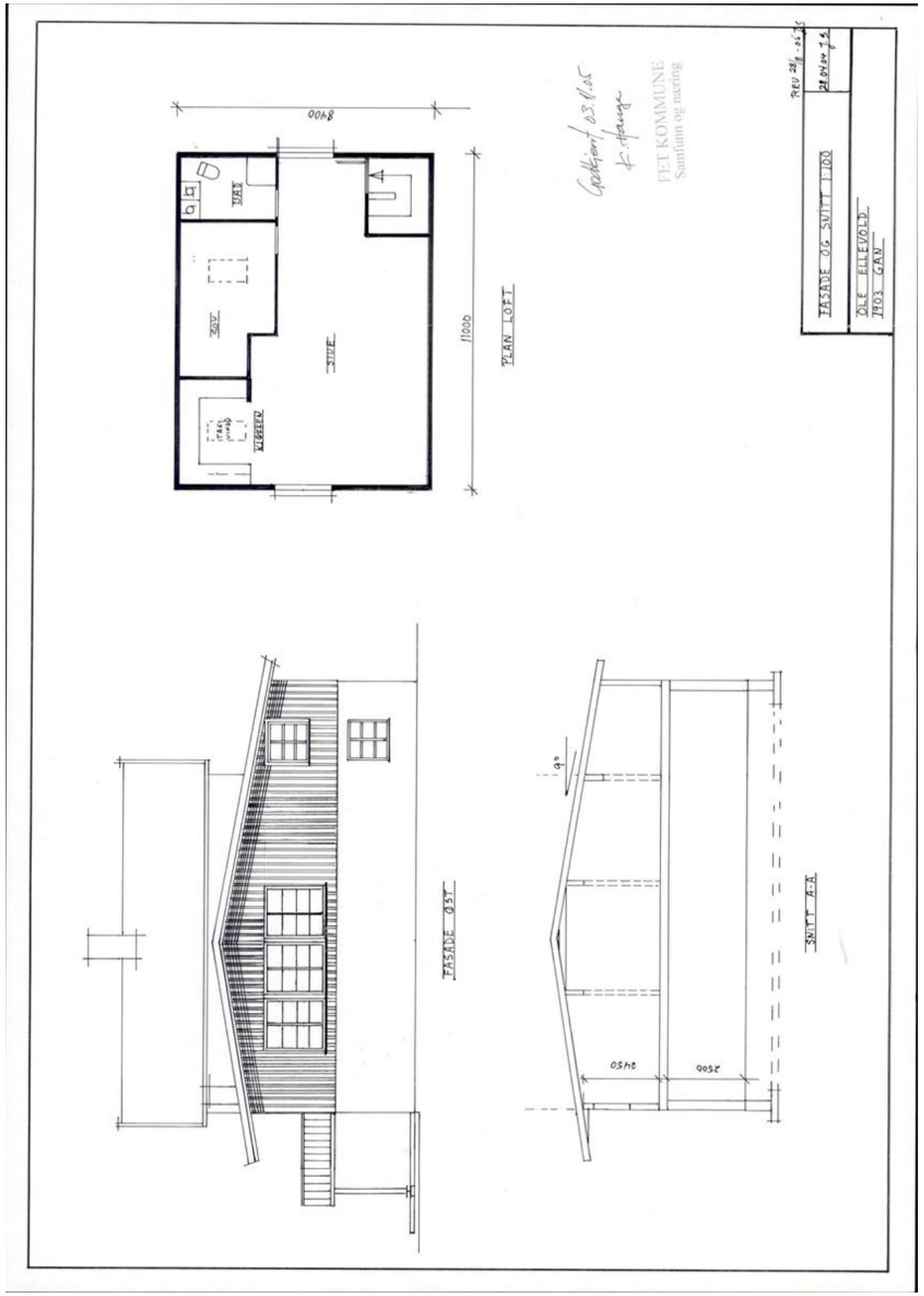
Anton Østnes

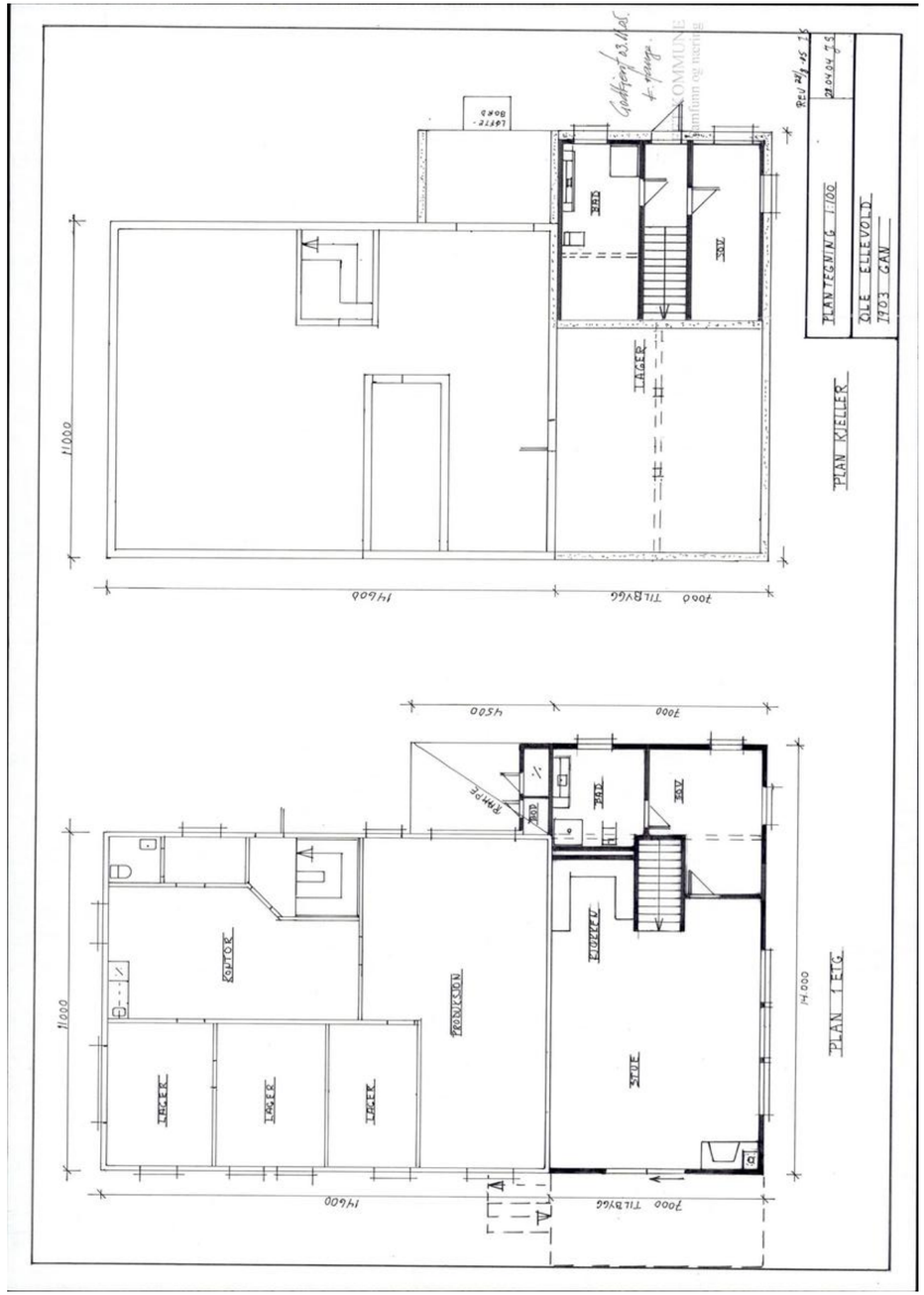
Fet 18.mars 1954

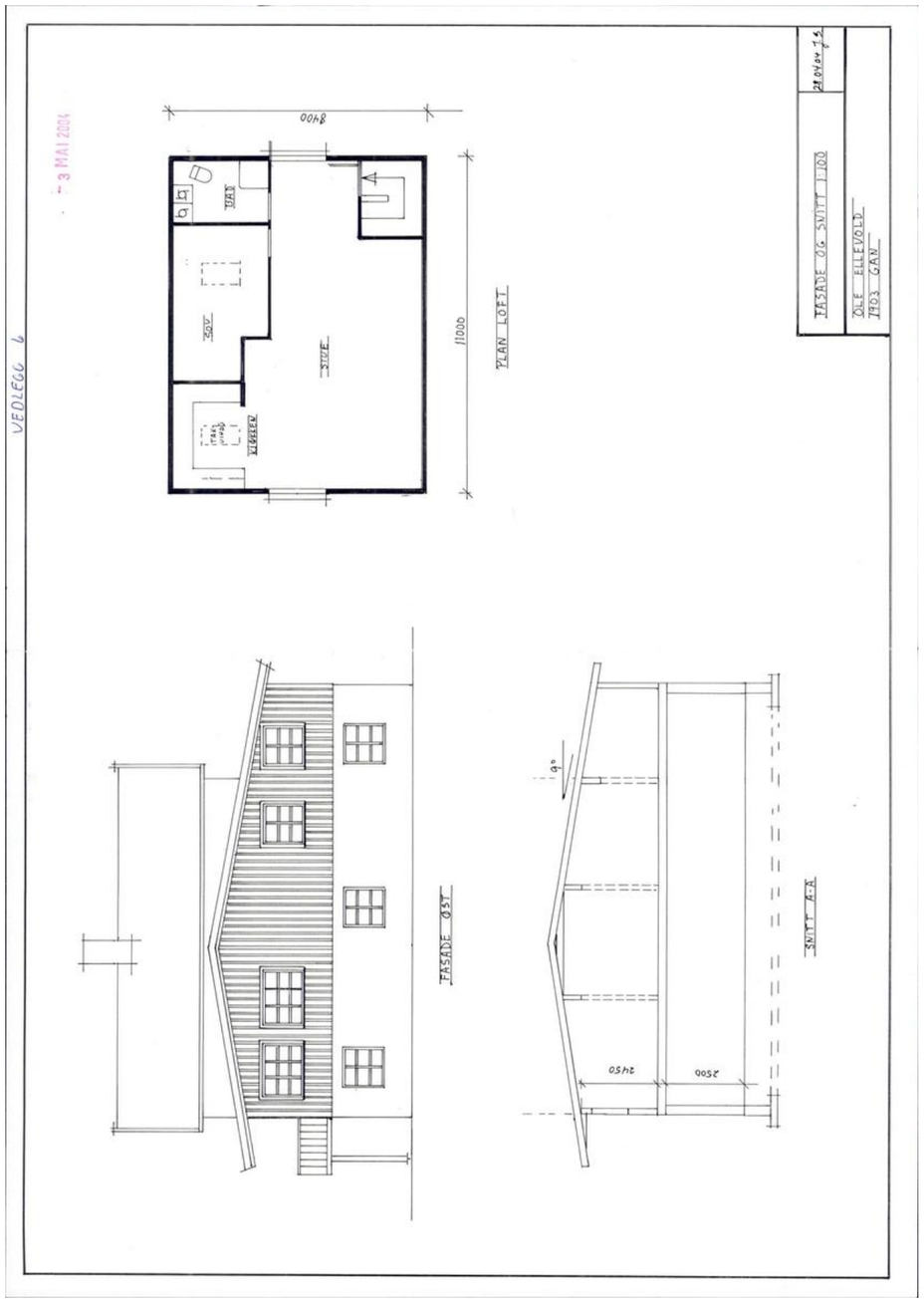
bygningssjef

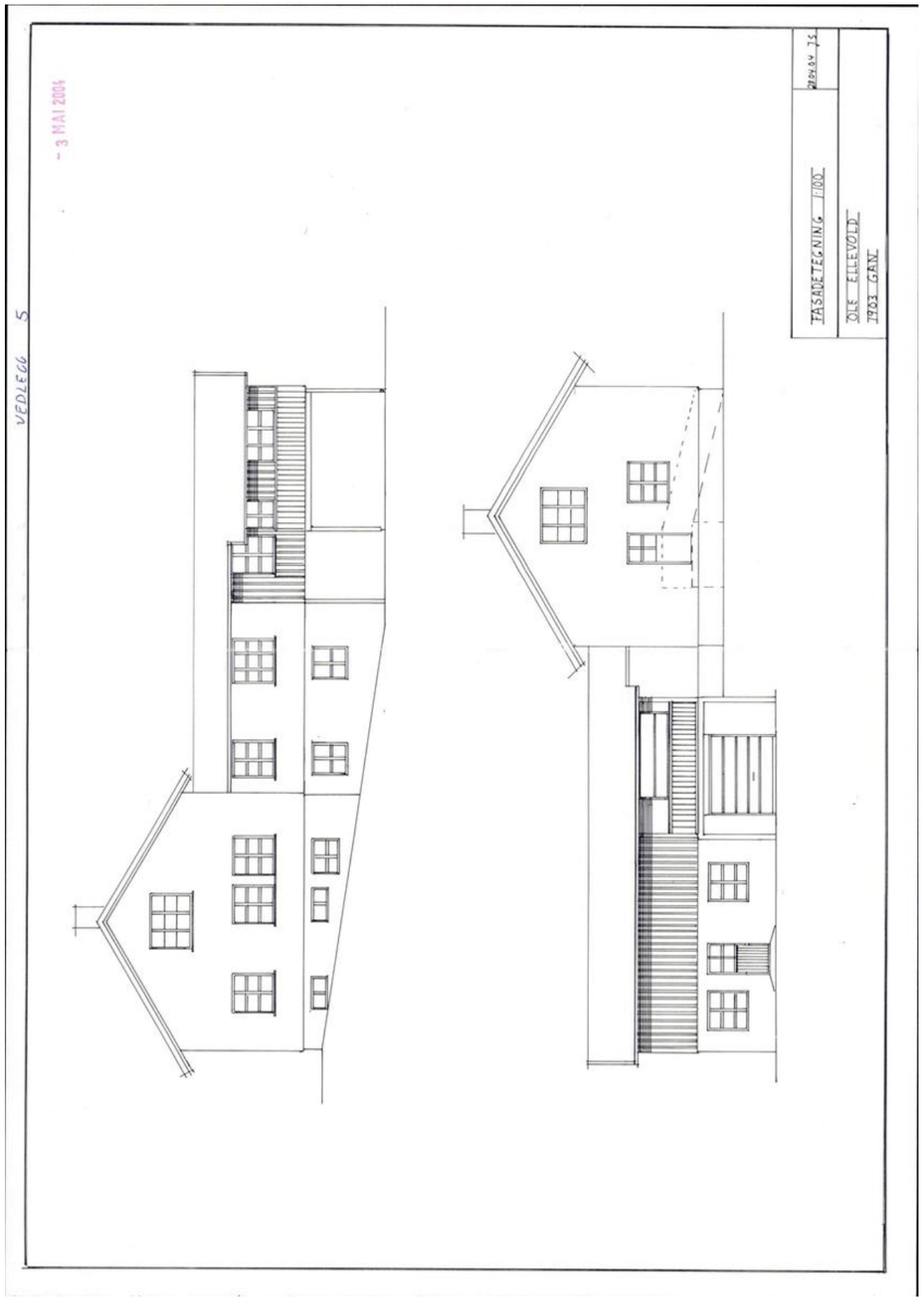
NB.Byggearbeidet må ikke påbegynnes før tillatelse er gitt av forsyningsmyndighetene.



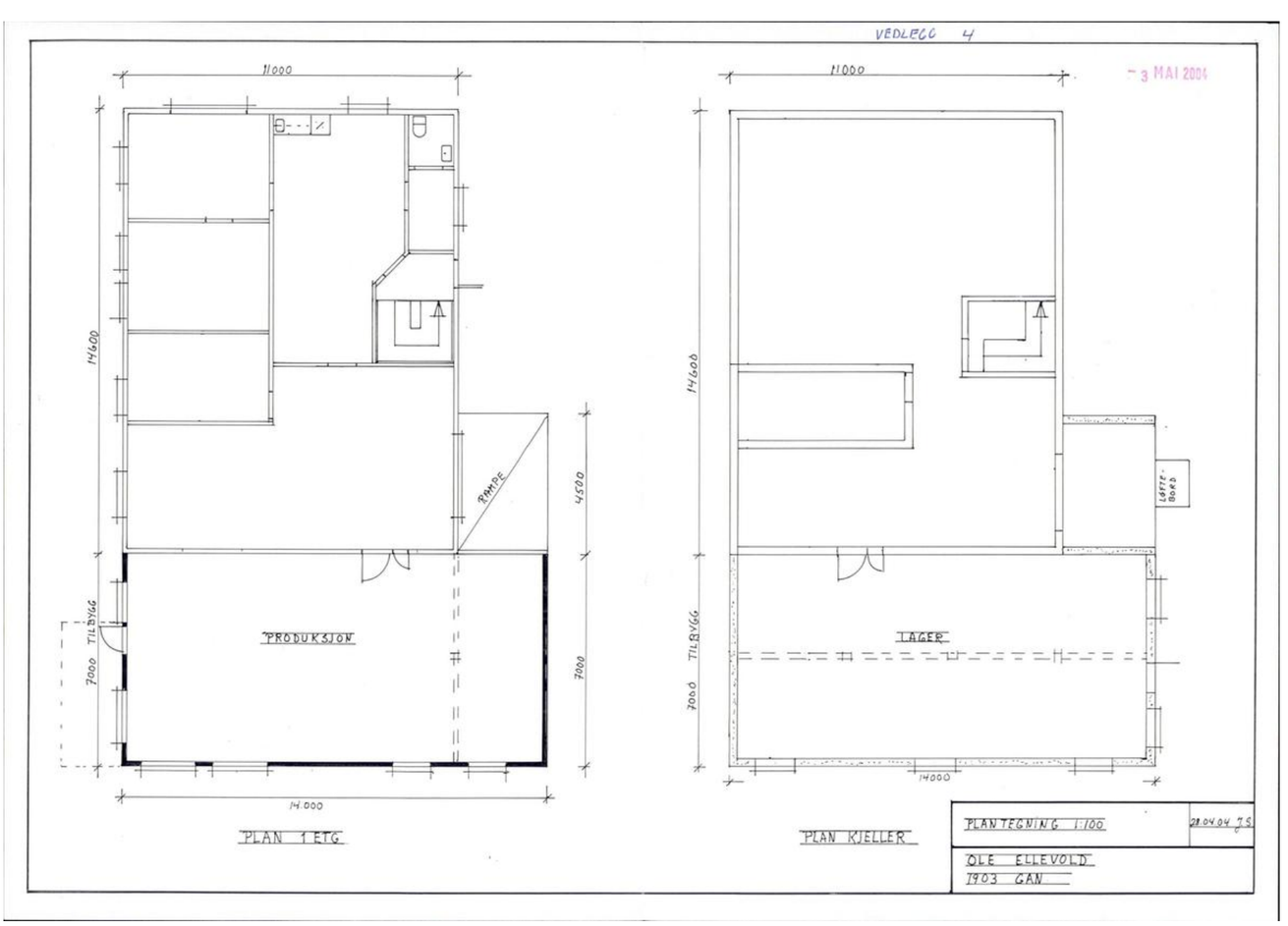

PLAN LOFT
FASADE ØST
SNITT A-A
FASADE OG SNITT 1:100
ØLE ELLEVOLD
1703 GAN
FET KOMMUNE
Samfunn og næring


PLAN KJELLER
PLAN 1 ETG.
PLANTEGNING 1:100
ØLE ELLEVOLD
1703 GAN
FET KOMMUNE
Samfunn og næring
LAGER
KONTOR
PRODUKSJON
STUE
TIL BYGG

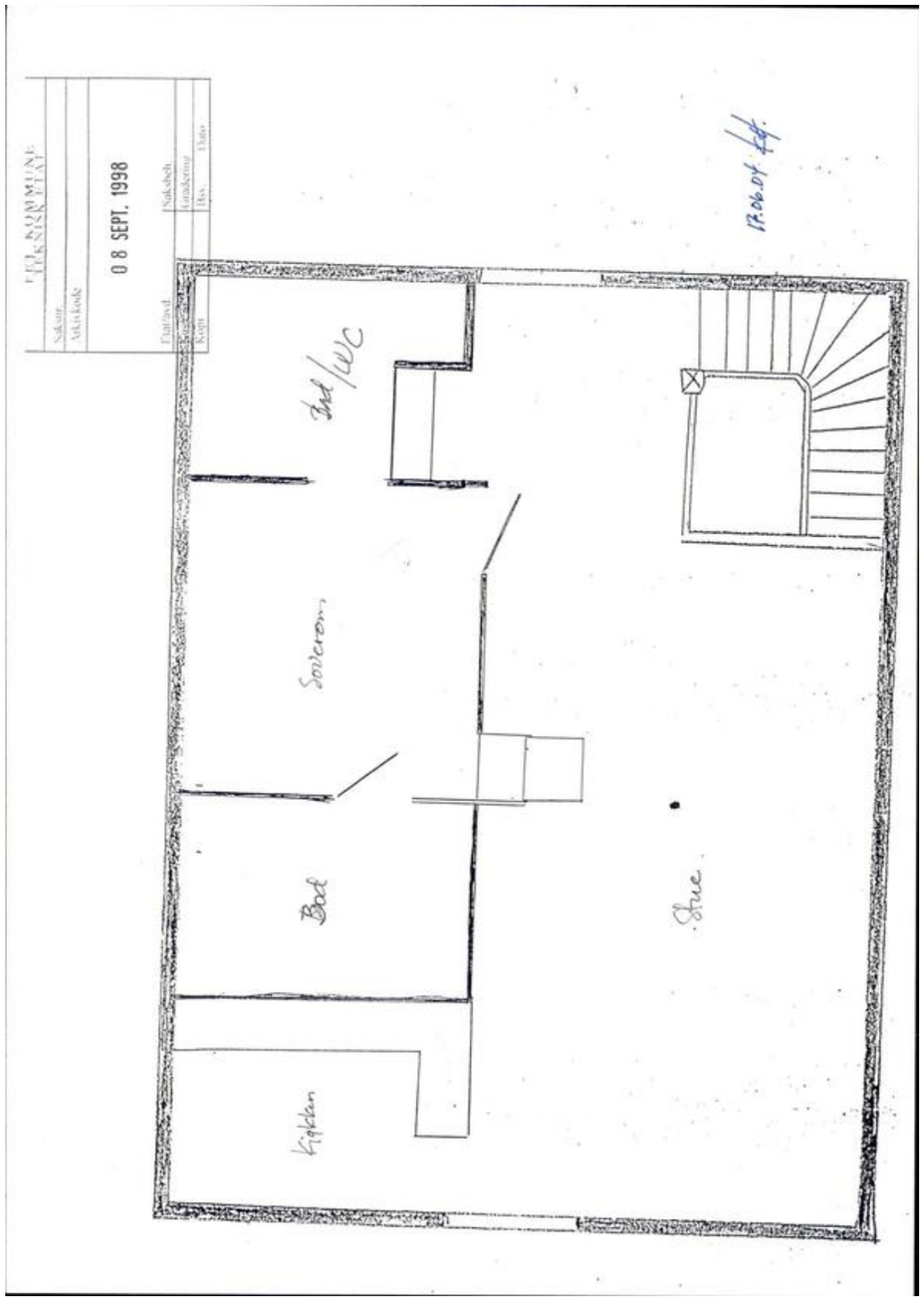

VEDLEGG 6
- 3 MAI 2004
8400
11000
BAD
SOV
STUE
KJØKKEN
PLAN LOFT
FASADE ØST
SNITT A-A
2450
2500
9°
FASADE ØST 1:100
ØLE ELLEVOLD
1703 GAN

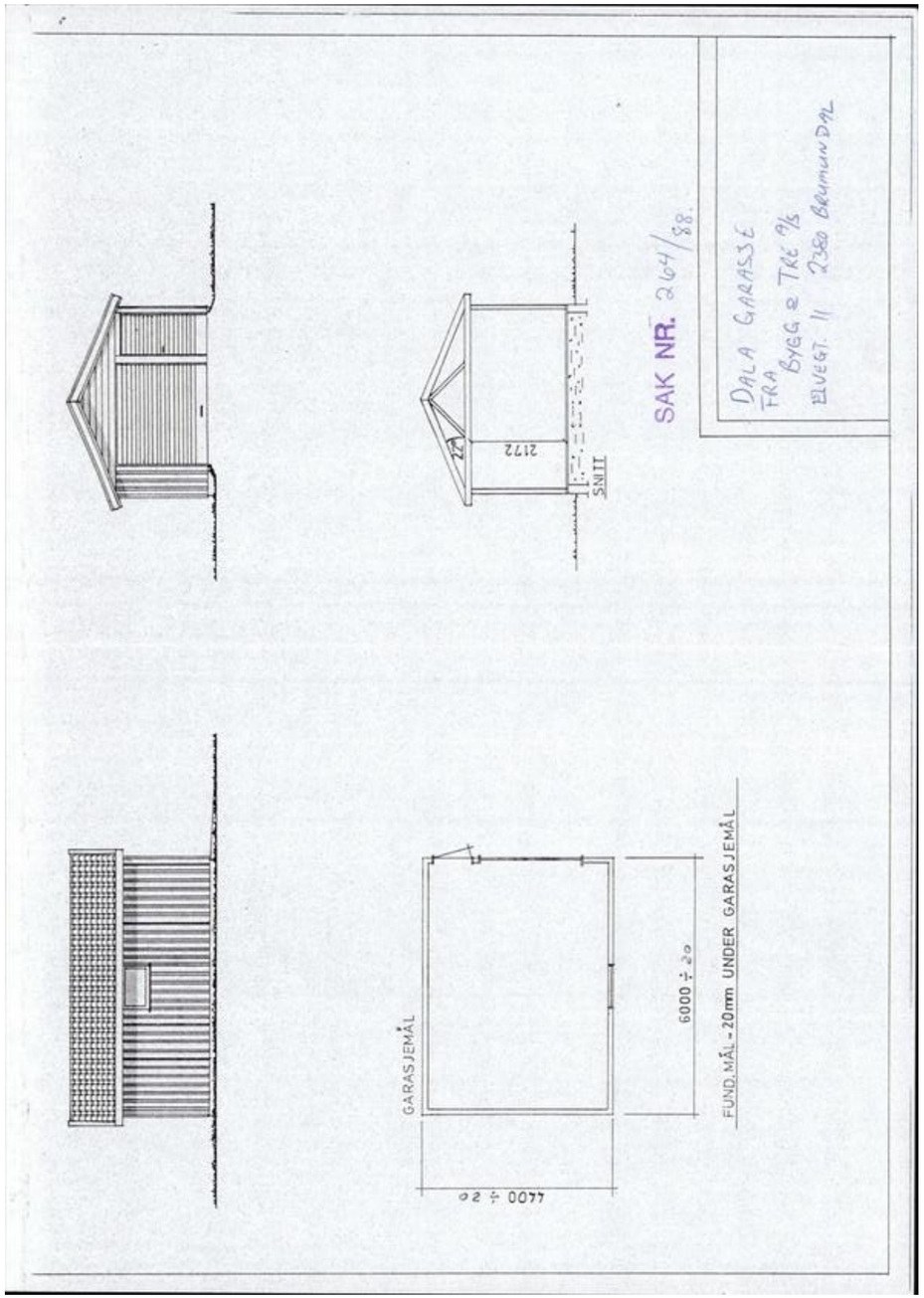

VEDLEGG 5
- 3 MAI 2004
FASADETEGNING 1:100
ØLE ELLEVOLD
1703 GAN


– 3 MAI 2004
FASADE:
FASADE:
FASADE:
FASADE:
4800
4000
PLAN
2450
22°
SNITT
BIRI GARASJEN
BYGGHERRE
TEGN. NR. 48x60-22
DATO 14.10.02
FASADER/PLAN OG SNITT
SIGN. G.T
KORR.
MÅL 1:100
Thorstad Sag & Høvleri
2820 Biri Tlf: 61 18 52 62 Fax: 61 18 59 39


VEDLEGG 4
– 3 MAI 2004
11000
14600
PRODUKSJON
TILBYGG
7000
POMPE
4500
14000
PLAN 1 ETG
LAGER
LØFTE-BORD
PLAN KJELLER
PLANTEGNING 1:100
28.04.04 T.S
OLE ELLEVOLD
1903 GAN

Vedlegg


0 8 SEPT. 1998
Inst/WC
Soverom
Bad
Stue
Kjøkken


SAK NR. 264/88.
DALA GARASSE
FRA BYGG & TRE A/S
ELVEGT. 11 2380 BRUMUNDAL
SNITT
2172
GARASJEMÅL
6000 ÷ 20
4600 ÷ 20
FUND.MÅL - 20mm UNDER GARASJEMÅL

ARKIVKOP

FET KOMMUNE
Kart og byggesak

Stevest AS
Skappelsgate 1B

2317 HAMAR

Arkiv:	Deres ref.	Vår ref. (Bes oppgitt ved svar)	Dato
Gnr/Bnr 57/48		2004/000782 –4	17.06.04

TILLATELSE TIL TILTAK- TILBYGG TIL PRODUKSJONSLOKALE OG MELDING OM TILTAK- GARASJE PÅ GNR. 57 BNR. 48- OLE ELLEVOLD, FETVEIEN 1284.

Bygningsnr.- tilbygg : 150377013-01.
Bygningsnr.- garasje : 12421869.

Saken gjelder :
Vi viser til Deres søknad om tillatelse til tiltak og melding om tiltak på vegne av Ole Ellevold mottatt 03.05.04. Det søkes om tilbygg til produksjonslokale på 103m2 i en etasje med kjeller. Det meldes om oppføring av garasje på 34m2.
Statens vegvesen Romerike distrikt har i brev av 19.04.04 gitt dispensasjon for bygging 16m fra mitt RV 22.

Saken behandles av :
Tjenesteenhet kart og byggesak ved undertegnede i medhold av plan- og bygningslovgivningen og kommunens delegasjonsbestemmelser.

Gjeldende plangrunnlag :
Eiendommen omhandles av kommuneplanens arealdel- LNF- områder.

Vurderinger :
Det er innkommet bemerkning fra eier av 57/ 1- Fredrik Torvik angående føring av drens. Dette er ifølge tiltakshaver ordnet ved at drensledningen er tilknyttet drenskom i området.

VEDTAK :
I medhold av plan- og bygningsloven § 93 første ledd bokstav a og § 86a gis tillatelse til oppføring av tilbygg til produksjonslokale og garasje som vist ved tegning og situasjonskart datert 24.04.04.

Postadr: Postboks 100, 1901 Fetsund
Kontoradr.: Rådhuset, Kirkevn. 85
Sentralbord: 63 88 61 00
Telefax: 63 88 44 05
Epost: firmapost@fet.kommune.no
Internet: http://www.fet.kommune.no

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

Bankgiro: 1621.07.50219
Bankgiro Skatt: 7855.05.02274
Org. nr.: 964 949 115

Tillatelsen er gitt på følgende betingelser :
1. Gebyret på kr. 481,- for behandling av avfallsplan og byggesaksgebyret på kr. 3.750,- for melding om tiltak og kr. 8.850,- for behandling av tilbygget må være innbetalt til kommunen før tiltakene tillates igangsatt i samsvar med denne tillatelse.
2. Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett.
   STEVENS A/S gis lokal ansvarsrett for :
   Søk,pro,kpr,utf,kut- tiltaksklasse 1.
   Gebyr for lokal ansvarsrett kr. 1.338,-.

   Graving og Transport A/S gis lokal ansvarsrett for :
   Utf, kut- tiltaksklasse 1.
   Gebyr for ansvarsrett kr. 1.338,-.
   Foretakene skal påse at arbeidene blir utført og kontrollert i samsvar med kontrollplaner og gitte tillatelser.
3. Før sanitærarbeidene kan anses som sluttført , og før brukstillatelse blir gitt må følgende være ordnet / oversendt kommunen :
   - vannmåler må være installert , kfr. " Andre opplysninger "
   - stoppekranskilt må være montert
4. Tilbygget må ikke tas i bruk før brukstillatelse er gitt.

Når alt arbeide er ferdig skal ansvarlig søker anmode kommunen om brukstillatelse. Anmodningen skal inneholde kontrollerklæringer for utførsel, oppdaterte tegninger / beskrivelse hvis det er endringer i forhold til søknad.

Bortfall av tillatelse :
Er tiltaket ikke igangsatt senest tre år etter at tillatelse er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket i mer en to år, kfr. plan-og bygningsloven § 96.

Klagerett :
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser. Tillatelsen kan derfor påklages av sakens parter, eller andre med rettslig klageinteresse til overordnet forvaltningsorgan innen tre uker, se vedlagte Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak.

Andre opplysninger :
Varsling av andre berørte parter (e-verk, vann-/kloakkverk,televerk,kabelselskaper o.l) for eventuelt påvisning er tiltakshavers ansvar.
Den ansvarlige utførende for sanitærarbeidene må sørge for å installere vannmåler i bygget. Kravet om installering av vannmåler gjelder for alle eiendommer med tilknytning til kommunalt vann- / og avløpssystem. Vannmåleren leies av Fet kommune, og fåes utlevert ved henvendelse til kommunens oppsynsmann, tlf. 91399824.
Regninger for saksbehandlergebyr og ansvarsretter ettersendes til tiltakshaver.

Kart og byggesak
Arne Felumb
enhetsleder Sign

Knut Hauge
avd.ingeniør K. Hauge.

Kopi: Ole Ellevold, Fetveien 1284, 1903 Gan.
A/L Dalen Vannverk, 1903 Gan.
Vedlegg : Tillatelse til tiltak/melding om tiltak med dokumenter. Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

FET KOMMUNE
Samfunn og næring

ARKIVKOPI

Stevest AS
Skappelsgate 1B

2317 HAMAR

Arkiv:	Deres ref.	Vår ref. (Bes oppgitt ved svar)	Dato
Gnr/Bnr 57/48		2004/000782 -7	03.11.2005

ENDRINGSMELDING AV DEL AV PRODUKSJONSLOKALE TIL LEILIGHET- GNR. 57 BNR 48- OLE ELLEVOLD, FETVEIEN 1284.

Bygningsnr. 150377013.

Saken gjelder :
Vi viser til Deres endringsmelding på vegne av Ole Ellevold mottatt 07.09.05. Det søkes om endring av del av produksjonslokale til leilighet på ca. 130 m2.
Leiligheten lokaliseres til del av tilbygg godkjent i brev av 17.06.04.

Saken behandles av :
Tjenesteenhet Samfund og næring ved undertegnede i medhold av plan- og bygningslovgivningen, Fet kommunes forskrift om styring av bygge- og anleggsavfall og kommunens delegeringsbestemmelser.

Gjeldende plangrunnlag :
Eiendommen omhandles av kommuneplanens arealdel- LNF- områder.

VEDTAK :
Endringsmeldingen godkjennes ihht. plan- og bygningsloven § 93 innredning av leilighet i del av produksjonslokale.
Behandlingsgebyret på kr. 2.089,- må innbetales .

Klagerett :
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser. Tillatelsen kan derfor påklages av saken parter til overordnet forvaltningsorgan innen tre uker, kfr. vedlagte Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak.
Andre opplysninger :
Bygningen har bygningsnr. 150377013 i GAB- registeret som er landets offisielle register over grunneiendommer. adresser og bygninger.

Postadr: Postboks 100, 1901 Fetsund
Kontoradr.: Rådhuset, Kirkevn. 85
Sentralbord: 63 88 61 00
Telefax: 63 88 44 05
Epost: firmapost@fet.kommune.no
Internet: http://www.fet.kommune.no

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

Bankgiro: 1621.07.50219
Bankgiro Skatt: 7855.05.02274
Org. nr.: 964 949 115

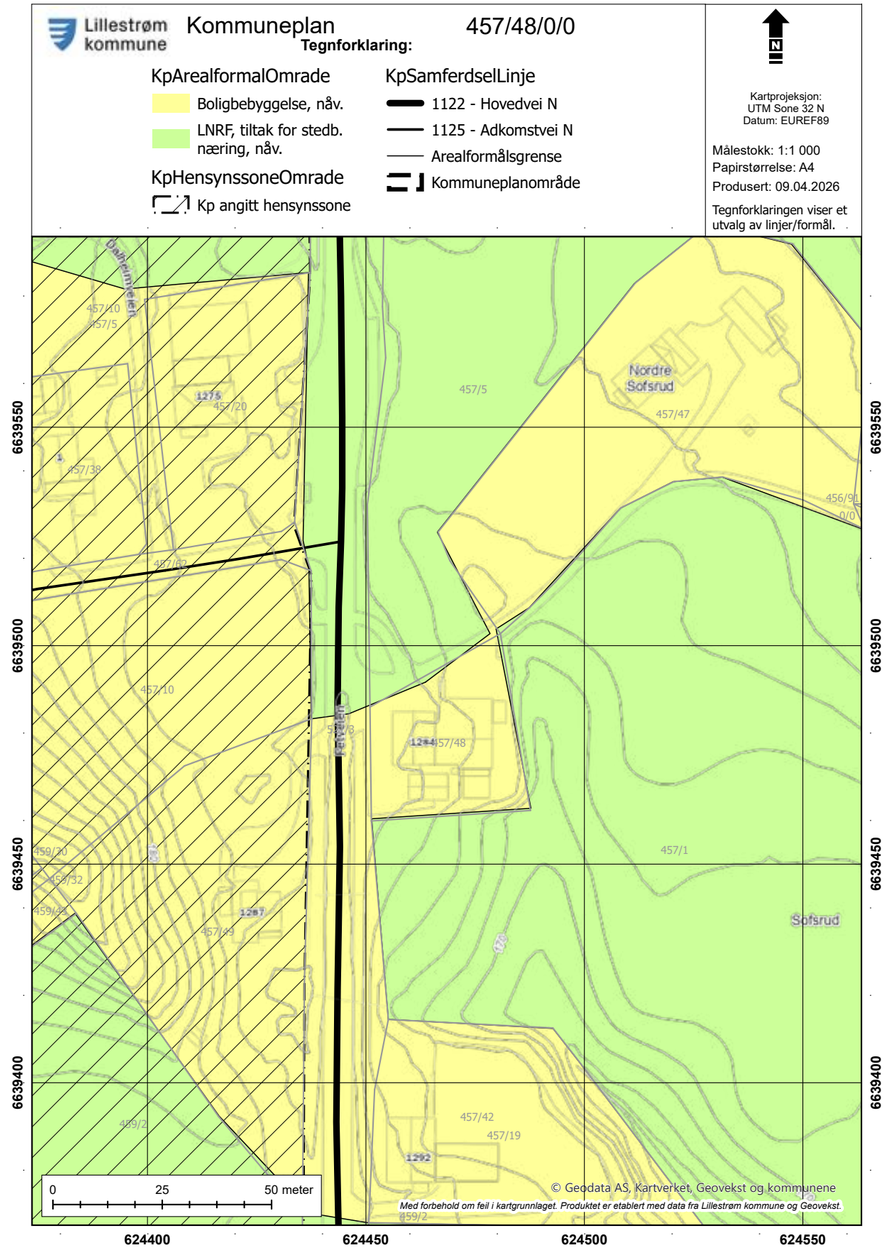
Regning for behandlingsgebyret ettersendes til tiltakshaver som er ansvarlig for innbetalingen.

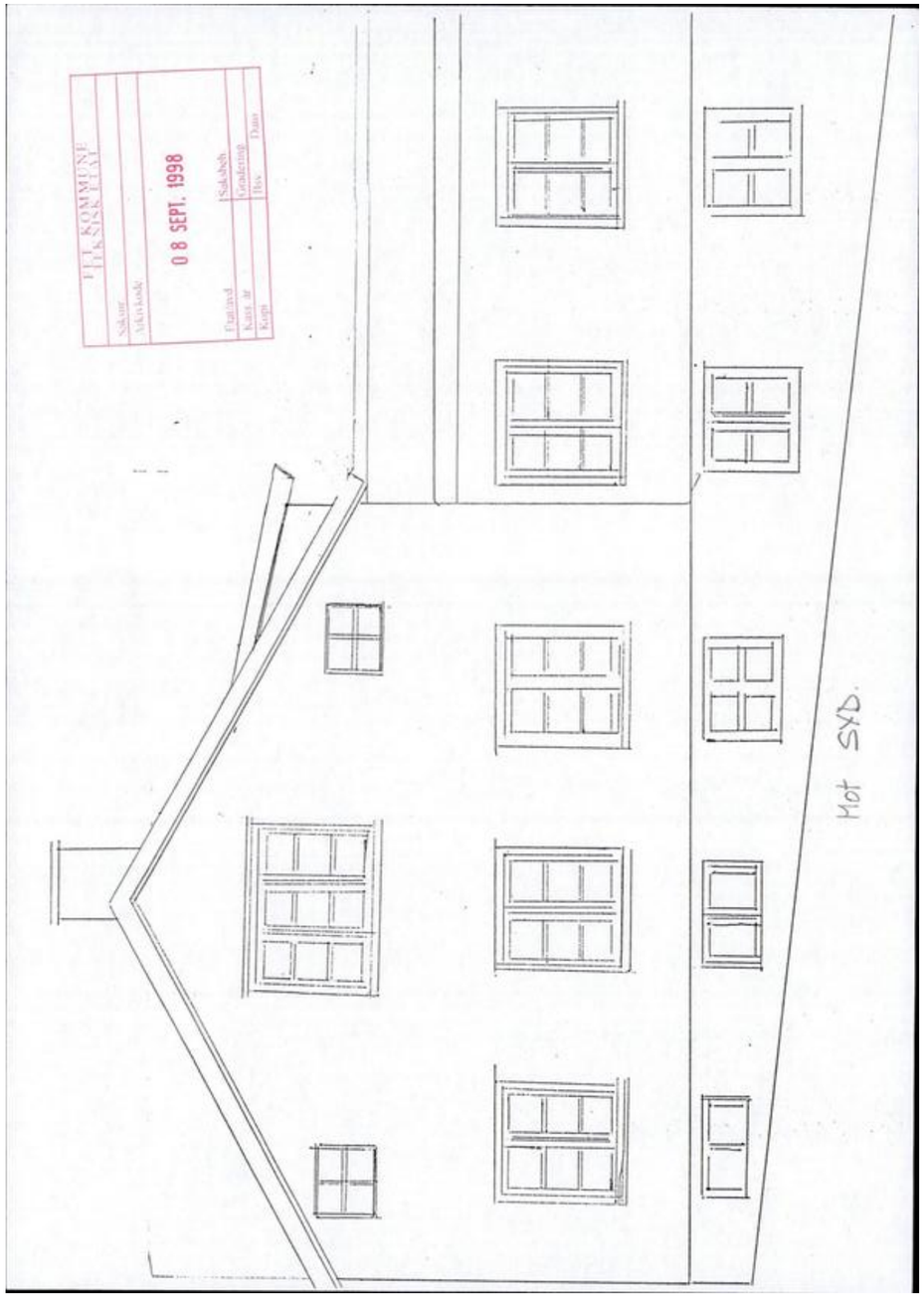
Samfunn og næring

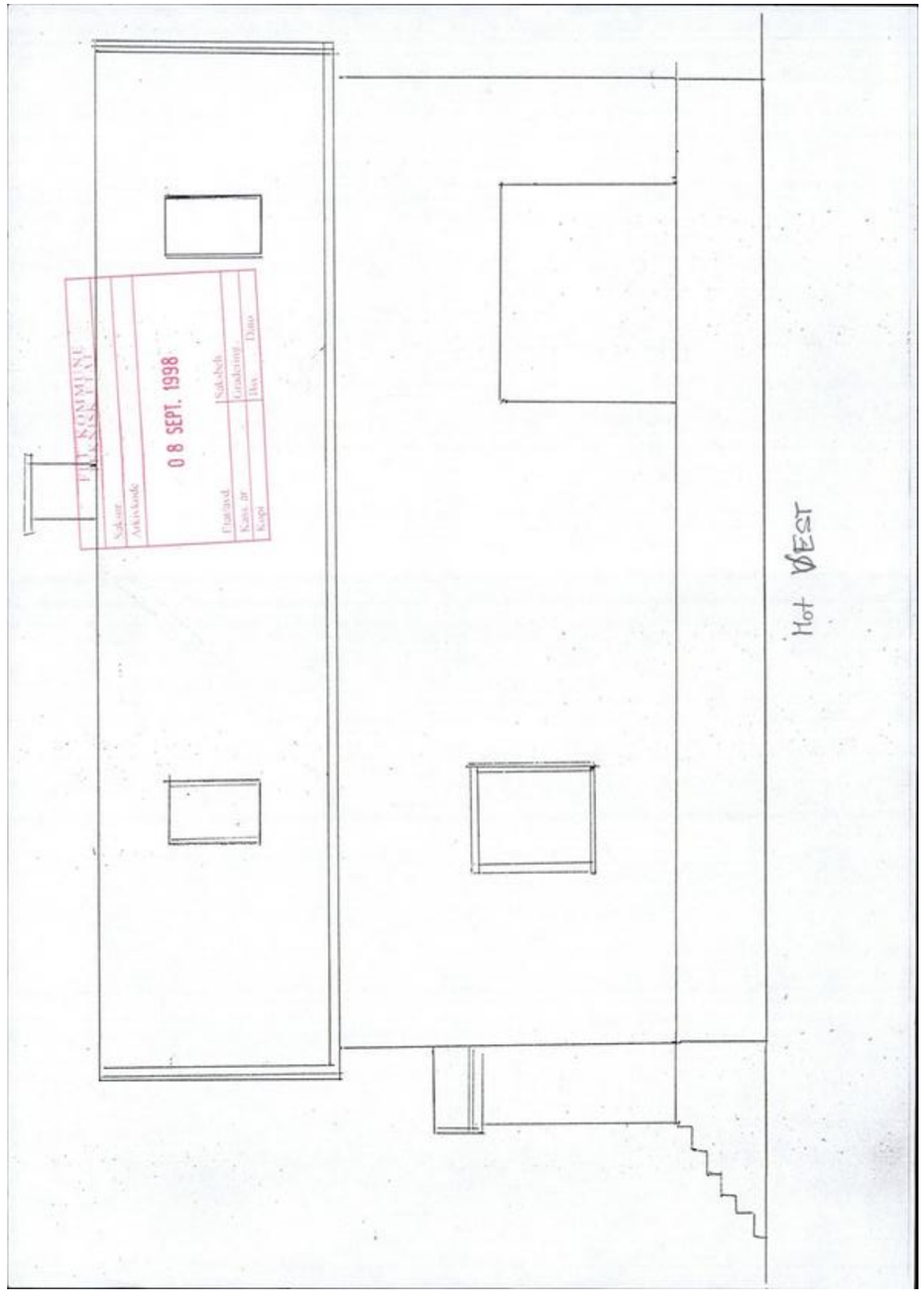
Ottar Slagtern
enhetsleder

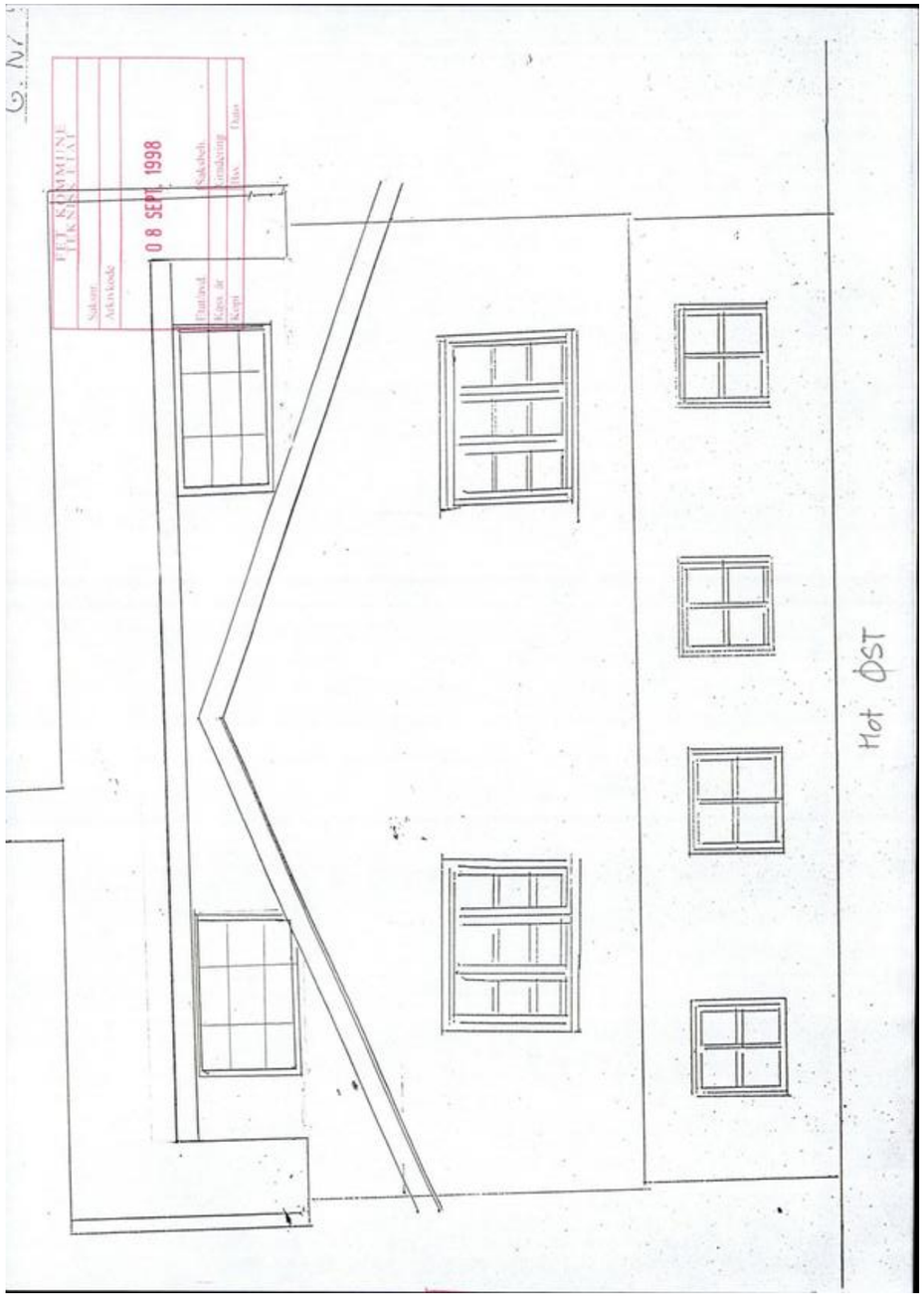
Knut Hauge
avd.ingeniør
FET KOMMUNE
Samfunn og næring

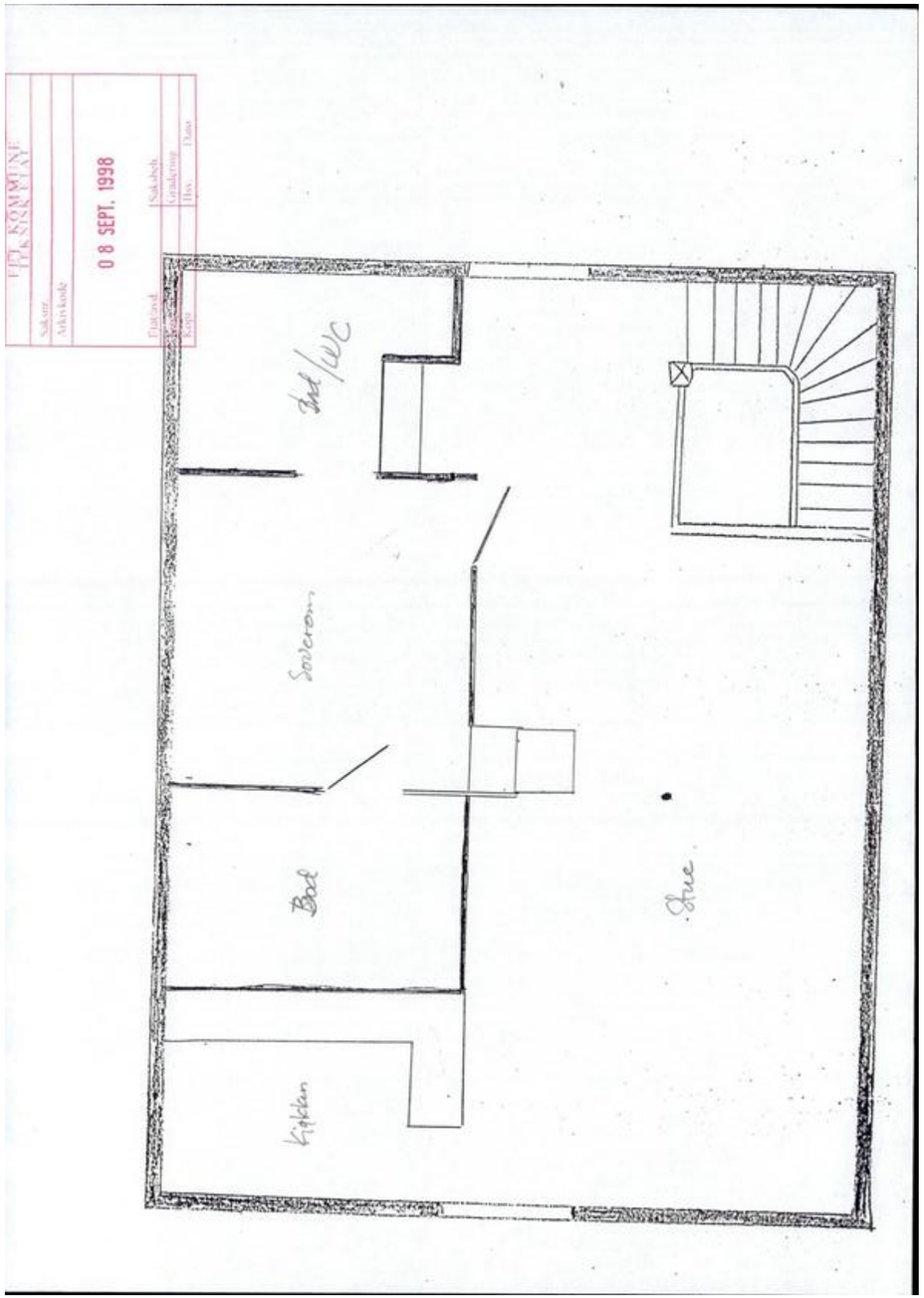
Kopi : Godkjent søknad med dokumenter.
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak.
Kopi : Ole Ellevold, Fetveien 1284, 1903 Gan.
A/L Dalen Vannverk, 1903 Gan.
Brann- / feiervesen, Her.

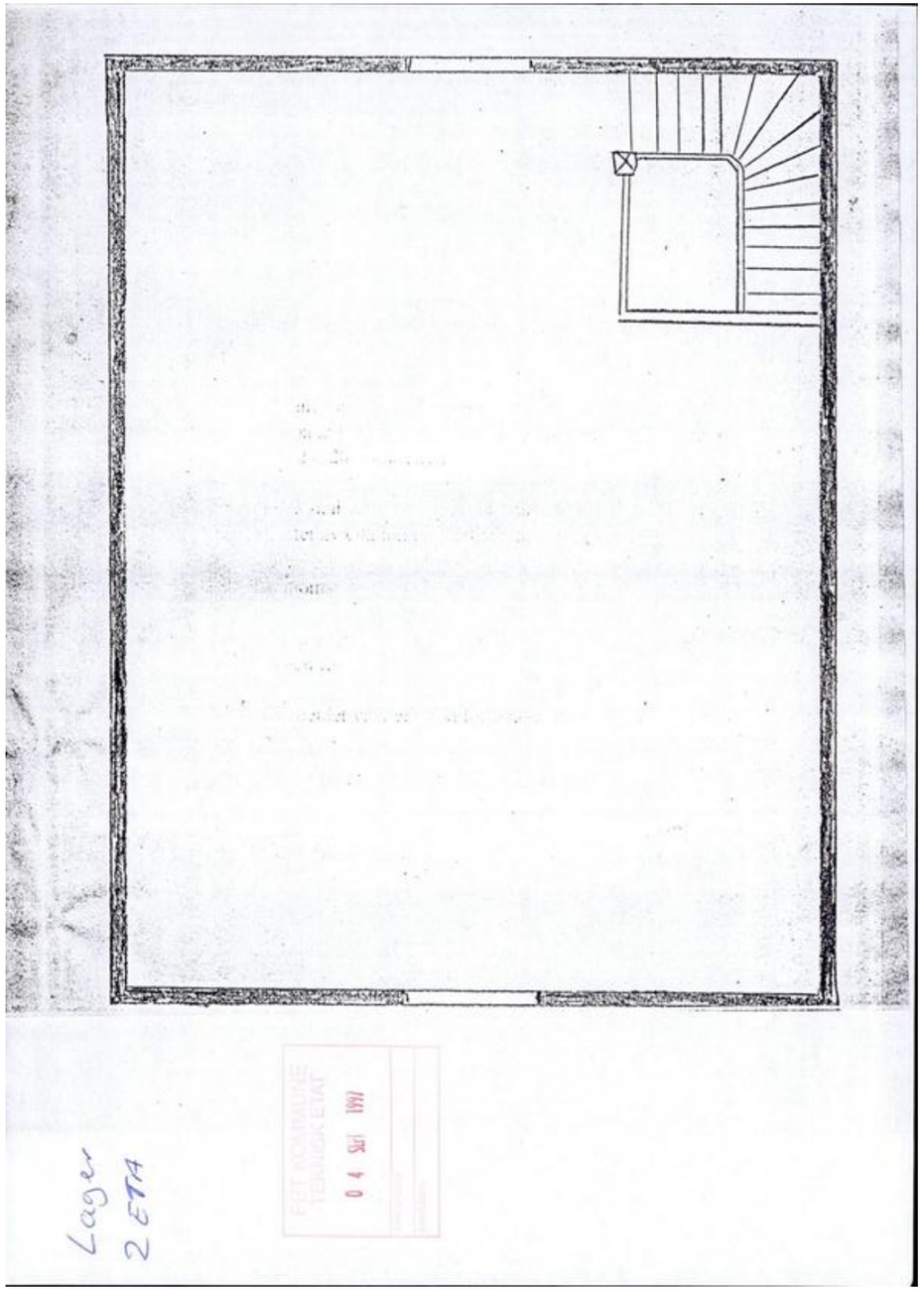


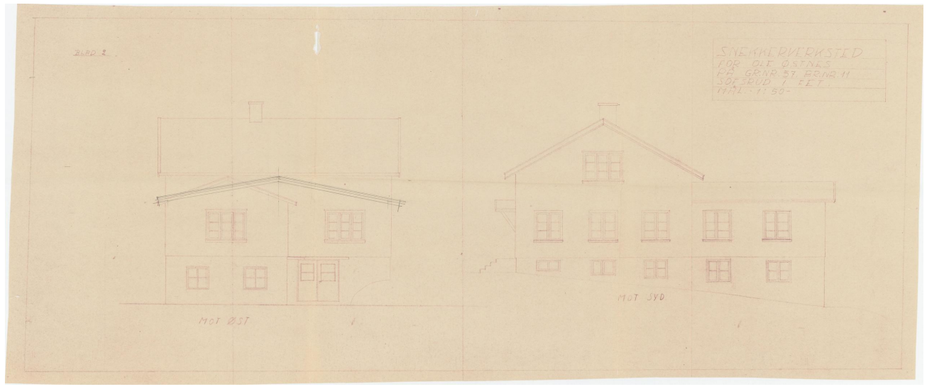

FET KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Saksnr
Arkivkode
0 8 SEPT. 1998
Saksbeh
Godkjennt
Dato
Fløyvd
Kass nr
Kopi
Mot SYD.

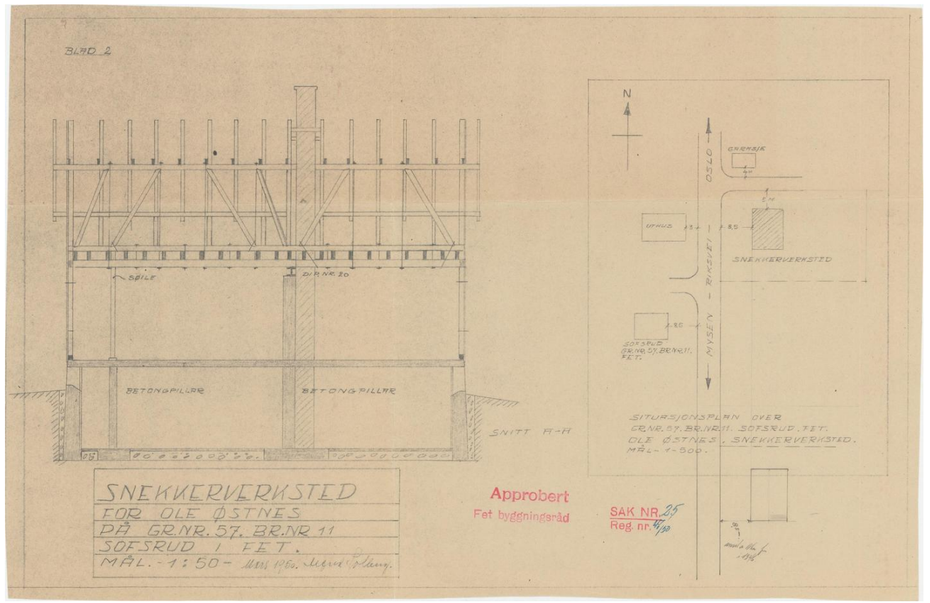

FET KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Saksnr
Arkivkode
0 8 SEPT. 1998
Saksbeh
Godkjennt
Dato
Fløyvd
Kass nr
Kopi
Mot VEST

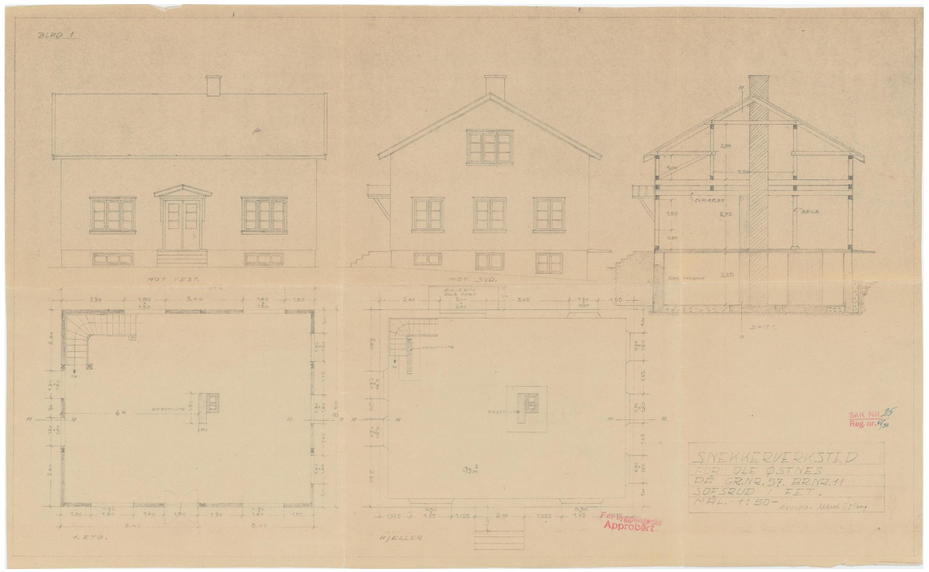

FET KOMMUNE
TEKNISK ETAT
0 8 SEPT. 1998
Sak.nr.
Arkivkode
Dato/mnd.
Kjøs. år
Kcpt
Sak.beh.
Gnidekrnr
Hus
Dato
Mot ØST

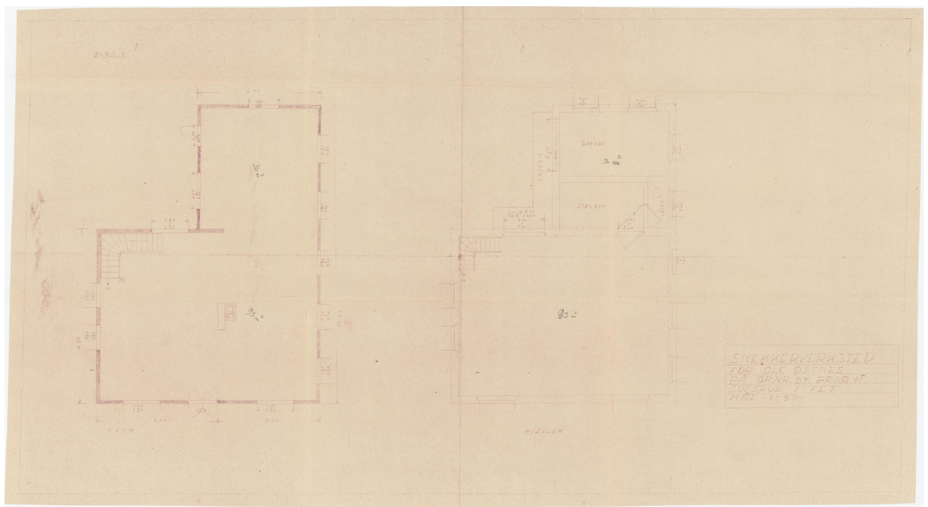

FET KOMMUNE
TEKNISK ETAT
0 8 SEPT. 1998
Sak.nr.
Arkivkode
Dato/mnd.
Kcpt
Sak.beh.
Gnidekrnr
Hus
Dato
Bad/WC
Soverom
Bad
Stue
Kjøkken

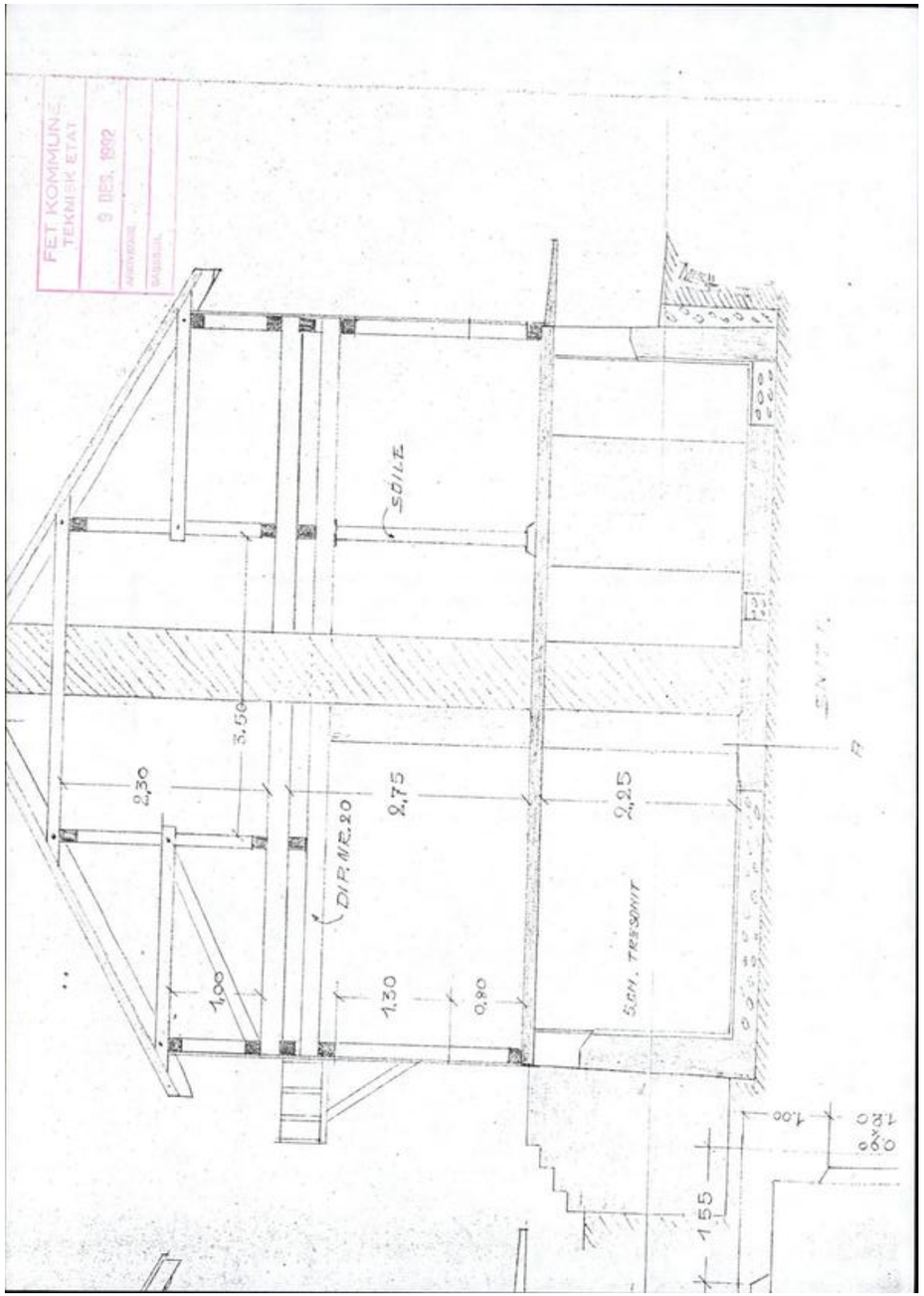

Lager
2 ETA
FET KOMMUNE
TEKNISK ETAT
04 SKI 1991

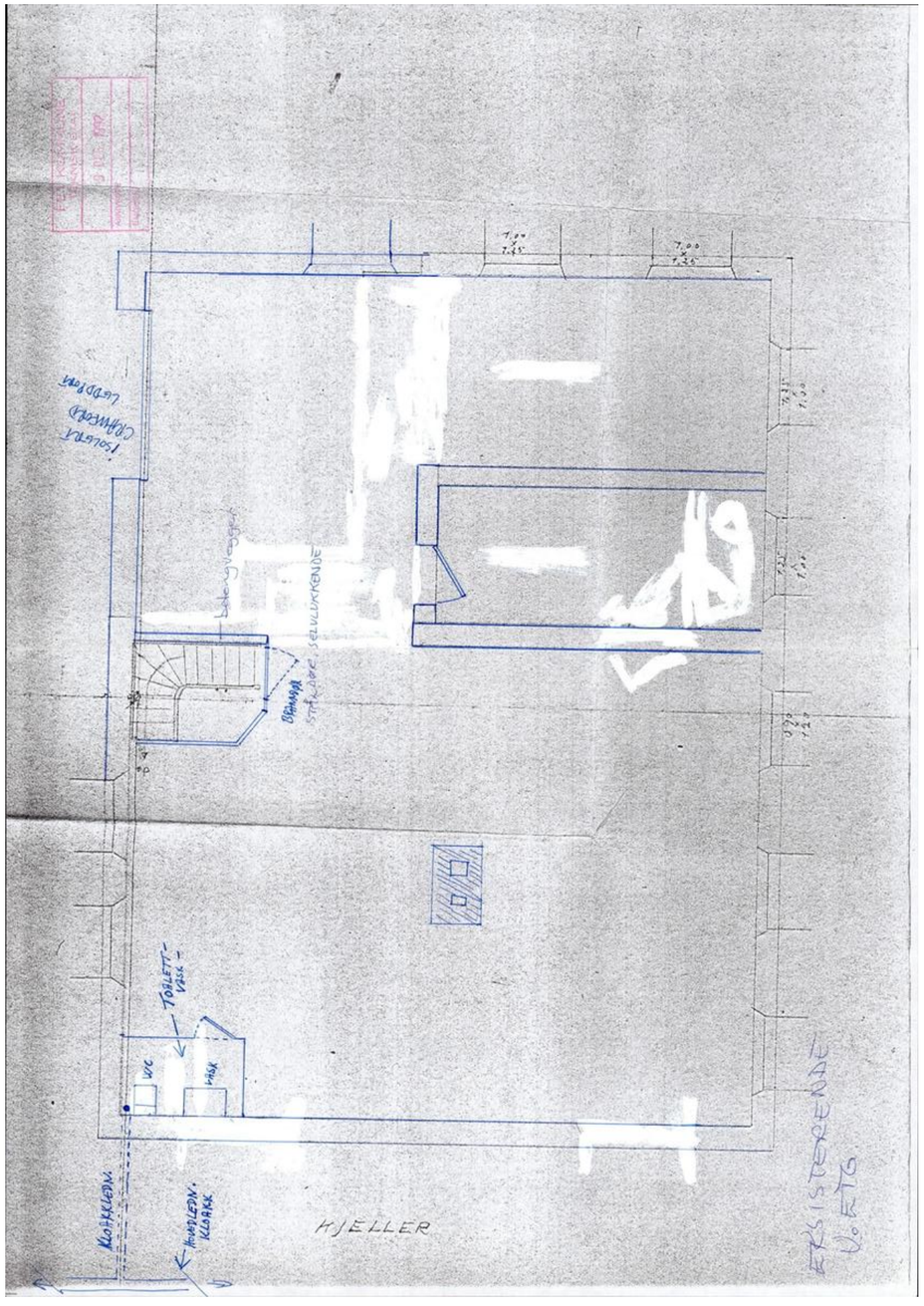

SNEKKERVERKSTED
FOR OLE ØSTNES
PÅ GR.NR. 57. BR.NR 11
SOFSRUD I FET.
MÅL. 1:50
MOT ØST
MOT SYD

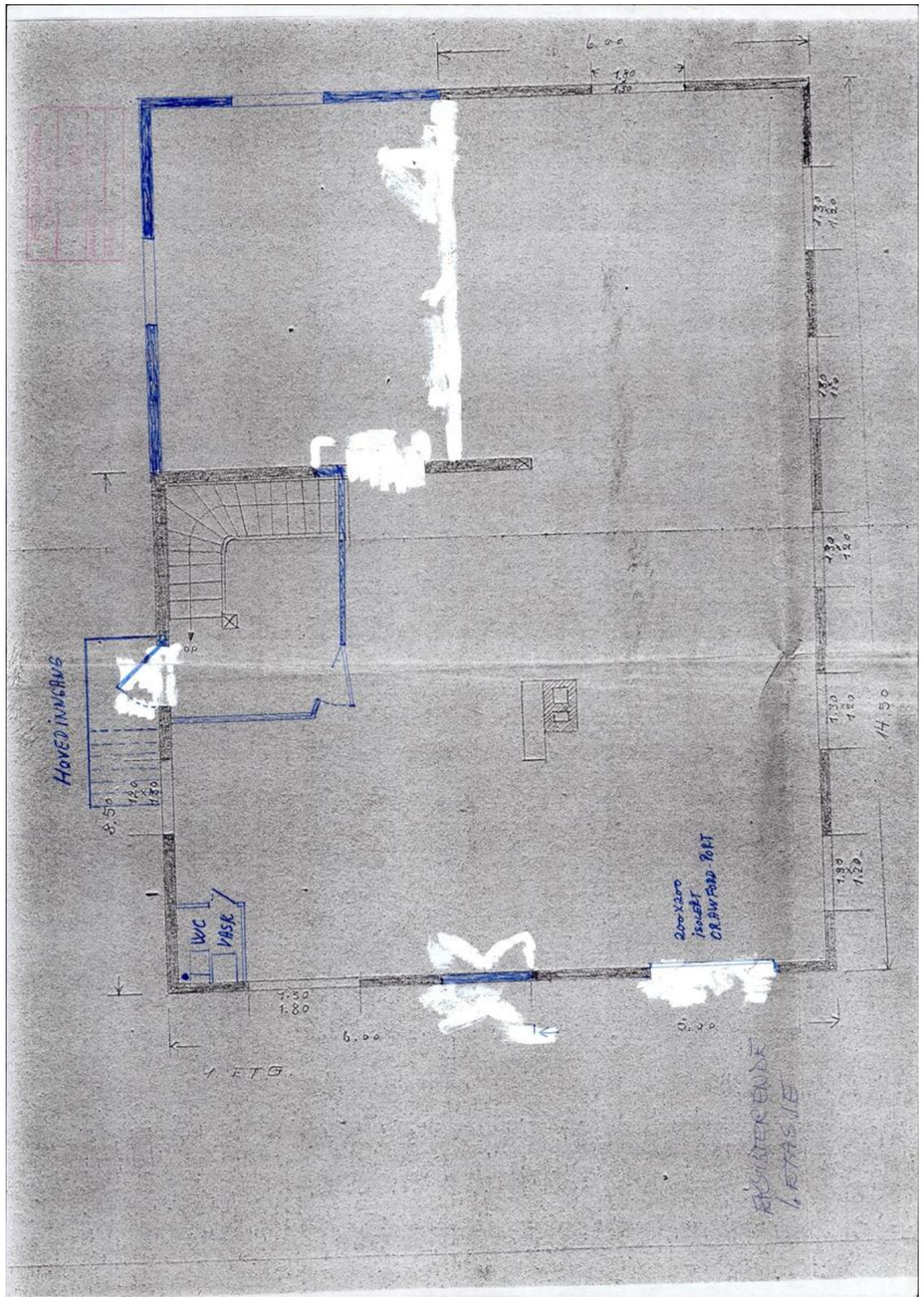

BLAD 2
SNITT H-H
BETONGPILLER
BETONGPILLE
SNEKKERVERKSTED
FOR OLE ØSTNES
PÅ GR.NR. 57. BR.NR 11
SOFSRUD I FET.
MÅL. 1:50
Approbert
Fet byggningsråd
SAK NR. 25
Reg. nr 4/90
N
SNEKKERVERKSTED
MYSEN - RYGSET
SITUASJONSPLAN OVER
GR.NR. 57. BR.NR 11. SOFSRUD I FET.
OLE ØSTNES SNEKKERVERKSTED.
MÅL. 1:500.

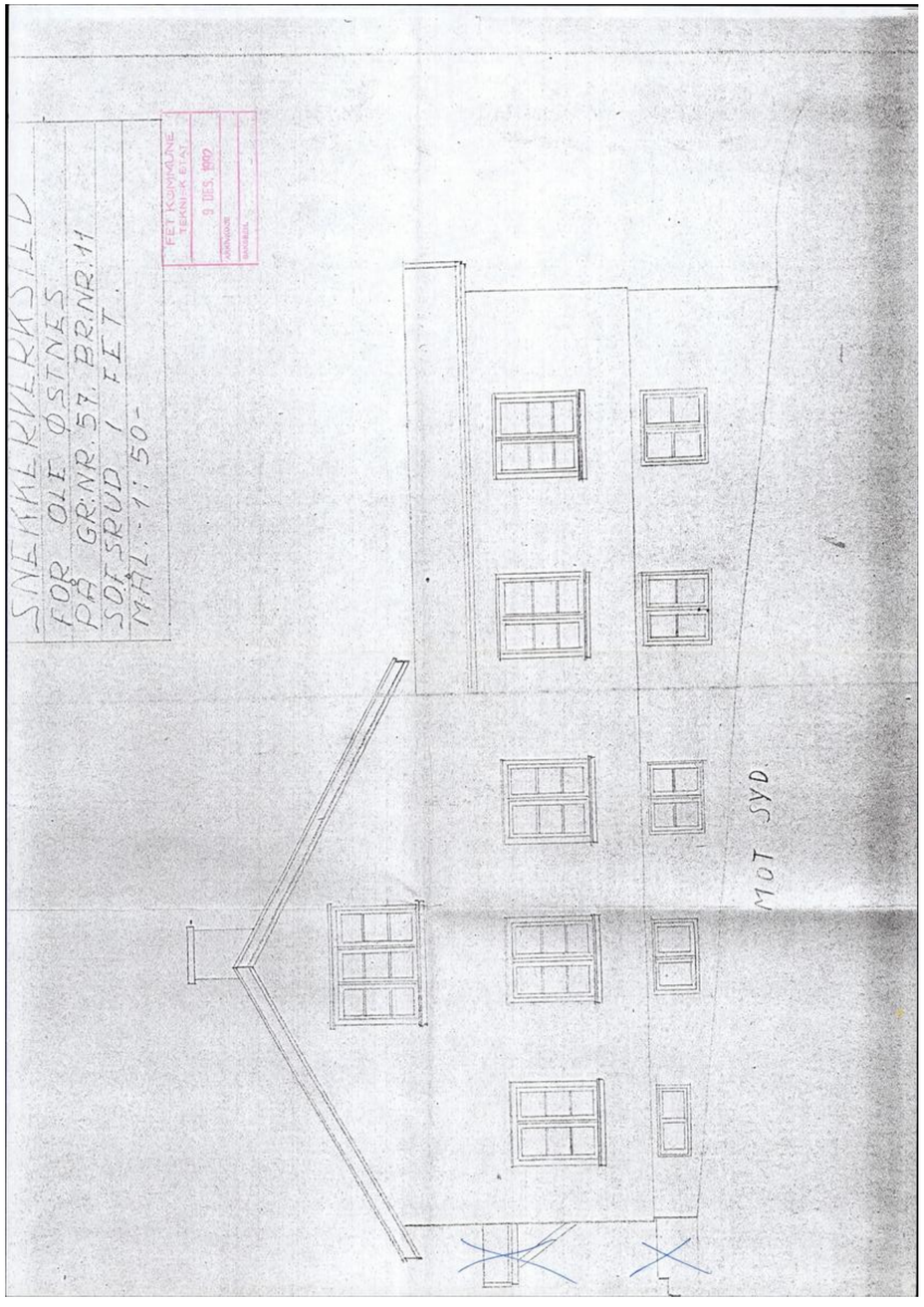

BLAD 1
HOT 1ST.
HOT 2ND.
SNITT
SNEKKERVERKSTED
FOR OLE ÆSTHES
PÅ GNR. 57, BRNR. 11
SOFSUD ET.
SAK NR.
Reg. nr.
Ferdigbefaring
Approbert

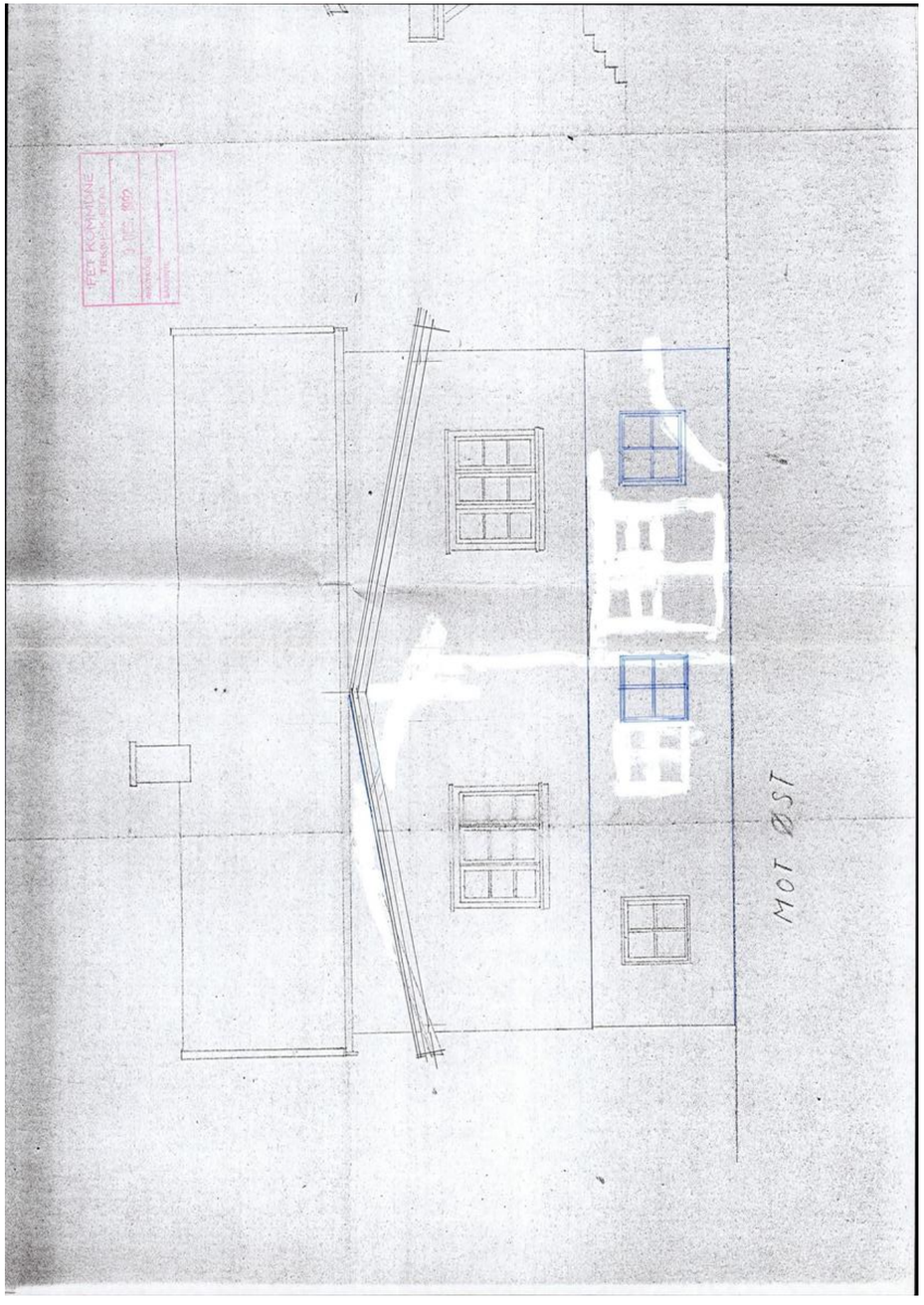

SNEKKERVERKSTED
FOR OLE ÆSTHES
PÅ GNR. 57, BRNR. 11
SOFSUD ET.


FET KOMMUNE
TEKNISK ETAT
9 DES. 1992
SØLE
3.50
2,30
2,75
2,25
DIM. 2.20
SCH. TRESNITT
1,00
1,30
0,80
1,00
1,20
0,90
1,55

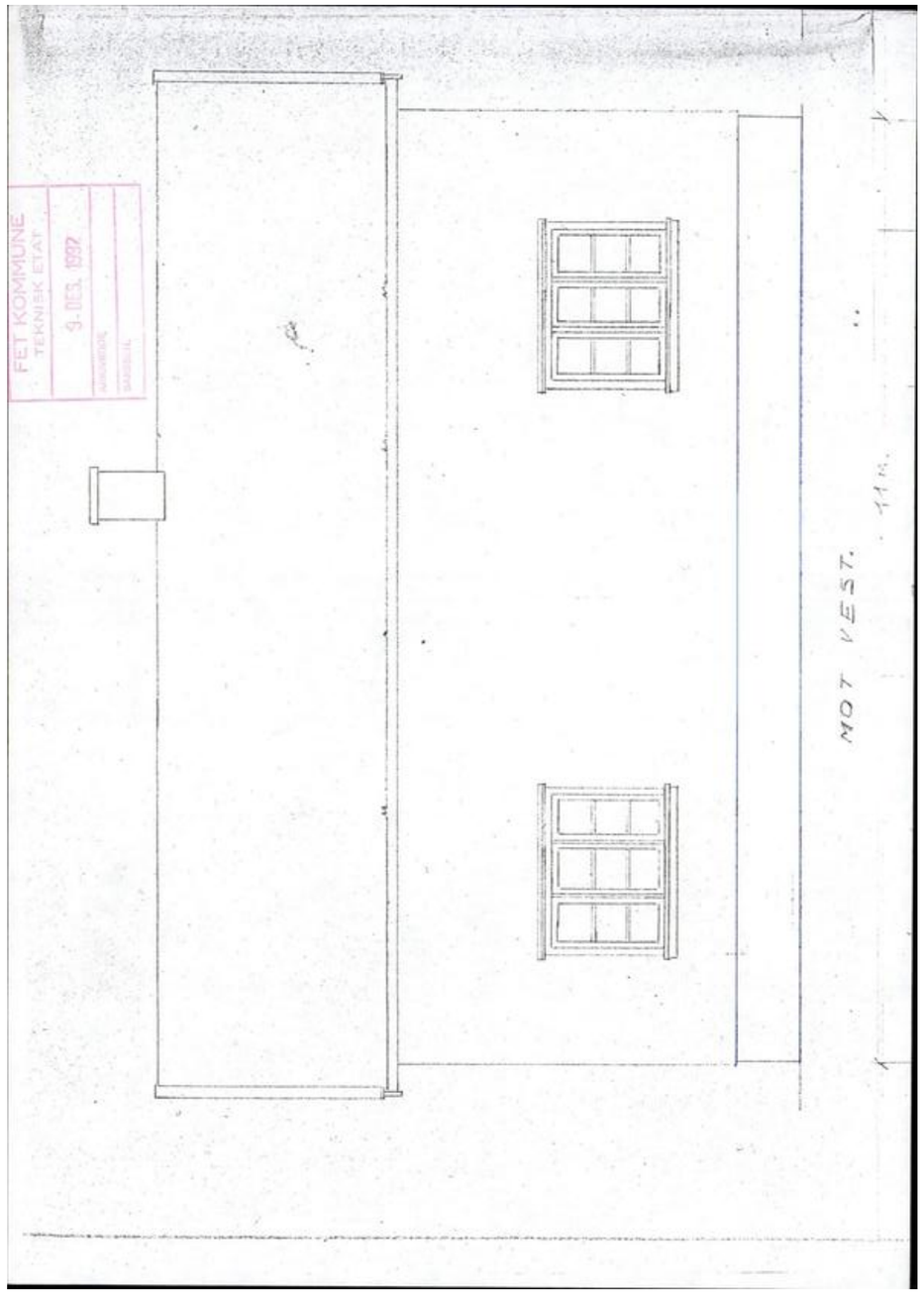

HJELLER
EKSISTERENDE U.ETG.
WC
VASK
TOILETT-
VASK
KLOAKK

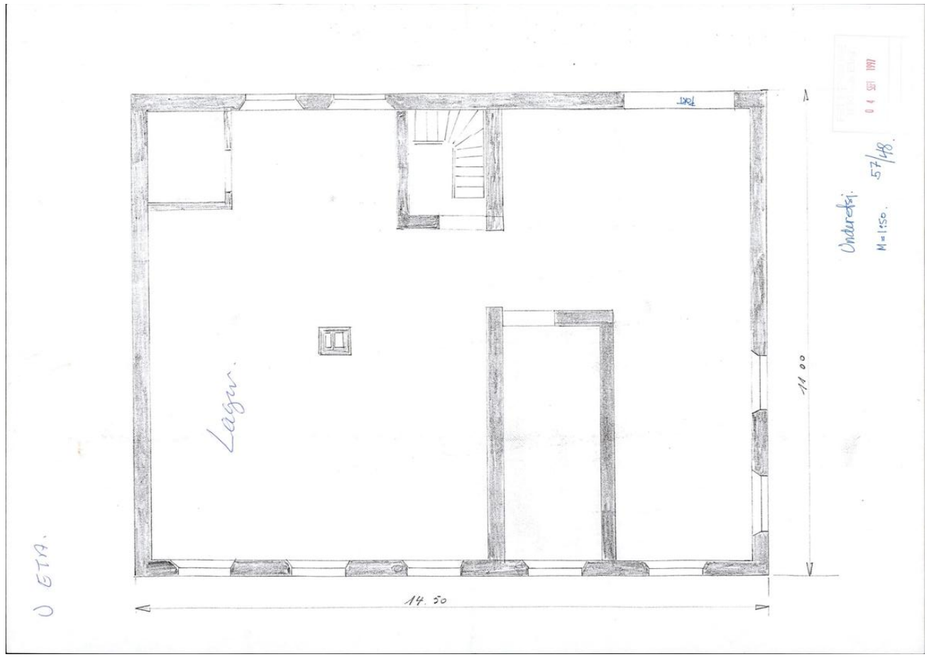

HOVEDINNGANG
WC
VASK
1. ETG.
EKSISTERENDE 1. ETASJE


SIDEMÅL KVALKNISLD
FOR OLE ØSTNES
PÅ GR.NR. 57, BR.NR. 11
SØRSRUD I FET.
MÅL. 1: 50-
FET KOMMUNE
TEKNISK ETAT
9 DES. 1969
MOT SYD


FET KOMMUNE
TEKNISK ETAT
9 DES. 1969
MOT ØST


1. etasje
M=1:50.
5748 1
Produksjon
Bakeri
Lager
Spise
Garderobe
W.C.


FET KOMMUNE
TEKNISK ETAT
9. DES. 1997
MOT VEST.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Notater

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Fetveien 1284, 1903 GAN. Gnr. 457, bnr. 48, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260030
Megler: Petter André Aure, mobil: 45007097, e-post: paa@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

LEGITIMASJON

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

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

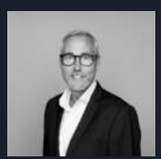
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Notater

proaktiv.no



Petter André Aure
Eiendomsmegler MNEF
450 07 097
paa@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm
Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no