



aktiv.

Borudveien 48, 1912 ENEBAKK

Sjarmerende hytte i naturskjønne omgivelser - Solrik terrasse på 90 kvm - Nydelig utsikt - Usjenert - 50 min fra Oslo!



Eiendomsmegler MNEF

Rolf Wegar Gundersen

Mobil 982 59 303

E-post rolf.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

Rådhusgata 26, 2150 Årnes. TLF. 63 91 26 92

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 850 000,-
Omkostn.: Kr 22 640,-
Total ink omk.: Kr 872 640,-
Årlig festeavgift: Kr 6 200,-
Selger: Svenerik Frid Jørgensen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 51/56 kvm
Tomtstr.: 1550 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 66, bnr. 1
Fnr.: 13
Oppdragsnr.: 1207260026

Naturskjønn beliggenhet

Velkommen til Borudveien 48, en koselig fritidseiendom i naturskjønne og rolige omgivelser. Høyt plassert på hyttefeltet kan det skiltes med meget gode solforhold, og utsikten mot Øyeren er noe helt for seg selv – vidstrakt og misunnelsesverdig, som tatt ut av et vakkert postkort! Både sol og utsikt nytes usjenert på en dels overbygd terrasse på hele 90 kvm som strekker seg rundt tre sider av hytta.

Inne fremstår hytta i tradisjonell stil og med praktisk planløsning. I en romslig stue er det både møbleringsfrihet, varmepumpe og peisovn, og like ved et pent, velutstyrt kjøkken er det plass til langbord. Videre har hytta et pent bad med forbrenningstolett, en fin entré og to soverom med plassbygde klesskap. Lagringsplass finnes i en utebod på ca. 5 kvm, og bilen parkeres på egen eiendom.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	73
Energiattest	83
Kart fra kommunen	84
Våre samarbeidspartnere	89
Nabolagsprofil	91
Budskjema	99

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 51 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 56 kvm

TBA: 90 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 51 kvm Gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

90 kvm Terrasse- og balkongareal.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 5 kvm Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig: Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringsstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp. Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming. Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1550 kvm

Tomtebeskrivelse

Fritidseiendommen har en fantastisk, solrik beliggenhet, godt oppe i høyden på feltet, omkranset av vakker natur. Solen glitrer i Øyeren mens fuglene kvitrer i de høye, skjermende trærne rundt tomten, og på en stor, dels overbygd terrasse kan man nyte en misunnelsesverdig utsikt over vannet. Nærområdet er naturskjønt og rolig, og den landlige beliggenheten kan gi enhver fullstendig ro i sjelen.

Terrassen strekker seg rundt tre sider av hytta, og med hele 90 kvm til rådighet kan det møbleres etter eget ønske i flere himmelretninger. Rundt 49 kvm av terrassen er overbygd, og sørger for brukstid selv om det skulle komme litt ruskevær. Den overbygde delen var ny i 2012, og har dekke og rekkverk i tre, samt levegg og tak i gjennomskinnelig plast. Terrassen har plassbygd benk, hyller og utestikk.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at arealangivelsen (med tilhørende kart) kan være noe upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Årlig festeavgift

Kr 6200

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 30 år, gjeldende fra og med 2018 (oppr. kontrakt var fra 1968 frem til 2018).

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i november 2028.

Fstekontrakt datert

01.09.1968 (opprinnelig kontrakt).

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er anledning til å innløse tomten - beløpet for dette var i 2018 fastsatt til kr 310 000.

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger naturskjønt og idyllisk til ved Øyeren, ca. 16 km nordøst for

Spydeberg og ca. 14 km øst for Ytre Enebakk. Det tar under en time å kjøre fra Oslo, så dette er hytta for deg som ønsker å bruke den i helger så vel som i ferier.

Øyeren er Norges mest artsrike innsjø med hele 25 arter fisk, og da det er "tålt fiske" er det ikke behov for fiskekort. Legg ut på tur med båten, og få muligheten til å få både abbor, gjedde, karpefisk, gjørs og asp på kroken.

Nærområdet byr også på utallige muligheter for flotte naturopplevelser i skog og mark, og det kan anbefales å laste ned turkart på Indre Østfold og på Enebakk kommune sine nettsider. Der er det gode beskrivelser av spennende destinasjoner med både gamle bygg og flotte utkikkspunkter. For badelystne er det en kort kjøretur til flere fine badeplasser ved Lyseren.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker Enebakk, ca. 12 km unna og på Rema 1000 eller Extra i Spydeberg, ca. 20 min unna med bil. Det tar rundt 15 min å kjøre til sentrum i Ytre Enebakk som har flere butikker og servicetilbud. Det er også kort vei til Askim, Lillestrøm og Ski. Grensehandelen kan gjøres unna i Töcksfors, ca. 1 times kjøretur fra fritidseiendommen.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Borud, som ligger ca. 1 kilometer unna. Med bil fra fra fritidseiendommen tar det ca. 15 min til Ytre Enebakk, 20 min til Spydeberg, 30 min til Askim, 45 min til Lillestrøm og 50 min til Oslo.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består for det meste av fritidsbebyggelse.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført i 1969.

Bygningen er fundamentert på søylepunkter av leca på ukjent byggegrunn. Det er registrert skjevheter i enkelte fundamenter, og lettklinkerblokker er montert liggende. Grunnmuren består av søylepunkter i leca. Dreneringen er fra byggeåret og har ukjent utførelse. Den er vurdert rundt bærende søyler og under hytta.

Veggkonstruksjonen er en trekonstruksjon av ukjent utførelse, med utvendig stående bordkledning. Taket er en plassbygget konstruksjon, tekket med steinbelagte stålplater. Takrenner og nedløp er utført i stål/blekk.

Etasjeskillerne er konstruert som et trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

Eiendommen har en terrasse og en overbygget terrasse, begge i trekonstruksjon. I tillegg er det en plassbygget tretrapp.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler. Skjulte forhold kan ikke observeres.

Vurderingen omfatter ikke materialtesting eller funksjonskontroll. Jevnlig tilsyn anbefales.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke montert stigetrinn mot pipe, noe som kan medføre utfordringer ved adkomst for feiing og vedlikehold. Dette bør vurderes utbedret for å ivareta sikkerheten ved adkomst til pipen.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er påvist andre avvik: Kledningen er stedvis værslitt som følge av manglende vedlikehold. Vegg har eldre stamme/konstruksjon, isolasjon og bygningsdeler. Ved eventuell åpning av konstruksjonene kan det avdekkes ytterligere avvik.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist andre avvik: Eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne og slitasje på karmen og øvrige deler som følge av bruk og værpåvirkning. Det er registrert avvik i den ytre tettingen rundt vinduet. Avvik i utvendig tetting kan øke risikoen for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan medføre fuktrelaterte skader. Avvik i utvendig tetting kan øke muligheten for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som kan gi fuktrelaterte skader.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist andre avvik: Eldre vinduer og dører har begrenset isolasjonsevne som følge av værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning. Det er også registrert slitasje på pakninger. Punkterte vinduer kan i enkelte tilfeller eller værtyper være vanskelig å oppdage, og eventuell punktering kan først bli synlig ved for eksempel værromslag.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er påvist andre avvik: Trappen fremstår som værslitt på grunn av påkjenning fra vær og slitasje fra bruk.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik: Overflatene er slitte som følge av bruk og manglende vedlikehold.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Årsaken vurderes å være setningsskader samt belastninger fra møbler og løsøre over tid. Det er registrert at isolasjonen på undersiden av etasjeskilleren ved bad/entré er eksponert. Dette øker muligheten for dyr finner veien inn i konstruksjonen, samt økt varmetap. Det anbefales derfor bedre tetting.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det anbefales at pipe, røykrør og ildsteder kontrolleres særskilt av fagkyndig. Dette er viktige bygningstekniske installasjoner, og eventuelle feil kan medføre alvorlige konsekvenser.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist andre avvik: Stedvis slitasje på dører er observert. Dette kan skyldes manglende vedlikehold, bruksbelastning eller skjevheter i etasjeskiller.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er påvist andre avvik: Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltakingen kun er utført som en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjonen. Skader i andre deler av konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes, spesielt med tanke på tettesjiktets alder og gjenværende forventede brukstid. Det anbefales å være oppmerksom på at vurderingen kun gjelder det undersøkte området.

- Kjøkken - 1 Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Arbeid på vannledninger er

utført uten bruk av rørlegger. Det er ikke observert symptomer på brudd. Dette er imidlertid en risikokonstruksjon grunnet manglende dokumentasjon og ukjent utførelse på vannrør, samt at rørene og koblingene er av eldre dato med redusert forventet levetid.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er påvist andre avvik: Rørene har utkast mot tomten. Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering, men det er ikke spesifisert hvilke steder som er kontrollert. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres. Det er registrert ufagmessig arbeid på rørene, og en rørlegger bør kontaktes for grundigere undersøkelser. Rørene er ikke tilstrekkelig festet, og ved støt eller bevegelse kan rørene lettere skades. Det anbefales å spesifisere hvilke steder som er kontrollert ved visuell vurdering for å gi et mer presist bilde av tilstanden.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist andre avvik: Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg. Naturlig ventilasjon med klaffventiler vurderes å ikke fungere optimalt med tanke på dagens forventede bruk og bruksbelastning.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er plassert utendørs i et skap på terrassen. Berederens understøttelse er ikke tilfredsstillende.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er av eldre dato, og det er manglende vedlikehold og utskiftninger av drenerende masser. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er påvist andre avvik: Det er skjevheter i enkelte fundamenter. Skjevheter i fundamentene kan indikere utilstrekkelig grunnarbeid eller dimensjonering. Forholdet bør undersøkes nærmere for å vurdere behov for eventuelle tiltak. Det er ufagmessigheter knyttet til fundamenteringen. Blokker i lettklinkerbetong er montert liggende, noe som gir lavere bæreevne. Det ble ikke registrert synlige tegn på sprekker

som følge av dette.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Avvik: Det er påvist andre avvik: Det er langt spenn mellom bærende dragere, noe som gir økt belastning og risiko for nedbøyning over tid. Det anbefales å vurdere forsterkning eller ytterligere undersøkelser for å sikre tilstrekkelig bæreevne.

Innfestningen er ikke tilfredsstillende. Bærekonstruksjonen knyttet til takkonstruksjonen på verandaen fremstår som underdimensjonert, noe som øker risikoen for nedbøyning og strukturelle svekkelser. Nedbøyning er registrert. Konstruksjonens fundamentering vurderes som utilstrekkelig. Det er visuelt registrert skjevheter i bærekonstruksjonen, samt råteskader i konstruksjonen. Det er generelt en del ufagmessige løsninger og skader som krever tiltak.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav/bruk. Kan oppstå fuktskader. Badet har et høyst usikkert tettesjikt etc. Ikke sluk i rommet, kun avløp rett til grunn. Vindu i vårsone, ikke membran på vegger etc.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Terrengtet har ikke tilfredsstillende fall fra boligen rundt hele huset. Terrengtet rundt boligen bør ha et fallforhold på minimum 1:50 3 meter fra grunnmur/huset.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider som er utført eller FDV dokumentasjon på materialer som er benyttet.

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten og svar fra kommunen foreligger det ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Kommentar: Tegninger er ikke forelagt før befaringsstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Følgende arbeider er opplyst om, men har ikke dokumentasjon: 2024: Montert ny varmtvannsbereder. 2023: Nytt vinylbelegg på badet.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel.

Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Åpenbare ulovligheter: Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja.

Kommentar: Minimum annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu. Rømningsvinduet må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. I dette tilfellet er ikke krav til rømningsvindu oppfylt i soverom. I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringsone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m. I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt, da høyden er målt til under 2,4 meter.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport. Her fremgår også kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja.

Firmanavn: Faglært: Stian Østvåg, 2023. Ufaglært: montering av skap og inventar, 2023.

Beskrivelse: Frossen kran på badet, vannlekkasje. Alt lagt nytt 2023.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Ufaglært, 2011.

Beskrivelse: Laget hull i gulvet for vannrør gjennomgang, 2011.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Firmanavn: Ufaglært, 2009.

Beskrivelse: Lagt nye plater oppå taket, 2009.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Ufaglært, 2009.

Beskrivelse: Da det er bare sommervann, er vannslangene ute. Kun inn og ut der vannet brukes, 2009.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Firmanavn: Faglært: lokal elektriker i Enebakk, 2007.

Beskrivelse: Rettet opp feil og mangler etter kontroll av anlegget, 2007.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Firmanavn: Ufaglært, årstall ikke oppgitt.

Beskrivelse: Bygget terrasse.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som det kjennes til.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja.

Firmanavn: Faglært: firma fra Ski, 2024.

Beskrivelse: Varmtvannstanken virket ikke, ble skiftet til ny varmtvannsbereder, 2024.

Innhold

Kort fortalt

- Koselig hytte i naturnære omgivelser
- Det er parkering på egen eiendom
- Dels overbygd terrasse på 90 kvm!
- Misunnelsesverdig utsikt til Øyeren
- Høytliggende med gode solforhold
- Pen entré med garderobeplass
- Stilrent, pent og velutstyrt kjøkken
- Stue med varmepumpe og peisovn
- Pent bad med forbrenningstoalett
- Det er dusjkabinett på baderommet
- 2 soverom med plassbygde skap
- Lagringsplass i en utebod på 5 kvm
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

1. etasje: Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Annet: Utebod på ca. 5 kvm.

Velkommen inn!

Fra terrenget går det en tretrapp opp til inngangspartiet på den nordvendte delen av den store terrassen. Inngangsdøren i tradisjonell stil viser vei inn til en pen entré med originalt furugulv og lasert panel på veggene. Det er god plass til kommode og klesskap, og rommet varmes opp med panelovn.

Videre inn i hytta møter vi et stilrent, nyere og pent kjøkken med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrinedører og gyllen laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Over benken er veggen kledd med lyse fliser som står godt til resten av interiøret. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert kjøl-/fryseskap, stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.

Kjøkkenet ligger i dels åpen løsning med stuen, så overgangen til spisestuesonen er luftig og praktisk. Stuen oppleves som romslig og koselig, med gyllent, originalt heltregulv og lys panel på veggene og i himlingen. Store vinduer sørger ikke bare for

unik, naturlig lyssetting, her er også utsikten helt fantastisk! Det er god plass til sofagruppe, tv-møblement og spisestue, og rommet har både peisovn og varmepumpe.

Badet i hytta fremstår som lyst, pent og funksjonelt, med panel på veggene og lysegrått belegg på gulvet. Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et høyskap og et speil med hyller. Videre har badet et dusjkabinett, panelovn og et Cinderella forbrenningstoalett. Hytta har to soverom, og begge har plassbygd klesskap og et stort vindu. Lagringsplass finnes i en frittliggende utebod på ca. 5 kvm.

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Gulv av furu.

Vegger: Veggene har trepanel.

Himling: Innvendige tak har trepanel.

Overflatene er slitte.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast. Det er kun sommervann inn i hytta.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i plast, og anlegget er i hovedsak skjult. Rørene har utkast mot tomten og er ikke tilstrekkelig festet.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet.
- Varmesentral: Det er installert varmepumpe.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert utendørs i et skap på terrassen.
- Sikringsskapet har automatsikringer-
- Hyttas varmtvannsbereder rommer ca. 120 liter - det er kun sommervann inn til hytta.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024: Montert ny varmtvannsbereder.

2023: Nytt vinylbelegg på badet.

2012: Konstruksjon: Trekonstruksjon. Størrelse: ca. 90 m².

2011: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hvitt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integreert keramisk koketopp, komfyr og kjøleskap med fryser. Oppvaskkum. Benkebreder. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2010: Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.

Parkering

Det er parkering på egen eiendom. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert radonsperre, og det er heller ikke utført tiltak eller målinger.

Diverse

Opplysninger fra el-verket og evt. brann- og redningsvesen:

Vi har ikke mottatt svar fra el-verket vedr. evt. pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. el-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Hytta er elektrisk oppvarmet med luft-til-luft varmepumpe i stuen og med panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i en peisovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 850 000

Omkostninger kjøper

850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

21 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

22 640 (Omkostninger totalt)

39 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

42 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

872 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

889 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

892 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 3 890 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter hytterrenovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi i 2023 var 249 484.

Fritidseiendom verdsettes skattemessig til maksimalt 30 prosent av antatt markedsverdi.

Det arbeides med nye regler for verdsettelse av fritidseiendom fra 2026/2027, noe som kan føre til høyere formuesverdi for eldre hytter.

Info vannavgift

I tillegg kommer vannavgift fra privat vannverk. Avgiften er på ca. kr. 4 050 i året.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 66, bruksnummer 1, festenummer 13 i Enebakk kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3220/66/1/13:

07.02.1969 - Dokumentnr: 678 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 49 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 105

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

MED FLERE BESTEMMELSER

Kan ikke overdras/framleies uten samtykke fra hjemmelshaver/utleier
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1969 - Dokumentnr: 678 - Bestemmelse om vannrett
Gjelder feste
Med flere bestemmelser

18.12.1968 - Dokumentnr: 5759 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3220 Gnr:66 Bnr:1
MÅLEBREV SOM OPPRETTER FESTENUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 240161 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0229 Gnr:66 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 128626 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3028 Gnr:66 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Ikke tilknyttet, kun sommervann, det er ikke gitt utslippstillatelse på eiendommen.

Tilknytning avløp: Ikke tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Adgang til utleie

Iht. festekontrakt kan hytta leies ut inntil 4 uker i kalenderåret.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris pålydende kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 24 500,- og

visninger/overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 31 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes, organisasjonsnummer 981 129 792
Rådhusgata 26, 2150 Årnes

Salgsoppgavedato

23.04.2026



Aktiv Eiendom v/Rolf W. Gundersen har gleden av å presentere Borudveien 48. Foto: Bjørn Sørheim - Eftk.



En sjarmerende hytte i naturskjønne omgivelser - med fantastisk utsikt til vakre Øyeren.



Terrassen strekker seg rundt tre sider av hytta og har et samlet areal på ca. 90 kvm. Deler av terrassen er praktisk overbygd, noe som gjør at du kan sitte ute i litt ruskevær også.



Eiendommen er på over 1,5 mål og består av naturtomt med fjell i dagen, og flotte, høyreiste og skjermende trær.



Hytta ligger høyt og fint i terrenget med nydelig utsikt. Inngangspartiet ligger i forbindelse med terrassen.



Entréen har originalt furugulv og lasert panel på veggene. Det er god plass til kommode og klesskap.



Videre inn i hytta møter vi et stilrent, nyere og pent kjøkken med gode oppbevaring- og benkeplass.



Innredningen har lyse, profilerte fronter, vitrineskap og gyllen laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål.



Av hvitevarer er stekeovn, koketopp og kjølfrys integrerte.



Upåklagelig utsikt fra kjøkkenvinduet.



Kjøkkenen og stue ligger i en dels åpen løsning, så overgangen til spisestuesonen er praktisk og luftig.



Allrommet har både peisovn og varmepumpe som sørger for en jevn, behagelig temperatur året rundt.

Store vinduer sørger for en naturlig
lyssetting - og utsikten er unik.

Her kan du samle familie og venner til
hyggelige lag og gode måltider.





På gulvet er det gyllent, originalt heltregulv - på veggene og i himlingen er det lys panel.



Det er god plass til flere sittegrupper i stuesonen.



Stuen oppleves som romslig og koselig.



Sofakroken med fin plass til tv/medialøsning.

Badet i hytta fremstår som pent og funksjonelt. Innredningen har hvite fronter og består av heldkkende servant på skapseksjon, et høyskap og speil med hyller.

Videre har badet dusjkabinett og Cinderella forbrenningstoalett.





Hytta har to soverom.



Begge har plassbygde klesskap.



Fritidseiendommen ligger naturskjønt og idyllisk til ved Øyeren, ca. 16 km nordøst for Spydeberg og ca. 14 km øst for Ytre Enebakk.



Ca 49 kvm av den store terrassen er overbygd - og sørger for brukstid selv om det er litt ruskevær.



Den overbygde delen var ny i 2012.



Rekkverket er i tre - levgg og tak i gjennomsinnelig plast.



Terrassen har plassbygd benk, hyller og utestikk.



Her kan du følge solen gjennom dagen.



På eiendommen ligger også en praktisk utebod på ca. 5 kvm.



Uteboden.



Parkering gjøres på egen eiendom.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.







Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Borudveien 48, 1912 ENEBAKK
 ENEBAKK kommune
 # gnr. 66, bnr. 1, fnr. 13

Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



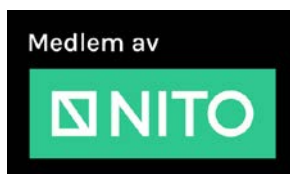
Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 11483-1978

Eiendomsverdi ref nr: UI5179

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS



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

Norsk takst

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



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

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

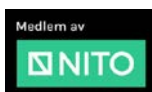
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@bolig-taksering.no
469 16 636



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningens alder og generelle tilstand

Som følge av alder har bygningen og bygningsdelene fra oppføringstidspunktet redusert teknisk tilstand og restlevetid. Boligen er oppført med byggemetoder og materialvalg som var vanlige på oppføringstidspunktet. Det bemerkes at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon og energiøkonomi er betydelig strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført.

Våtrom og innvendig tilstand

Våtrommene fremstår som eldre og/eller utidsmessige, og oppussing eller rehabilitering må påregnes. Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Disse vurderes i hovedsak å være relatert til alder, bruk og forventet levetid.

Til tross for enkelte avvik og et visst behov for oppgraderinger, fremstår boligen generelt med et normalt godt helhetsinntrykk i forhold til alder og byggetid.

Informasjonsgrunnlag og øvrige forhold

All informasjon om eiendommen og bygget er oppgitt av rekvisenten. Takstmannen har ikke mottatt opplysninger som tilsier at det foreligger skader, lekkasjer eller problemer knyttet til skadedyr, maur eller lignende. Det må imidlertid anses som påregnelig at det kan forekomme mus e.l. i bygninger i vinterhalvåret.

For ytterligere informasjon og øvrige bemerkninger vises det til egne premisser, byggebeskrivelser og respektive tilstandsgrader i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Plassbygget tak konstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Terrasse på ca. 42 m²

Overbygget Terrasse på ca. 49 m²

Plassbygget tretrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Malte treverksdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med belegg på gulv og panel på vegger. Dusjkabinett, servant og cinderella forbrennings toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvitt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integreert keramisk koketopp, komfyr og kjøleskap med fryser. Oppvaskkum. Benkebreder. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast. Kun sommervann inn i hytta.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Automatsikringer, skap plassert i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 1969.

Hytta er oppført på søylepunkt i leca.

Opparbeidet tomt rundt boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	56 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	51 m ²
Totalpris	850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

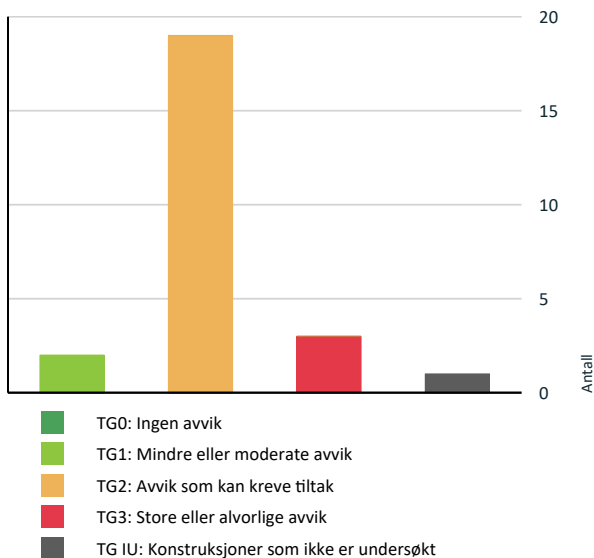
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad.

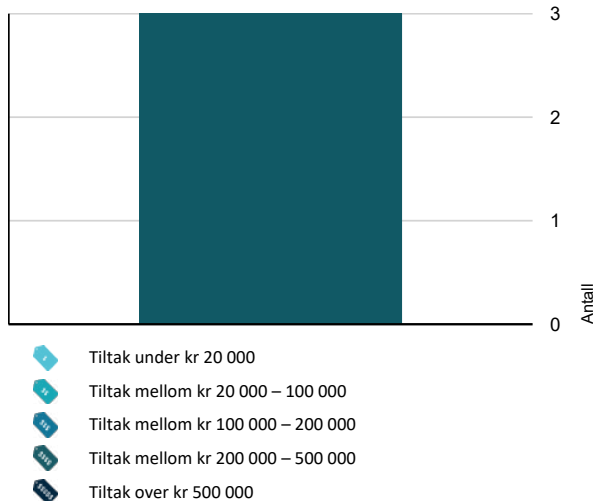
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

-  **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

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

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

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

-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

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

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






-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse

Benyttes til fritidsbolig

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2010

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler. Skjulte forhold kan ikke observeres.

Vurderingen omfatter ikke materialtesting eller funksjonskontroll. Jevnlig tilsyn anbefales.

Konsekvens/tiltak

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

Enkelte detaljer ved takplatene avviker fra monteringsanvisningene, som for eksempel manglende oppbrett av plater mot vindskier og glippe mellom mønepanne og isbord. Disse forholdene bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på takkonstruksjonen.

Det anbefales også å gjennomføre en grundigere undersøkelse av taket under sikre forhold, da skjulte skader ikke kan utelukkes basert på dagens inspeksjon fra bakkenivå. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for lekkasjer og forkortet levetid på taket.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert stigetrinn mot pipe, noe som kan medføre utfordringer ved adkomst for feiing og vedlikehold. Dette bør vurderes utbedret for å ivareta sikkerheten ved adkomst til pipen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres stigetrinn mot pipe for å sikre trygg adkomst ved feiing og vedlikehold. Manglende stigetrinn kan medføre økt risiko for fallulykker og vanskeliggjøre nødvendig tilsyn av pipen.



📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Kledningen er stedvis værslitt som følge av manglende vedlikehold.

Veggen har eldre stamme/konstruksjon, isolasjon og bygningsdeler.

Ved eventuell åpning av konstruksjonene kan det avdekkes ytterligere avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt kledning for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte- og fuktskader.

Det anbefales å etterisolere og vurdere tilstanden på eldre konstruksjonsdeler ved åpning, da skjulte skader kan forekomme.

Manglende musesperre bør utbedres for å forhindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader på bygningen.



TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygget tak konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider som er utført eller FDV dokumentasjon på materialer som er benyttet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader over tid. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befaringsstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold.

Punktering er påregnelig som følge av ordinær bruk/slittasje. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan være punkterte vinduer. De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne og slitasje på karmen og øvrige deler som følge av bruk og værpåvirkning.

Det er registrert avvik i den ytre tettingen rundt vinduet. Avvik i utvendig tetting kan øke risikoen for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan medføre fuktrelaterte skader. Avvik i utvendig tetting kan øke muligheten for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som kan gi fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres utbedring av utvendig tetting rundt vinduene for å hindre vanninntrenging i veggkonstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader over tid.

Vinduene har begrenset isolasjonsevne og slitasje på karmen og øvrige deler, og utskifting eller vedlikehold bør vurderes for å redusere varmetap og forhindre ytterligere forringelse.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer og dører har begrenset isolasjonsevne som følge av værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning. Det er også registrert slitasje på pakninger. Punkterte vinduer kan i enkelte tilfeller eller værtyper være vanskelig å oppdage, og eventuell punktering kan først bli synlig ved for eksempel værromslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av dører og pakninger for å bedre isolasjonsevnen og redusere varmetap. Dersom punkterte vinduer ikke utbedres, kan dette føre til økt risiko for fuktskader, trekk og høyere oppvarmingskostnader.

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Konstruksjon: Trekonstruksjon. Størrelse: ca. 90 m². Arealet må anses om omtrentlig, på grunn av en geometriform som er krevende å måle nøyaktig.

Årstall: 2012

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er langt spenn mellom bærende dragere, noe som gir økt belastning og risiko for nedbøyning over tid. Det anbefales å vurdere forsterkning eller ytterligere undersøkelser for å sikre tilstrekkelig bæreevne.

Innfestningen er ikke tilfredsstillende. Bærekonstruksjonen knyttet til takkonstruksjonen på verandaen fremstår som underdimensjonert, noe som øker risikoen for nedbøyning og strukturelle svekkelser. Nedbøyning er registrert.

Konstruksjonens fundamentering vurderes som utilstrekkelig. Det er visuelt registrert skjevheter i bærekonstruksjonen, samt råteskader i konstruksjonen.

Det er generelt en del ufagmessige løsninger og skader som krever tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt forsterkning av de bærende dragerne for å sikre tilstrekkelig bæreevne.

Innfestningen og bærekonstruksjonen må utbedres for å redusere risikoen for ytterligere nedbøyning og strukturelle svekkelser.

Fundamenteringen må forbedres, og råteskader må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens stabilitet.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for nedbøyning, redusert sikkerhet og ytterligere skader på terrassen over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygget tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen fremstår som værslitt på grunn av påkjenning fra vær og slitasje fra bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres oppussing eller utbedringer av trappen for å hindre ytterligere forringelse og redusert levetid.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre økt slitasje, redusert sikkerhet og forkortet brukstid.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

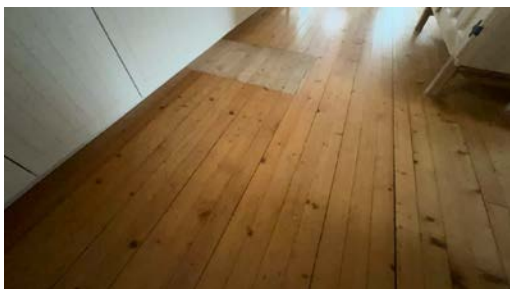
Overflatene er slitte som følge av bruk og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflatene bør pusses opp eller rehabiliteres for å forlenge levetiden og opprettholde et tilfredsstillende innemiljø.

Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere slitasje og redusert brukstid for overflatematerialene, men konsekvensen vurderes som liten.



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsaken vurderes å være setningsskader samt belastninger fra møbler og løsøre over tid. Det er registrert at isolasjonen på undersiden av etasjeskilleren ved bad/entré er eksponert. Dette øker muligheten for dyr finner veien inn i konstruksjonen, samt økt varmetap. Det anbefales derfor bedre tetting.

Konsekvens/tiltak

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

For å redusere risiko for ytterligere setningsskader og varmetap, bør isolasjonen på undersiden av etasjeskilleren ved bad/entré kles inn og tettes bedre.

Dette vil også hindre at dyr får tilgang til konstruksjonen.

Avvikene bør overvåkes nøye for å unngå større skade eller følgeskader over tid.

Konsekvensen ved manglende utbedring anses som liten, men kan påvirke innredningsmuligheter, plassering av skap og lignende.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn. Det anbefales, på spesifikt grunnlag, kontroll av ildsteder ved jevne mellomrom av godkjent brann- eller feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det anbefales at pipe, røykrør og ildsteder kontrolleres særskilt av fagkyndig. Dette er viktige bygningstekniske installasjoner, og eventuelle feil kan medføre alvorlige konsekvenser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales å kontakte lokalt brann- eller feiervesen for kontroll av pipe og ildsteder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dette er viktige bygningstekniske installasjoner, og feil eller mangler kan medføre økt risiko for brannutvikling og alvorlige konsekvenser ved pipebrann.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte treverksdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis slitasje på dører er observert. Dette kan skyldes manglende vedlikehold, bruksbelastning eller skjevheter i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres justeringer og oppussing av overflater på dører med slitasje, samt vurderes utskiftning der dette er nødvendig.

Manglende vedlikehold og slitasje kan føre til redusert funksjon, økt slitasje og forkortet levetid på dørene.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Bad med belegg på gulv og panel på vegger. Dusjkabnett, servant og cinderella forbrenningstoalett.

Vurdering av avvik:

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

Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav/bruk. Kan oppstå fuktskader. Badet har et høyst usikkert tettesjikt etc.

Ikke sluk i rommet, kun avløp rett til grunn. Vindu i vårsone, ikke membran på vegger etc.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, sluk og våtsone.

Manglende sluk, utilstrekkelig membran og vindu i våtsone medfører høy risiko for fuktskader i både badet og tilstøtende konstruksjoner.

Uten nødvendige oppgraderinger kan det oppstå omfattende skader som krever kostbar utbedring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt. Det ble målt med måleapparatet Protimeter. På grunn av manglende tilgang bak dusjsone, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene.

Det bemerkes at undersøkelsene/hulltakingen kun er utført som en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjonen. Skader i andre deler av konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes, spesielt med tanke på tettesjiktets alder og gjenværende forventede brukstid. Det anbefales å være oppmerksom på at vurderingen kun gjelder det undersøkte området.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av konstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte skader, samt vurdere utskifting eller oppgradering av eldre rørkoblinger og membran/tettesjikt.

Konsekvensen av å ikke utbedre eller undersøke nærmere kan være økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på våtrommets konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og skader på tilstøtende bygningsdeler.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvitt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integriert keramisk koketopp, komfyr og kjøleskap med fryser. Oppvaskkum. Benkebreder.

Årstall: 2011

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Det bør monteres komfyrvakt for å ivareta brann sikkerheten, samt lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Manglende tiltak kan medføre økt fare for brann og følgeskader ved lekkasje.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011

Kilde: Rekvirent

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast. Kun sommervann inn i hytta. Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Det er ikke observert symptomer på brudd. Dette er imidlertid en risikokonstruksjon grunnet manglende dokumentasjon og ukjent utførelse på vannrør, samt at rørene og koblingene er av eldre dato med redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales at vannledningene kontrolleres av autorisert rørlegger for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og at det vurderes utskiftning av eldre rør og koblinger.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ufagmessig utførelse er økt risiko for lekkasjer eller vannskader, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen og kostbare reparasjoner.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast. Anlegget er i hovedsak skjult.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Rørene har utkast mot tomten. Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering, men det er ikke spesifisert hvilke steder som er kontrollert. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder.

Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter.

For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres. Det er registrert ufagmessig arbeid på rørene, og en rørlegger bør kontaktes for grundigere undersøkelser.

Rørene er ikke tilstrekkelig festet, og ved støt eller bevegelse kan rørene lettere skades.

Det anbefales å spesifisere hvilke steder som er kontrollert ved visuell vurdering for å gi et mer presist bilde av tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å engasjere rørlegger for grundigere undersøkelser og utbedring av ufagmessig arbeid samt sikre tilstrekkelig feste av rørene, for å redusere risiko for lekkasjer og skader ved bevegelse eller støt.

Videre bør det spesifiseres hvilke steder som er kontrollert ved visuell vurdering, slik at tilstandsbildet blir mer presist og eventuelle skjulte feil lettere kan avdekkes.

Manglende fagkyndig vurdering og utilstrekkelig dokumentasjon øker risikoen for at feil eller skader ikke oppdages, noe som kan medføre uforutsette kostnader og driftsproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg. Naturlig ventilasjon med klaffventiler vurderes å ikke fungere optimalt med tanke på dagens forventede bruk og bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for kondens- og fuktskader, spesielt ved oppussing eller rehabilitering.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør gjennomføres service på varmepumpen for å sikre fortsatt drift og for å redusere risikoen for plutselige driftsstans eller kostbare reparasjoner, da anlegget har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsrapport



🔧 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederen er plassert utendørs i et skap på terrassen. Berederens understøttelse er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

Berederen er montert utendørs og er dermed utsatt for fukt og værpåkjenninger, noe som kan føre til skader, behov for reparasjoner eller utskiftning, samt økt varmetap. Slike beredere er normalt ikke egnet for utendørs montering, og det er viktig å være oppmerksom på risikoen dette medfører.

Understøttelsen av berederen bør utbedres for å unngå fare for skade på berederen og omkringliggende konstruksjoner.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer, skap plassert i gang.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja **MERK; Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og manglende dokumentasjon på anlegget.**



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Fuktisikring og drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1969. Ukjent drenering/type drenering. Drenering vurdert rundt bærende søyler og under hytta.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er av eldre dato, og det er manglende vedlikehold og utskiftninger av drenerende masser. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av dreneringen for å sikre tilstrekkelig fuksikring.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan gi skader på bygningsdeler og redusert bæreevne av søyler. Drenering som er tilstrekkelig under hytta kan gi fuktig miljø under hytta.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytta er oppført på søylepunkt i leca.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er skjevheter i enkelte fundamenter. Skjevheter i fundamentene kan indikere utilstrekkelig grunnarbeid eller dimensjonering. Forholdet bør undersøkes nærmere for å vurdere behov for eventuelle tiltak.

Det er ufagmessigheter knyttet til fundamenteringen. Blokker i lettklinkerbetong er montert liggende, noe som gir lavere bæreevne. Det ble ikke registrert synlige tegn på sprekker som følge av dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skjevheter i fundamentene og ufagmessig montering av lettklinkerblokker bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å vurdere behov for utbedring.

Dersom forholdene ikke utbedres, kan det medføre redusert bæreevne, økt risiko for setningsskader og videre skjevheter i konstruksjonen, noe som kan påvirke byggets stabilitet og levetid.

1 TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengtet har ikke tilfredsstillende fall fra boligen rundt hele huset. Terrengtet rundt boligen bør ha et fallforhold på minimum 1:50 3 meter fra grunnmur/huset.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengtet bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen, minimum 1:50 i minst 3 meter fra grunnmuren. Dette bør gjøres for å hindre at overflatevann ledes inn mot huset, noe som kan medføre økt risiko for fukt- og vannskader på grunnmur og kjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk på terrasser/balkonger.

Det er ikke montert radonsperre, og det er heller ikke utført tiltak eller målinger.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør monteres rekkverk på balkonger, terrasser og utvendige trapper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonverdier.



Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Benyttes til bod

Byggeår

0

Standard**Vedlikehold****Kommentar****Beskrivelse**

Boden er ikke vurdert/inspisert eller tilstandsvurdert. Det anbefales nærmere undersøkelser. Bygget fremstår med slitasje, det må påregnes oppussing/rehabiliteringer og nærmere undersøkelser av bygningsdeler.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

51 m²/51 m²

Fritidsbolig: Gang, Bad, Kjøkken, 2 Soverom, Stue

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

<p>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</p> <p>Kr 900 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi</p> <p>850 000</p> <hr/> <p>Konklusjon markedsverdi</p> <p>850 000</p>
---	--

Frdrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 6 200		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmannens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Eiendomsverdi.

Takstmannens egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt. En måling av prisvariasjon i utvalget som har vært i markedet siste året indikerer relativt god presisjon i verdiansettelsen. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Bør være lett omsettelig i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Borudveien 13 ,1912 ENEBAKK 23 m ² 1969 1 sov	29-06-2025	850 000	725 000		725 000	31 522
2 Borudveien 17 ,1912 ENEBAKK 28 m ² 1969 2 sov	26-06-2025	950 000	800 000		800 000	28 571
3 Borudveien 53 ,1912 ENEBAKK 86 m ² 1998 3 sov	14-07-2025	1 900 000	1 985 000		1 985 000	25 779
4 Øvre Årsrudveien 22 ,1912 ENEBAKK 45 m ² 1971 1 sov	06-01-2019	1 120 000	1 140 000		1 140 000	25 333
5 Borudveien 24 ,1912 ENEBAKK 57 m ² 1971 3 sov	22-05-2021	1 500 000	1 400 000		1 400 000	24 561
6 Øvre Årsrudveien 3 ,1912 ENEBAKK 55 m ² 1970 1 sov	04-07-2021	1 350 000	1 350 000		1 350 000	24 545
7 Borudveien 22 ,1912 ENEBAKK 55 m ² 1967 2 sov	28-05-2019	1 150 000	1 100 000		1 100 000	20 000
8 Borudveien 24 ,1912 ENEBAKK 57 m ² 1971 3 sov	18-07-2019	1 200 000	1 100 000		1 100 000	19 298

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, antatt sum.	Kr.	5 000
Vel avgift	Kr.	2 250
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	7 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 180 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	370 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 380 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	900 000
--	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

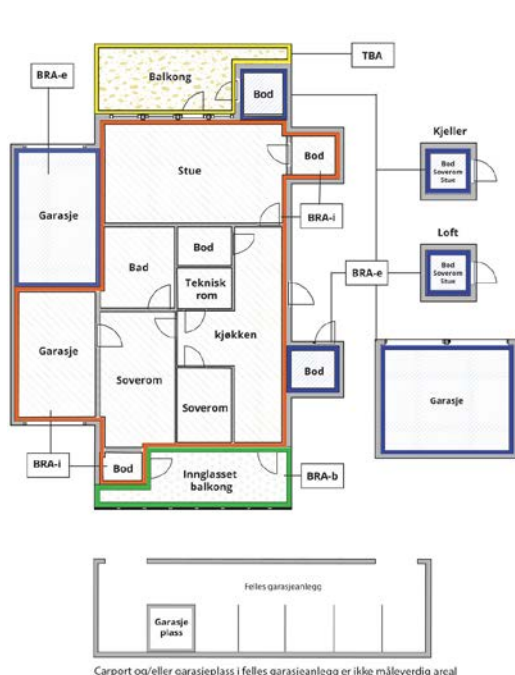
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	51			51	90
SUM	51				90
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue		

Kommentar

Fra 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Følgende arbeider er opplyst om, men har ikke dokumentasjon:
2024: Montert ny varmtvannsbereder. 2023: Nytt vinylbelegg på badet.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Minimum annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu. Rømningsvinduet må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. I dette tilfellet er ikke krav til rømningsvindu oppfylt i soverom.

I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.

I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt, da høyden er målt til under 2,4 meter.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Inger Jørgensen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	66	1	13	0	1550 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Borudveien 48				23.09.1968			23.09.2038
Hjemmelshaver							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borudkollen ligger med kort vei til marka, Øyern og Lysern med rekreasjonsmuligheter sommer og vinter.

Adkomstvei

Privat adkomst.

Tilknytning vann

Ikke tilknyttet, kun sommervann, det er ikke gitt utslippstillatelse på eiendommen.

Tilknytning avløp

Ikke tilknyttet

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Naturtomt rundt hytta.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for a avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	11.03.2026	Boligen er registrert tatt i bruk, det ikke gitt ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	10.03.2026	Ikke utfylt da rekvirent ikke har bebodd eiendommen de siste 12 måneder.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.03.2026	Tegninger er ikke fremlagt før befaringen	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRISISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UI5179>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kari Stuberud

Boligen

Borudveien 48
1912 Enebakk

3220-66/1/13/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

frossen Kranpå badet vannlekkasje, alt lagt nytt 2023

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Stian Østvang

Beskrivelse av arbeidet: lagt nytt gulv

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: montering av skap og innventar

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Beskrivelse av arbeidet: laget hull i gulvet for vannrør gjennomgang

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Beskrivelse av arbeidet: lagt nye plater oppå tket



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Beskrivelse av arbeidet: da det er bare sommervann, er vannslangene ute. kun inn og ut der vannet brukes.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: lokal elektriker i enebakk,

Beskrivelse av arbeidet: rettet opp feil og mangler ettet kontroll av anlegget. jeg husker dessverre ikke årstallet

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

bygget terrasse,

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

varmtvannstanken virket ikke, ble skiftet 2024

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Det vet jeg ikke. jeg tror han var fra Ski

Beskrivelse av arbeidet: skiftet til ny varmtvannsbereder

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

festen nr. 13.

Selvsjette med dok. nr. 110 -
Indes F. H. H. som skriveværdig betalt
Dokument nr. 138 19. 09. 21.

F e s t e k o n t r a k t .

Undertegnede Håkon Våla, som eier eiendommen Borud,
gno. 66 brno. 1 i Enebakk, fester herved bort til

Reinholdt Pattenhausen adr. Antenneveien 28, Lambertseter,
f. 21/12-1909 Oslo 11

en hyttetomt, avmerket som nr. 31 på forevist kart, betegnet som
gno. 66 brno. _____ iflg. kartforretning av _____

23/9-1968 Festeren leier tomten for et tidsrum av 49 år fra
_____ til 23/9-2018 Festeren kan dog kreve festet
forlengt for 20 år av gangen så lenge den opprindelige hytte på tomten
er i god stand. Krav herom må fremsettes skriftlig i det siste år av
løpende festetid, ellers faller det bort.

2.

Festeavgiften er kr. 104,50 for den gjenværende del av
inneværende kalenderår og deretter kr. 390,- pr. år.
Avgiften for første og annet år betales straks ved kontraktens inngåelse.
For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/11 året forut.
Innbetalingene skjer til eierens konto i Bøndernes Bank, Oslo.
Festeavgiften indeksreguleres hvert 10 år i samsvar med prosentvis
endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. Man bruker
indeksen for august mnd. Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1, 3 l.
kan eieren kreve full revisjon av festeavgiften opp til prisnivået ved
hver forlengelse.

3.

Festeren har kun rett til å føre opp en bygning (hytte)
som skal plasseres slik at pelen i terrenget - jfr. p. 1 - faller
innenfor hytta - forøvrig etter Bygningsrådets bestemmelser.

Festeren har rett til vann fra anvist tappested, som
er vann fra Kirkebygden Vannverk A/L. Årlig avgift (for tiden) kr. 70-
betales direkte til Vannverket.

Blad 2.

4.

Avfall og kloakk må graves ned og spillvann tømmes i grop etter eierens anvisning. Avfall brennes før nedgraving. Eieren krever at anvist tømme plass for avfall blir brukt. Eieren kan også kreve at festeren deltar i renovasjonsordning basert på bortkjøring av avfall og kloakk, med forholdsmessig fordeling av utgiftene på dem som deltar i ordningen. Der skal kun nyttes kjemikalieklosett.

5.

Festet gir rett til rimelig adkomst til fots over eierens eiendom fra vei og parkeringsplass. ~~Før bygging av vei og parkeringsplass forutsettes at festeren betaler en engangsavgift på kr 500,-. Det senere vedlikehold av vei- og parkeringsplasser overtas av festerne. Mulig gjenværende midler av deponert beløp skal brukes til veivedlikehold.~~ Eieren gir fri grunn til vei- og parkeringsplasser, og har bruksrett til veien. Han kan ikke bruke parkeringsplassene som opplagstomt e.l.

6.

Grunneieren disponerer alle bartrær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde. Materialtransport m.v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomten skal holdes ryddig for avfall, materialrester m.v. Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området. I forhold til andre hytteeiere har festeren fortrinsrett til brønn innen 15 meter fra sin hytte. Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse. Festet gir ikke jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom. Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite.

7.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomten, så som varesalg, hvergevirksomhet o.l.
Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker i kalenderåret.

8.

Salg av festet bebyggelse kan bare skje med grunneiers samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Er det ikke oppført hytte på tomten, kan grunneieren kreve festet avviklet istedetfor å godta salg. Framleie av festeretten er ikke tillatt. ~~Enkelte tomter ligger slik til et passasje må skje over andres tomter. Slik passasje bør skje med størst mulig hensynsfullhet.~~

Blad 3.

9.

Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side kan utkastelse skje som bestemt i Tvangsloven. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. unnløstelse av å betale skyldig festeavgift innen 1 - en uke fra mottatt påkrav, og unnløstelse av å rette feil etter p. 3 - 4 6 snarest mulig etter mottatt krav om dette. Eieren kan om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter p. 3-4-6 og belaste festeren for omkostningene. Skyldige beløp forrentes med 6 %.

Grunneieren har 1. prioritets panterrett i festeretten og bebyggelse for et beløp inntil 3 års festetid - for skyldig festeavgift, renter og krav etter annet ledd, med rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterrett frafallt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

Før grunneieren går til heving av kontrakten - eller tvangsauksjon - skal han i rek. brev varsle pantaverne med tinglyst panterrett etter grunnboken. Disse kan avverge reaksjonen ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp + renter og omkostninger. I tilfelle tvangssalg av bygninger er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

10.

Festekontrakten tinglyses som heftelse på hovedbølet. Omkostningene ved tinglysning, stempeling, oppmåling og kontraktskriving bæres av festeren.

Der skal være fri ferdsel i utparselleringsområdet, og gjerder rundt parsellene tillates ikke.

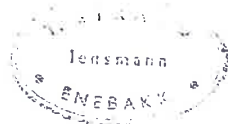
Kontrakten er utferdiget i 3 eksemplarer. **Endel setninger i punktene 5 og 8 er strøket av eieren.**

Enebakk, den september 1968.

Håkon Nela

R. Pattenhøien

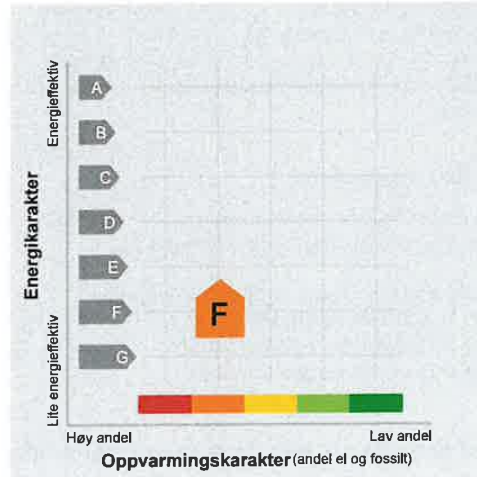
Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester og at begge er over 21 år.



Olav Strand

ENERGIATTEST

Adresse	Borudveien 48
Postnummer	1912
Sted	ENEBAKK
Kommunenavn	Enebakk
Gårdsnummer	66
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	13
Bygningsnummer	150558441
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-151788
Dato	06.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





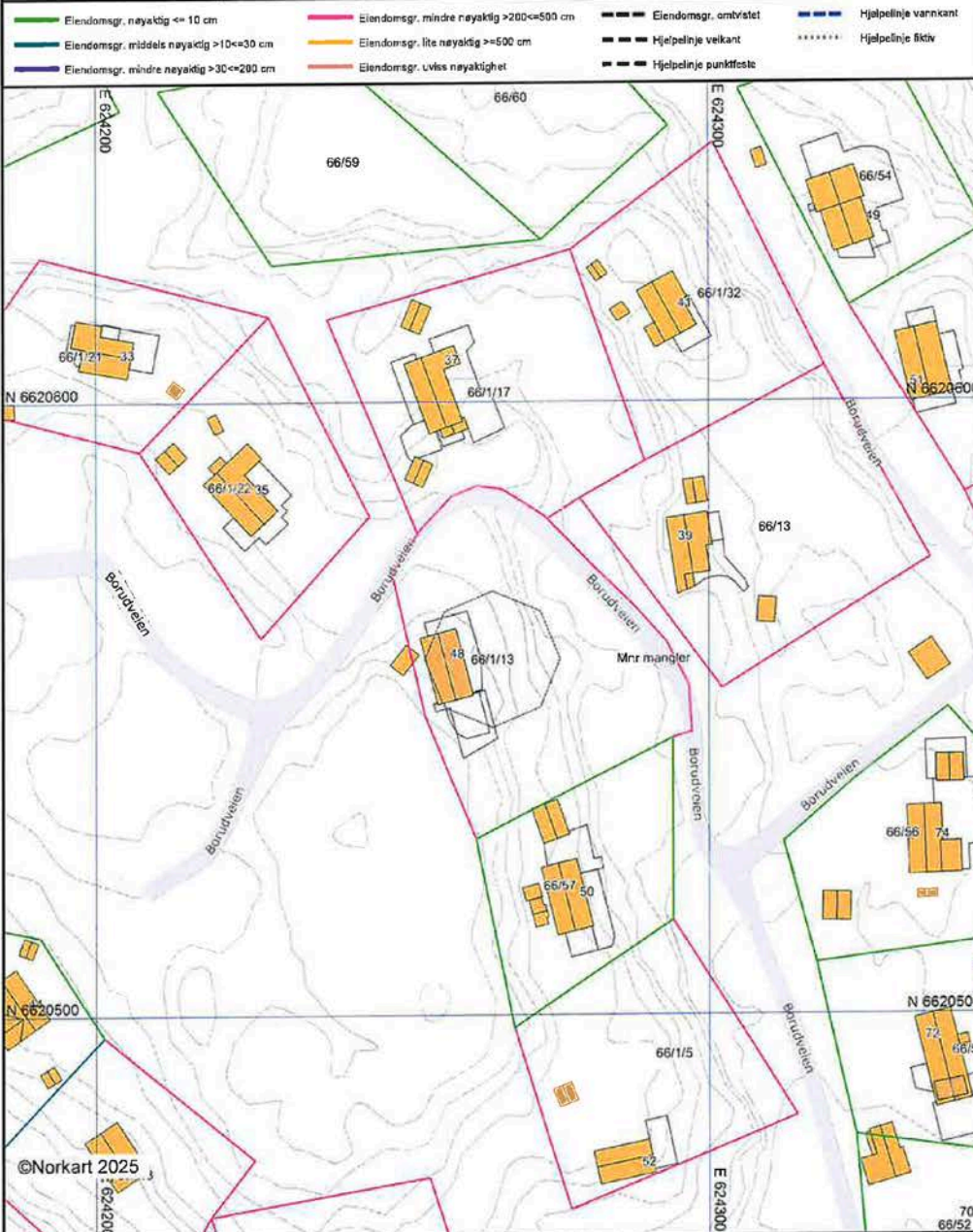
Enebakk kommune

Grunnkart

Eiendom: 66/1/13
Adresse: Borudveien 48
Dato: 24.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

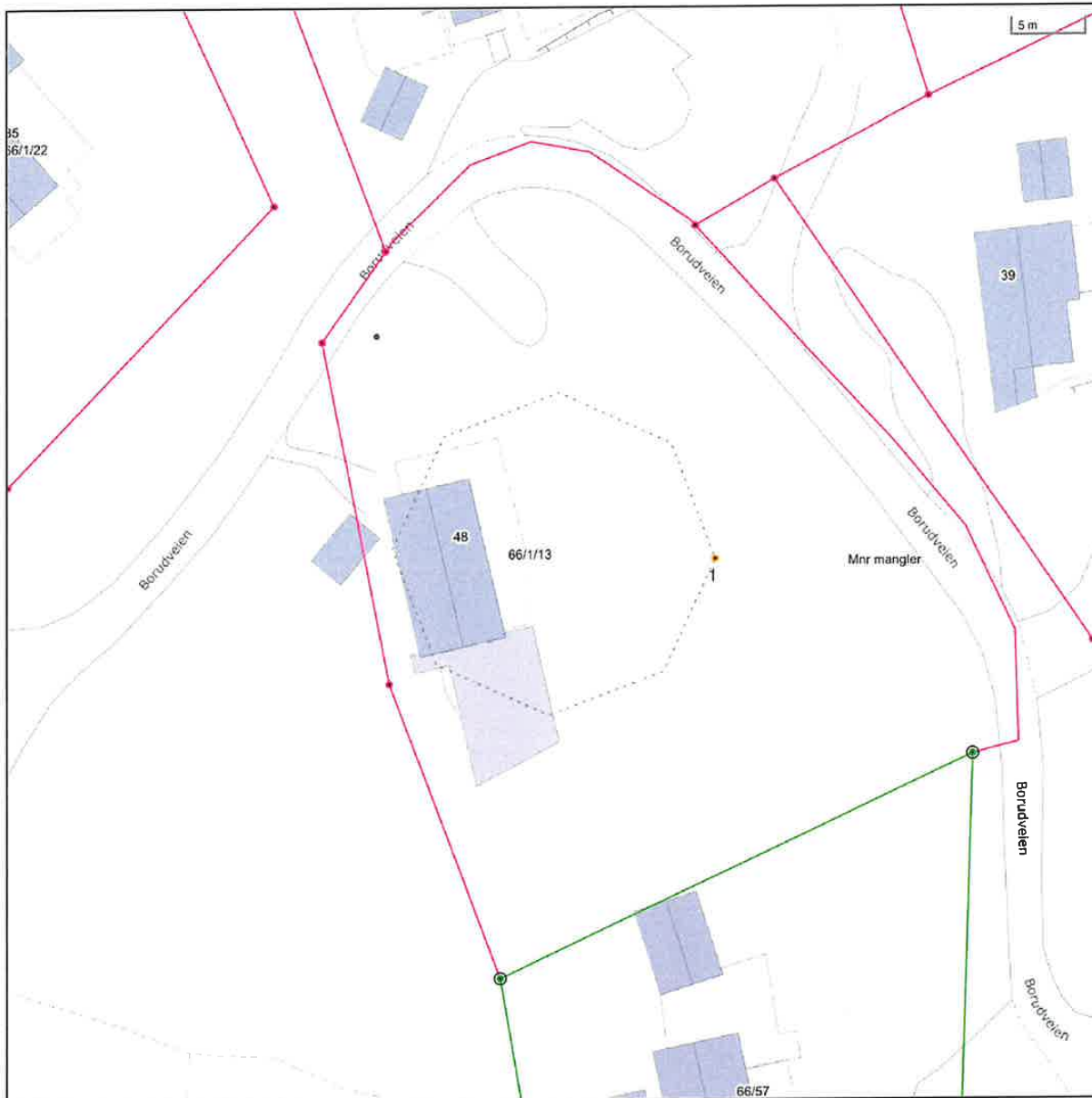


©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Eiendomskart for eiendom 3220 - 66/1/13/



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| ----- Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - kors |
| ----- Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ☒ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvias nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	350,00 m ²	Arealmerknad	Fiktive grenser			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6620557,99	Øst	624264,79

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6620557,99	624275,91	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	:	(Punkt)



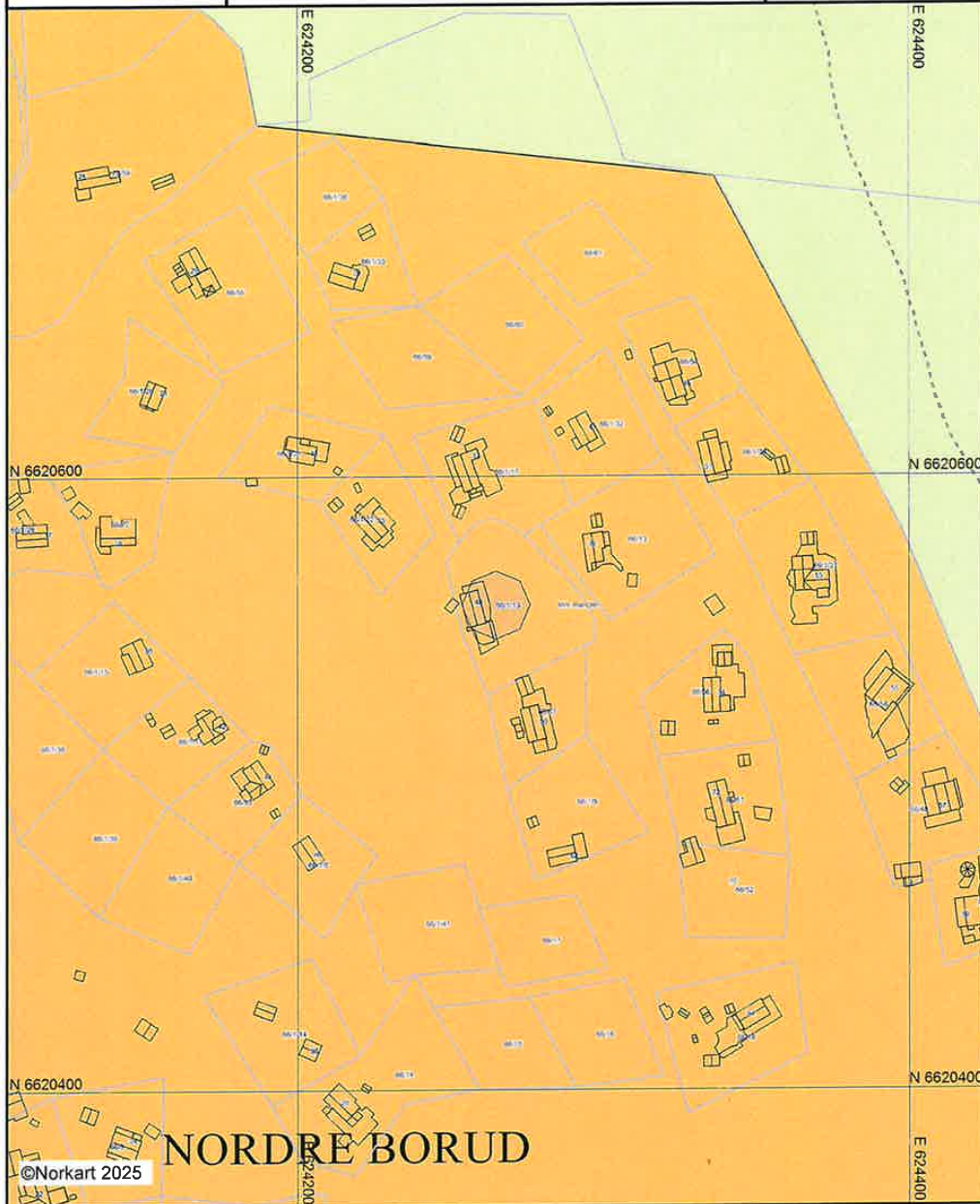
Enebakk kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 66/1/13
Adresse: Borudveien 48
Utskriftsdato: 24.07.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Eiendom	3220 66/1/13		
Utskriftsdato	24.07.2025	Antall datasett	4

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger



Aurskog

SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte for kundene,
lokalt næringsliv og gode lokalsamfunn.

**Hos Åshild, Anders, Lars, Alf Marius, Anita, Lars F. og Hilde
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider tett med Aktiv Årnes og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Årneskvartalet.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

Nabolagsprofil

Borudveien 48

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 9 min	🚗
🚆 Spydeberg stasjon Linje R22	15 min	🚗 15.8 km
🚆 Tomter stasjon Linje R22	19 min	🚗 20.6 km
🚆 Borud Linje 551	12 min	🚶 1.1 km
🚆 Fjellheim Linje 551	3 min	🚗 2 km

Avstand til byer

Askim	23 min	🚗
Ski	31 min	🚗
Oslo	49 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kommunehuset, Enebakk	12 min	🚗
🚗 Enebakk Kommune, rådhuset	12 min	🚗

Vintersport

Alpin

- Turbofjøla snowboardbakke
- Kjøretid: 27 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

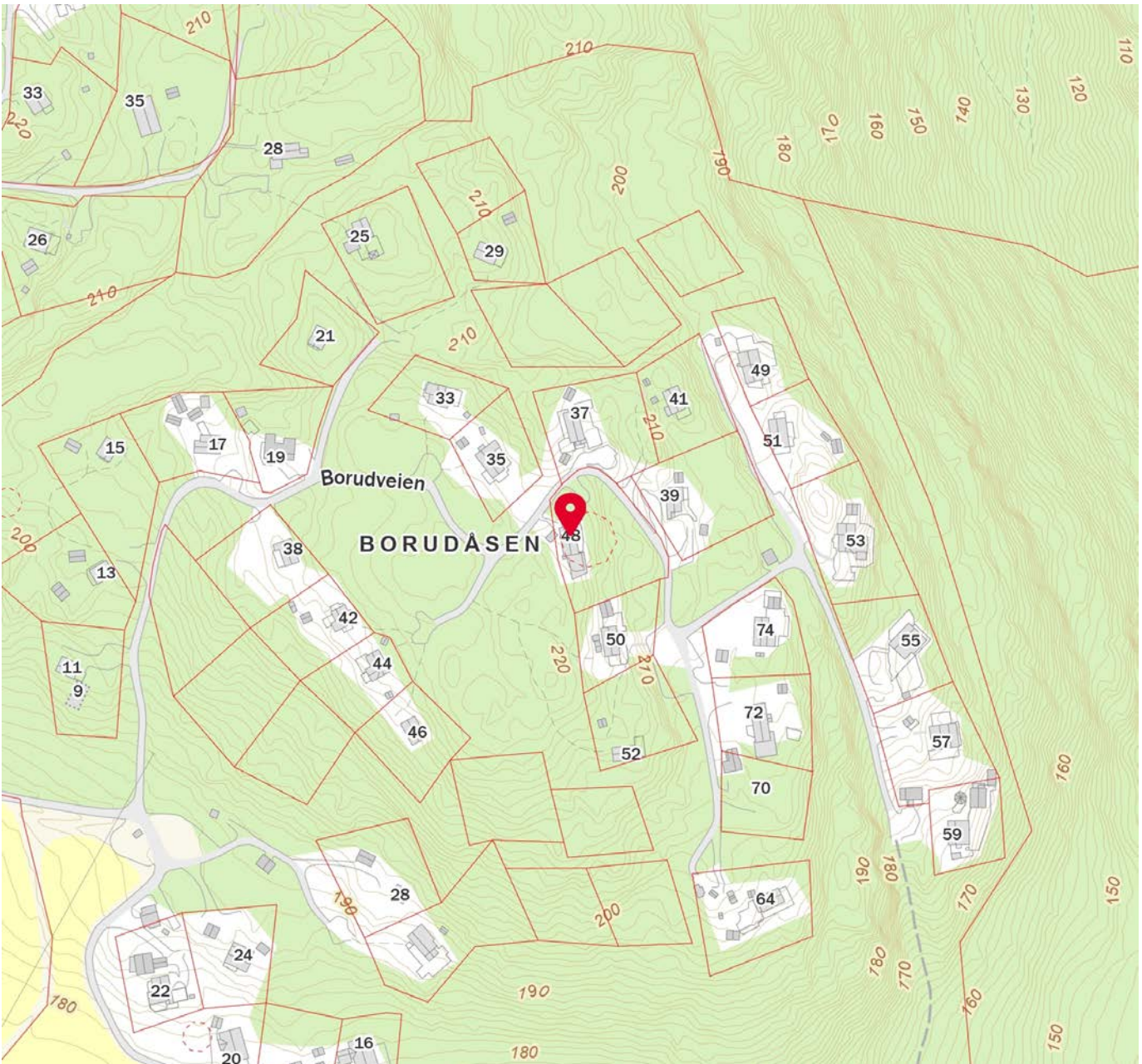
Bermerud v/Lyseren- badeplass	13 min	🚗
Spydeberg Rideklubb	14 min	🚗
Østmarka Golfklubb	15 min	🚗
Amundrud Gårdsmuseum	14 min	🚗
Askim ridesenter	20 min	🚗
Askim Golfklubb	21 min	🚗
Fortuna Rideklubb	22 min	🚗


Sport

⚽ Stegenbanen Fotball	8 min	🚗 7.2 km
⚽ Enebakkhallen Aktivitetshall	12 min	🚗 11 km
🏊 Ytre Enebakk Treningssenter	13 min	🚗
🏊 Spydeberg Treningssenter	16 min	🚗

Dagligvare

Joker Enebakk Post i butikk, PostNord	12 min	🚗 11.8 km
Kiwi Ytre Enebakk PostNord	12 min	🚗 12.6 km



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

For eiendommen:

Adresse: Borudveien 48
1912 ENEBAKK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rolf Wegar Gundersen

Telefon: 982 59 303
E-post: rolf.gundersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre