

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Nils-Erling Bleikvassli

Mobil 977 93 481

E-post nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Omkostn.: Kr 121 350,-
Total ink omk.: Kr 4 921 350,-
Selger: Trine Kinna Bergeli
Tommy Ifti Bergeli

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 208/235 kvm
Tomtstr.: 756.7 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 115, bnr. 206
Oppdragsnr.: 1204250034

Enebolig med ny fasade, vinduer og ytterdører. Garasje og stor biloppstillingplass.

Velkommen til Rugveien 9, en velholdt og innholdsrik enebolig over to plan. Med to bad, to stuer og fire soverom egner boligen seg godt for familier. Omgivelsene er landlige, i kort gangavstand til skoler, dagligvare og barnehager. Tomten ble planert og drenert i 2024, og i år fikk huset ny kledning og nye vinduer – inkludert etterisolering. Hagen innbyr til lek for de minste, og utenfor stuen nytes varme dager på en stor terrasse fra 2025.

Hovedstuen er romslig med peis og store vinduer, mens kjøkkenet har mye oppbevaring og gode arbeidsflater. Badet nede har god størrelse, utstyrt med dusjhjørne, badstue og badekar. En vedovn gir ekstra hygge i kjellerstuen, og boligen har et vaskerom med egen utgang. Parkeringen er god, på en asfaltert gårdsplass og i garasje med Teslalader.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	66
Energiattest	71
Nabolagsprofil	72
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 208 kvm

BRA - b: 27 kvm

BRA totalt: 235 kvm

TBA: 39 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 101 kvm Bad, Badstue, Vaskerom, Trapperom, Stue, Bar, Soverom, Bod, Gang

1. etasje

BRA-i: 107 kvm Bad, Kjøkken, Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom/kontor, Stue

BRA-b: 27 kvm Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

756.7 kvm

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et landlig og naturskjønt område i Kirkebygda i Enebakk kommune. Sentrum av Kirkebygda er kommunesenteret, med legekantor, bibliotek, vetrinær, butikk, helsestasjon, kulturskole, skoler og barnehager.

Enebakkhallen og Enebakk stadion ligger kun noen hundre meter unna, og rett ved boligen finnes vakre tur- og rekreasjonsmuligheter i marka. Vinterstid kan man benytte seg av lysløype eller oppkjørte skiløyper, og om sommeren er det fine turstier i hele Østmarka. Østmarka Golfklubb ligger kun 15 min unna med bil, og for den hesteglade

er det kort vei til ridesenter.

Den jakt- og fiskeinteresserte kan melde seg inn i Enebakk Jeger- og fiskerforening. Enebakk Idrettsforening har aktiviteter innen fotball, håndball, skiidrett, taekwondo og turn. Det er ca. 12,3 kilometer til Streifinn idrettsanlegg som benyttes av idrettslaget. Herfra er det innfallsport til Østmarka. Boligen ligger også nært flere idylliske bade- og fiskevann.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos Joker Enebakk, som ligger ca. 15 min unna til fots. For ytterligere servicetilbud kan du ta turen til Flateby eller Vågsenteret i Ytre Enebakk. I tillegg har både Lillestrøm og Ski kjøpesenter alt av bymessige fasiliteter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det ca. 9 minutters gange til Kirkebygden barneskole og Enebakk ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Kirkebygden er nærmeste barnehage, kun 5 min unna boligen.

Offentlig kommunikasjon

Oslo sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller bil. Området byr på offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Enebakshallen som ligger ca. 12 min unna til fots. Ved å benytte bil tar det ca. 13 min til Flateby, 25 min til Ski, 28 min til Lillestrøm og 40 min til Oslo.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle.

Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

INNVENDIG

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv, fliser og gulvbelegg.

Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater og malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Takess og malt panel.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

- Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

- Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

- Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av undertak 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.

Utvendig > Nedløp og beslag

- Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- 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.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under

balkonger

- Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt til 92,8 cm.
- Konsekvens/tiltak: Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.

Innvendig > Radon

- Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted

- Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innvendig > Rom Under Terreng

- Vurdering av avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendig > Innvendige trapper

- Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet
- Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

- Vurdering av avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.
- Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

- Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

- Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Eksisterer det samsvarserklæring?
- Nei

Tomteforhold > Drenering

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

- Vurdering av avvik: Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger
- Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

- Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

- Vurdering av avvik: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.
- Konsekvens/tiltak: Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

- Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

- Vurdering av avvik: Filter mangler på befaringdag.
- Konsekvens/tiltak: Filter bør monteres.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

- Vurdering av avvik: Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
- Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinet

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

- Vurdering av avvik: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Konsekvens/tiltak: Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

- Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

- Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

For mer detaljert beskrivelse se tilstandsrapport utarbeidet av takstmann Jo Henrik Stigen.

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- 2008 - Nytt Ikea Kjøkken. utført ved egeninnsats
 - 2011 - Oppussing av bolig – Bad 1 og 2 , Sikringskap, Garasje, Varmekabler, Varmtvannsbereder, Entre, Kjellerstue, Vaskerom, Utført av MAHNOR BYGG i 2011. (gikk konkurs. rettsak fra oss i etterkant. Dokumentasjon på det er tilgjengelig.)
 - 2014 - Installert Varmepumpe – Utført av Hitech Energy.
 - 2018 - Installert El-Billader. Utført av Ski Elektriske.
 - 2022 – Skiftet gulv kjøkken etter rør lekkasje. Gjensidige forsikring
 - 2023 – Utbedring av spillvannsledning. Utført av Tette Avløp Ski.
 - 2024 – Planering og drenering av tomten, såing av plen – Holta Anleggsservice
 - 2025 - Skiftet alle vinduer og dører, Etterisolert loft, Etterisolert huset og skiftet panel med trykkimregnert, forsterket konstruksjon og laget lufting bak kledning, Monterte Aero lufteventiler i alle rom. Utført av firma: Hauge En gammel Tømrer.
 - 2025 - Service på varmpumpe. Utført av Varme og sikkerhet A/S
 - 2025 – Vedlikehold spyling av rør. Utført av Tette Avløp Ski.
 - Diverse vedlikehold av boligen opp gjennom årene ved egen innsats. Vi har bodd i huset siden 1990
- Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Hatt mus. Gjort utbedrende tiltak med nye musebånd, musebørster og tetting av hull ved skifte av panel 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Arbeidet utført av Mah Nor Bygg. De gikk konkurs før vi fikk papirer på jobb. Har papirer fra rettssaken/konkursboet.

Arbeid utført av MAH NOR BYGG TALENTREPRENØR

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse Oppussing av bad i 1 etasje og kjeller

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Utbedring spillvannsledning.

Arbeid utført av Tette Avløp AS

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

Ja

Beskrivelse Har hatt mus, men det er blitt utbedret ved etterisolering og utskifting av panel, nye musebånd og tetting av gamle lufteluker.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Oppgradere sikringsskapet med automatsikringer og nye kurser
Arbeid utført av MAH NOR BYGG TALENTREPRENØR

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

Nei Ja

Beskrivelse Det lokale Eltilsyn utførte kontroll av el-anlegg 31.01.2024. Kontrollen avdekket ingen feil eller mangler.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse Elbil lader for Tesla, samt eget utvendig stikk (10A) for lading

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Skiftet alle dører og vinduer samt skiftet panel. Etterisolert med 10cm isolasjon og asfaltplater. Forsterket konstruksjon og laget lufting bak utvendig kledning. Etterisolert loft.
Arbeid utført av Hauge En Gammel Tømrer

Tilleggs kommentar

Boligen er oppusset med nye dører og vinduer. Etterisolert med 10cm isolasjon og asfaltplater. og skiftet til impregneret panel. Montert Aero lufteventiler. Oppusset terrasse. Alt er gjort i juni 2025.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, stue, gang, bad og 3 soverom.

Underetasje: 2 ganger, bod, stue, bad, badstue, vaskerom og soverom.

Annet: Loft (etterisolert i 2025).

Kort fortalt

- Velholdt enebolig over to etasjer.
- Egen inngang til underetasjen.
- Garasje med elbillader fra 2018.
- En gårdsplass foran garasjen.
- Herlig terrasse på ca. 39 kvm.
- Uteplassen er oppført i 2025.
- Kledning og vinduer fra 2025.
- Varmepumpe fra 2014 i huset.

- Kjøkken med nytt gulv i 2022.
- Rikelig med skap- og benkeplass.
- Integrert platetopp og stekeovn.
- Romslig stue med store vinduer.
- Peis for ekstra varme og hygge.
- Stor kjellerstue med egen bar.
- To flislagte bad i hver sin etasje.
- Badekar og egen badstue nede.
- Et vaskerom med egen utgang.
- Fire soverom, to med store skap.
- Lagring på loft og i bod inne.
- Loftet er etterisolert i 2025.

Standard

Entré

Velkommen inn i et innholdsrikt familiehjem med god fleksibilitet. Ytterdøren er overbygd på terrassen, utstyrt med downlights og ringeklokke. Vel inne passer det fint å innrede med knagger og skohyller i en liten entré. I gangen innenfor har boligen en plassbygd hylle med klesoppheng. Det er egen inngang til underetasjen.

Kjøkken

Kjøkkenet ble oppgradert med nytt 1-stavs laminatgulv i 2022. Arbeidsforholdene er fine, med god skap- og benkeplass for familien. Innredningen er fra 2008, med hvite, profilerte fronter, vitrineskap og dobbel oppvaskkum nedfelt i en laminert benkeplate. Over benken er det beige fliser med noe dekor, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med mekanisk avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin er etablert, og integrert i innredningen er det platetopp og stekeovn.

Stue

Stuen er et trivelig oppholdsrom, med fint lysinnslipp i tre retninger og god møbleringsfrihet i vinkelløsning. De store vinduene inkluderer en glassdør fra 2025, og sommerstid er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager på terrassen. Lune kvelder sikres av en peis, og stuen er innredet med parkettgulv og lysegrå vegger. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og utenfor kjøkkenet samles familien for hyggelige måltider rundt et langbord.

Kjellerstue

I underetasjen har boligen en stor stue, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning. Med både gulvvarme og vedovn får man det lunt og godt i stuen. Tilknyttet rommet finner man en egen bar, og sammen med badet og soverommet i etasjen kan stuen bli en fin gjeste-/ungdomsavdeling. Det er god plass til flere sittegrupper, og stuen er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med bad i begge etasjer og et eget vaskerom i underetasjen. Alle rommene ble pusset opp av fagfolk i 2011. Badet oppe er innredet med sorte gulvfliser og lysegrå fliser på veggene. Varme er lagt i gulvet, og badet har downlights og vegghengt toalett.

Et nedsenket dusjhjørne er utstyrt med takdusj og vegg av glassbyggerstein. Den øvrige innredningen består av et innfelt speil, et hvitt veggskap og en servant med hvite underskap. Vaskerommet har egen praktisk utgang til eiendommen. Her er det gulvvarme, utslagsvask og et hendig benkeskap med tilhørende overskap.

Bad 2

Badet nede har god størrelse, innredet med mørke gulvfliser og beige veggfliser for en fin kontrast. På badet er det både et dusjhjørne med takdusj og et innfliset hjørnebadekar med trapp. Dusjhjørnet har en vegg av glassbyggerstein, og badet er utstyrt med toalett, downlights og integrerte høyttalere i taket.

Baderomsinnredningen består av dobbel servant med mørke underskap, et matchende høyskap og et stort speil med belysning. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Badet har en separat badstue med ovn, trebenker og trebord på gulvet.

Soverom og garderobe

Boligen har fire soverom, fordelt med ett i underetasjen og tre sammen i første etasje. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter, og det ene rommet oppe benyttes i dag som kontor. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, og det er mye oppbevaring i en plassbygd skyvedørgarderobe med speilfronter. På det siste soverommet oppe står det et stort garderobeskap, og ekstra lagringsplass finnes på loftet, i garasjen og i en bod i underetasjen.

Teknisk

Ventilasjonen er naturlig, med ventilator på kjøkkenet og elektriske vifter på badene. I 2025 er det montert Aero lufteventiler i alle rom. Varmtvannstanken er fra 2016, rommer 300 liter og er plassert på vaskerommet. Sikringsskapet har automatsikringer fra 2011. En spillvannsledning ble utbedret i 2023, og spyling av rør er gjennomført av fagfolk i 2025. I år er også alle vinduer og dører byttet ut.

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

Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin medfølger i den stand de er i uten videre garantier.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Frende, polisenummer 782973

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Dagens planløsning avviker fra originale byggetegninger. Blant annet er kjellerstuen i dag helt åpen, men på tegninger var det tidligere delt i bod og hobbyrom i tillegg til kjellerstue. Se vedlagte byggetegninger.

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og en varmepumpe fra 2014, supplert av gulvvarme på vaskerommet, i kjellerstuen og på begge badene. Det ble utført service på varmepumpen i 2025. Varmepumpa drypper noe ved kjølefunksjon, ikke ved oppvarming. Dette er mest sannynlig kondens. For vedfyring er det en peis i stuen og en vedovn i kjellerstuen.

Energimerke

D

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 800 000

Omkostninger kjøper

4 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

120 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

121 350 (Omkostninger totalt)

137 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

140 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 921 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 937 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 940 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter

Kr 17 276 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Avløp: 11.908,-

Renovasjon: 4.956,-

Feiing: 412,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 110 423 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 441 691 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er

oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Informasjon om vannavgift

Vannavgiften for denne eiendommen for 2. halvår 2025 er kr. 4 634,- inkl 15% mva.

Vannavgiften faktureres ut to ganger i året, vår og høst. Neste fakturering er 15.08.2025 Det er ingen restanse for 1. halvår 2025.

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 115, bruksnummer 206 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:

3220/115/206:

08.02.1983 - Dokumentnr: 1163 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3220 Gnr:115 Bnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 809257 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0229 Gnr:115 Bnr:206

01.01.2024 - Dokumentnr: 156797 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3028 Gnr:115 Bnr:206

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 22.11.1990.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.11.1990.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei og avløp.

Privat Vannverk. (Ytre Enebakk vannverk)

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vannsanlegg over tid.

Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen følger kommuneplan med formål boligbebyggelse nåværende.

Eiendommen er regulert av kommuneplan og reguleringsplan:

- Kommuneplan "Kommuneplanens Arealdel 2015-2027"
- Reguleringsplan "Lofterud" og "Engerholm"

Eiendommen ligger i et område med faresone for ras og skredfare. Se vedlegg til salgsoppgaven for mer informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Kommunen opplyser at eiendommen er berørt av kultuminner. Eiendommen ligger i et område som er "kulturmiljøer" og inntil område som er "enkeltminne" se mer informasjon i vedlegg i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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 dekningssalg 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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 990,- oppgjørshonorar kr 7 750,- og visninger kr 4 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 3 000,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Ansvarlig megler bistås av

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Albertine Schaug
Eiendomsmegler / Partner
albertine.schaug@aktiv.no

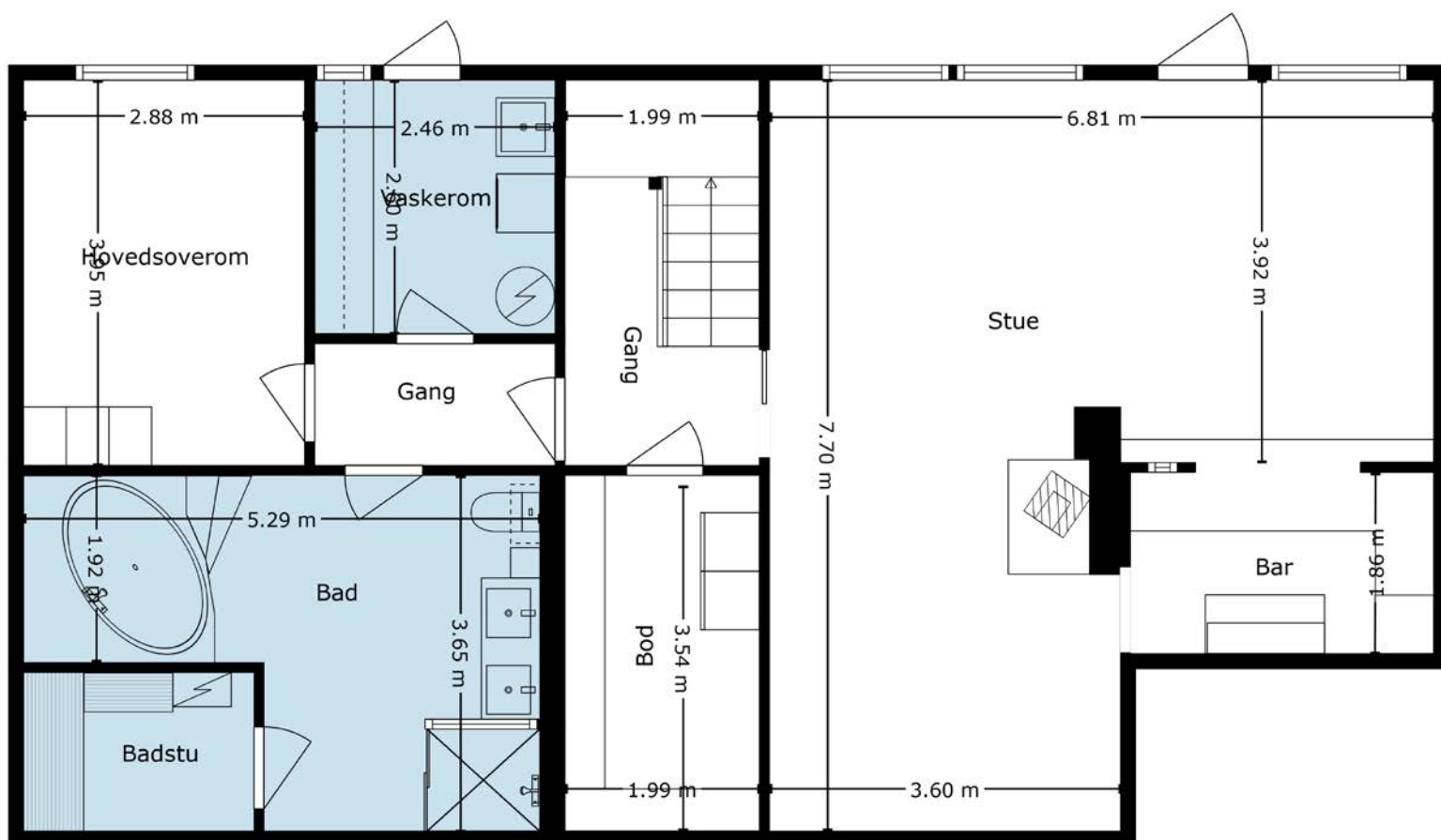
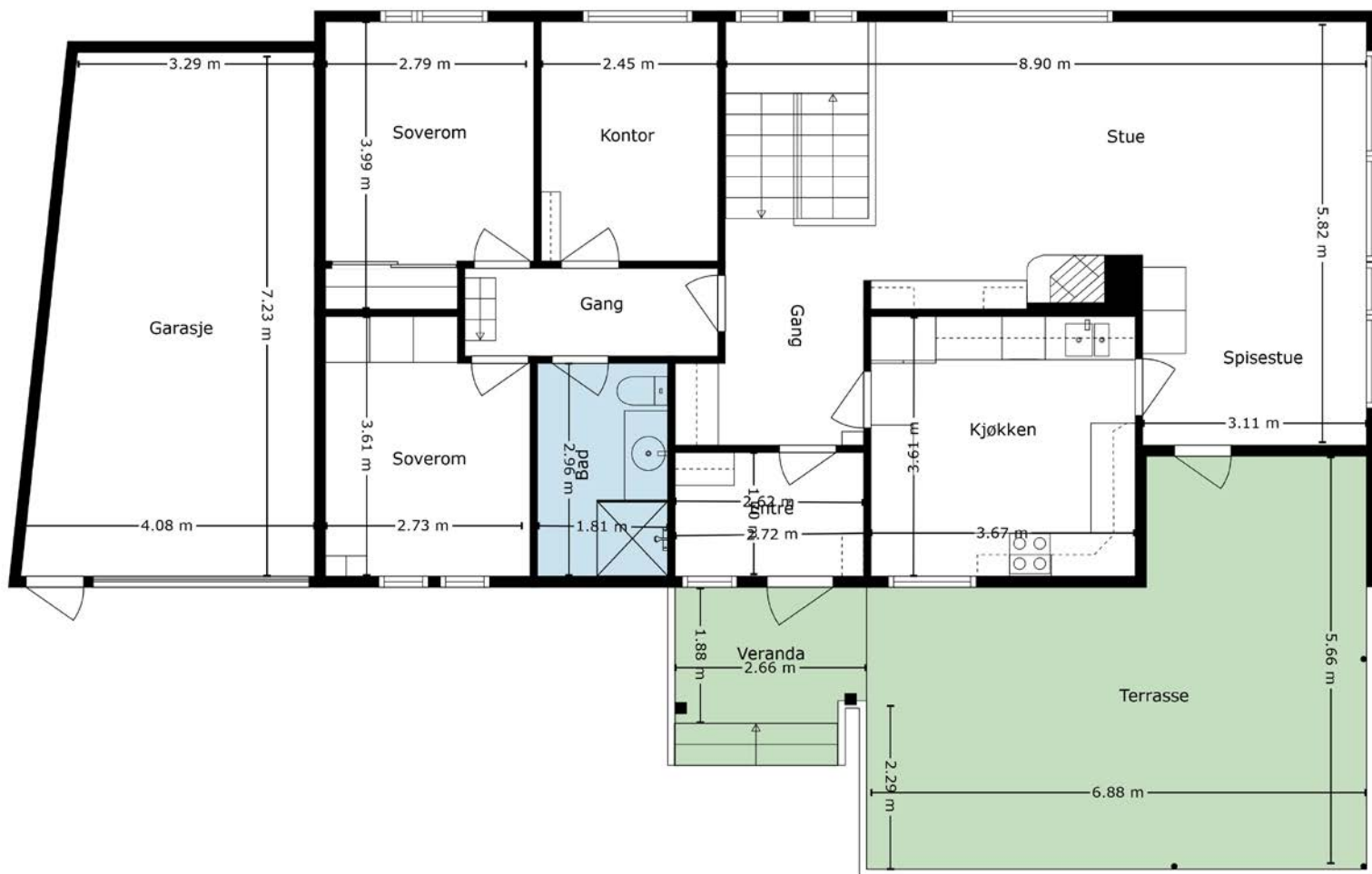
Tlf: 468 09 448

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

11.02.2026













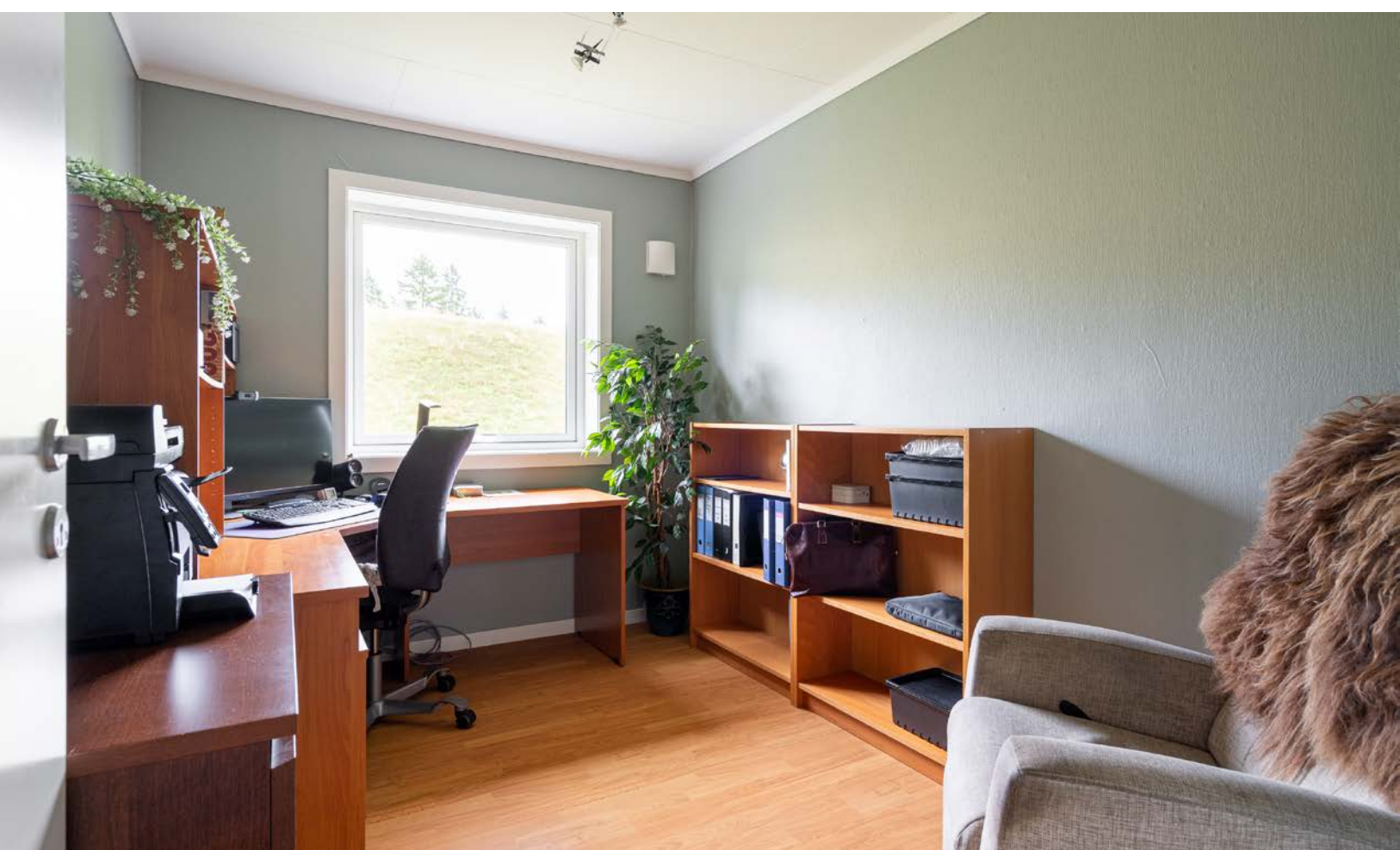


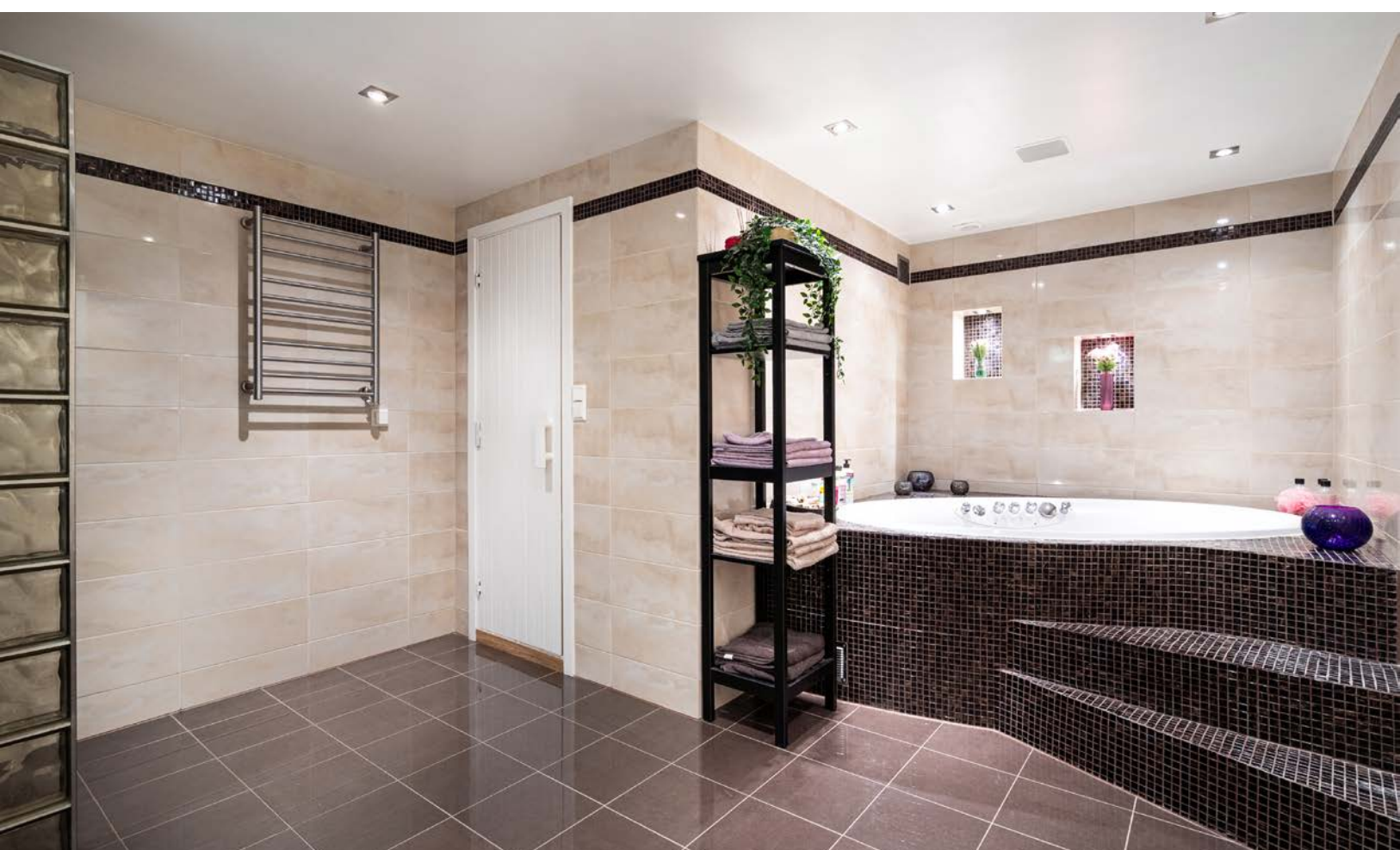


















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Rugveien 9, 1912 ENEBAKK



ENEBAKK kommune



gnr. 115, bnr. 206

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 11.08.2025

Rapportdato: 18.08.2025

Oppdragsnr.: 13907-3009

Referansenummer: DT5943

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst 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.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:
Enebolig som er bygget i 1983.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggeskrivelse.

Generelt oppført med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innelima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle.
Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Malte ytterdører med glassfelt. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2025.

Utgang fra stue og entre til terrasse med tregulv, størrelse er ca. 39m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv, fliser og gulvbelegg.

Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater og malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Takess og malt panel.

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

Ifølge geo.ngu.no/kart/radon ligger boligen innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjelheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 1,5 og 4 cm fall. Nedsenket dusjsone

Det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, dobbel servant, speil og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett innebygd hjørnebadekar (forhold under badekar ikke vurdert).

Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 1 og 4 cm fall.

Nedsenket dusjsone.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med gulvbelegg på gulv og tapetserte vegger.

Innredningen består av et underskap/overskap og utslagsvask.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt ca. 7 cm fall.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Ventilasjon: Naturlig

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandeblender. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

SPELROM

[Gå til side](#)

Badstue
Trebord på gulv, panel på vegger og himling. Det er montert badstueovn. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber(byggeår/ rør- i- rør system (2011). Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Rørapplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Rørapplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende.
Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

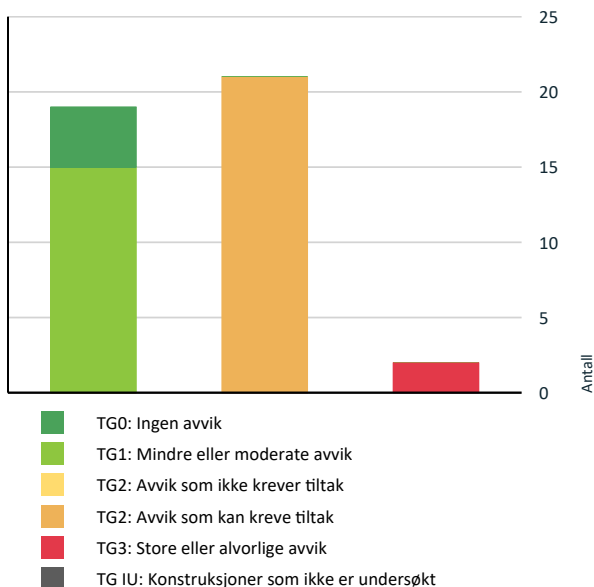
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene samt beskrivelse av rommene. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene.

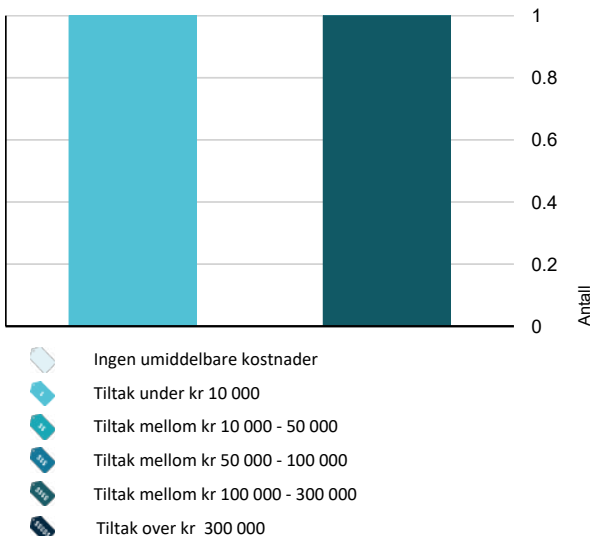
Sammendrag av boligens tilstand

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

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle.

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak som er tekket med takstein. Yttertaket er besiktiget fra bakkeplan.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Alderspeget tekking.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak 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 takteking 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.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

1 TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

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.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning fra 2025. Det er ny kledning og etterisolert i 2025 iflg kunde

Tilstandsrapport

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i treverk.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er kontrollert med stikkprøver.

De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malte ytterdører med glassfelt. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue og entre til terrasse med tregulv, størrelse er ca. 39m².

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 92,8 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Andre utvendige forhold

Garasje utført asfaltert dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takstein, garasjeport, lys og strøm.

Garasje er ikke vurdert ut over nevnte beskrivelse. og ikke TG satt.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv, fliser og gulvbelegg.

Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater og malte glatte flater.

Tilstandsrapport

Overflatebehandling himling: Takess og malt panel.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

📌 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 3,8cm igjennom rommet

Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Estimering er kun satt til kontroll. Det anbefales å innhente pristilbud av utførende entreprenører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

📌 TG 2 Radon

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

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger boligen innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

📌 TG 2 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen og kjellerstue.

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har beleg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

Det er benyttet plast innvendig vegg, under terreng. Normalt skal det ikke benyttes plast i slik konstruksjon.

Det bemerkes spesielt at utforede vegger og tilfarergulv er en risikokonstruksjon. Med det menes å formidle at fuktskader kan ligge inne i lukkede konstruksjoner. Det måles på tilfeldig valgte steder i kjeller på befaringsdagen. Det kan fortsatt ikke utelate at det kan være fukt på andre punkter.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

Åpning i trinn er målt til 14,5cm og åpning i rekkverk er målt til 15cm.
Rekkverk er utformet slik at det kan klatres i.

§ 12-15. Utforming av rekkverk:

(1) Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør endres utforming på rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 1,5 og 4 cm fall. Nedsenket dusjsone

Det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann

Tilstandsrapport

anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights og integrerte høytalere. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivellert fra terskel til slukene og det ble målt 1,5 og 4cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er avvik:

Fliser i dusjsone er ufagmessig utført, det er observert ujevnheter i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, dobbel servant, speil og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett innebygd hjørnebadekar (forhold under badekar ikke vurdert).

Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 1 og 4cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

Tilstandsrapport

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights og integrerte høytalere. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 1 og 4cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, dobbel servant, speil og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett innebygd hjørnebadekar (forhold under badekar ikke vurdert).

Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Vaskerom med gulvbelegg på gulv og tapetserte vegger. Innredningen består av et underskap/overskap og utslagsvask.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt ca. 7cm fall.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Ventilasjon: Naturlig

Våtrommet er av eldre dato/ fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Vaskerom står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdigkontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget iht. forskifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking mot vaskerommet da vegger og gulv ikke fuktbelastes

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Tilstandsrapport

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue

Trebord på gulv, panel på vegger og himling. Det er montert badstueovn. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Installasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Installasjonen er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor dette området.

Tg er gitt på opplysninger gitt av kunde.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber(byggeår/ rør- i- rør system(2011). Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftingsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

1 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

1 TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Sjekk og service varmepumpe 2025

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Varmtvannstank

300 liters varmtvannstank fra 2016

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene, entre, vaskerom og stue i underetasje, fyring med ved samt varmepumpe.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Har ikke det fra MAH NOR BYGG

Samsvarserklæring på elbil- lader

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Det foreligger dokumentasjon på avsluttet tilsynssak, utført av Elsikkerhet Norge AS samt samsvarserklæring på elbil- lader. Utifra at det foreligger dokumentasjon på anlegget i form av kontroll på det elektriske anlegget etc, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektroflaglig gjennomgang av anlegget.

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig

Tilstandsrapport

kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet rundt huset. Videre er det ukjent hva slags tettesjikt som er benyttet på utvendig grunnmur. Store deler av huset står over terrengnivået. Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp.

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

Vurdering av avvik:

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

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.

Grunnmur og fundamenter

Bygget er antatt fundamentert med betong og støpte kjellergulv

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Terrengforhold

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Det er oppholdsvar på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

Terrenget rundt boligen faller stort sett bort fra huset.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger.

Rørnettet er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det er tatt vedlikehold spyling av rør 08.2025 iflg kunde.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
1. Etasje	107		27	134	39
Underetasje	101			101	
SUM	208		27		39
SUM BRA	235				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
1. Etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom/kontor, Stue	Garasje	
Underetasje	Bad, Badstue, Vaskerom, Trapperom, Stue, Bar, Soverom, Bod, Gang		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene samt beskrivelse av rommene. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	200	35

Kommentar

Enebolig

Garasje med utvendig adkomst er medtatt i BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Trine Kinna Bergeli og Tommy Ifti Bergeli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	115	206	0	0	756.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rugveien 9

Hjemmelshaver

Bergeli Tommy Ifti, Bergeli Trine Kinna

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Privat vannverk

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 756,70 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å 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.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

-2008 - Nytt Ikea Kjøkken. utført ved egeninnsats

-2011 - Oppussing av bolig – Bad 1 og 2 , Sikringskap, Garasje, Varmekabler, Varmtvannsbereder, Entre, Kjellerstue, Vaskerom, Utført av MAH-NOR BYGG i 2011. (gikk konkurs. rettsak fra oss i etterkant. Dokumentasjon på det er tilgjengelig.)

-2014 - Installert Varmepumpe – Utført av Hitech Energy.

-2018 - Installert El-Billader. Utført av Ski Elektriske.

-2022 – Skiftet gulv kjøkken etter rør lekkasje. Gjensidige forsikring

-2023 – Utbedring av spillvannsledning. Utført av Tette Avløp Ski.

-2024 – Planering og drenering av tomten, såing av plen – Holta Anleggsservice

-2025 - Skiftet alle vinduer og dører, Etterisolert loft, Etterisolert huset og skiftet panel med trykkimregnert, forsterket konstruksjon og laget lufting bak kledning, Montert Aero lufteventiler i alle rom. Utført av firma: Hauge En gammel Tømrer.

-2025 - Service på varmepumpe. Utført av Varme og sikkerhet A/S

-2025 – Vedlikehold spyling av rør. Utført av Tette Avløp Ski.

-Diverse vedlikehold av boligen opp gjennom årene ved egen innsats. Vi har bodd i huset siden 1990

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

-Hatt mus. Gjort utbedrende tiltak med nye musebånd, musebørster og tetting av hull ved skifte av panel 2025.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	10.08.2025	Vedlikehold av boligen	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring elbil-lader	30.11.2017	Ski Elektriske Installasjon as	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	12.08.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Ferdigattest	27.04.1981		Fremvist		Nei
Tegninger	19.04.1978		Fremvist		Nei
Eier	11.08.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Megler		Megler opplysninger	Innhentet		Nei
Egenerklæring	01.08.2025	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Fremvist		Nei
SAK AVSLUTTET	31.01.2024	ELSIKKERHET NORGE AS	Fremvist		Nei
Kontrakt på bad	25.11.2010	MAH- NOR BYGG TALENTREPRENØR	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring Tilkoblet varmekabel, ny kurs 15, ledning lagt av andre, sikring, termostat og koblingsboks holdt av kunde, skrevet ny kursfortegnelse		Strømsborg Elektro AS	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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/DT5943>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250034	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tommy Ifti Bergeli	Trine Kinna Bergeli
Gateadresse	
Rugveien 9	
Poststed	Postnr
ENEBAKK	1912
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1990
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	35
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1204250034

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeidet utført av Mah Nor Bygg. De gikk konkurs før vi fikk papirer på jobb. Har papirer fra rettssaken/konkursboet.

Arbeid utført av

MAH NOR BYGG TALENTREPRENØR

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppussing av bad i 1 etasje og kjeller

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedring spillvannsledning.

Arbeid utført av

Tette Avløp AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har hatt mus, men det er blitt utbedret ved etterisolering og utskifting av panel, nye musebånd og tetting av gamle lufteluker.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradere sikringsskapet med automatsikringer og nye kurser

Arbeid utført av

MAH NOR BYGG TALENTREPRENØR

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det lokale Eitilsyn utførte kontroll av el-anlegg 31.01.2024. Kontrollen avdekket ingen feil eller mangler.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elbil lader for Tesla, samt eget utvendig stikk (10A) for lading

Document reference: 1204250034

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet alle dører og vinduer samt skiftet panel. Etterisolert med 10cm isolasjon og asfaltplater. Forsterket konstruksjon og laget lufting bak utvendig kledning. Etterisolert loft.
Arbeid utført av	Hauge En Gammel Tømrer

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1204250034

Tilleggs kommentar

Boligen er oppusset med nye dører og vinduer. Etterisolert med 10cm isolasjon og asfaltplater. og skiftet til impregneret panel. Montert Aero lufteventiler. Oppusset terrasse. Alt er gjort i juni 2025.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250034

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Bergeli	3920b4836bff0913683de 0f7ab69ecba57d0a1cd	30.07.2025 08:06:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Bergeli	25426ea0c7590a14b9f7a b4abe19481fb3b23630	01.08.2025 08:37:07 UTC	Signer authenticated by One time code

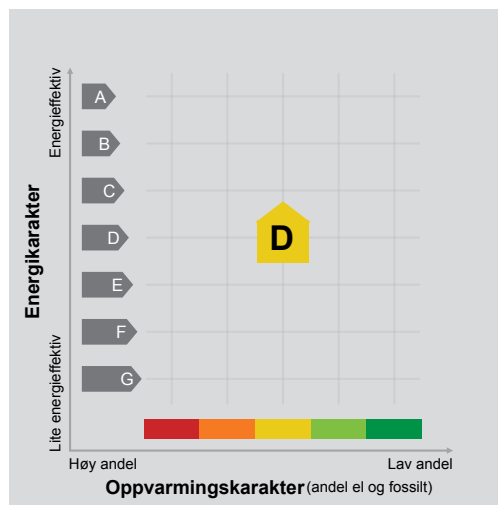
Document reference: 1204250034

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Rugveien 9
Postnummer	1912
Sted	ENEBAKK
Kommunenavn	Enebakk
Gårdsnummer	115
Bruksnummer	206
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150572304
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-150315
Dato	01.08.2025



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.

Nabolagsprofil

Rugveien 9 - Nabolaget Kirkebygda - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Enebakkhallen Linje 350	12 min 0.9 km
Tomter stasjon Linje R22	21 min 17.8 km
Oslo Gardermoen	59 min

Skoler

Kirkebygden barne- og ungdomsskole (1-... 379 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	28 min 24.6 km
Rælingen videregående skole 579 elever	28 min 24.5 km

Ladepunkt for el-bil

Kommunehuset, Enebakk	14 min
Enebakk Kommune, rådhuset	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

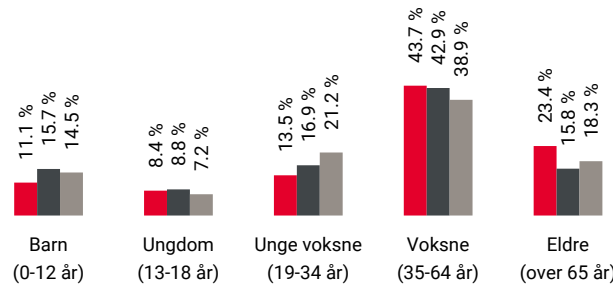
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kirkebygda	815	367
Enebakk kommune	11 249	4 588
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kirkebygden barnehage (1-5 år) 45 barn	4 min 0.3 km
---	-----------------

Dagligvare

Joker Enebakk Post i butikk, PostNord	14 min 1.1 km
Kiwi Ytre Enebakk PostNord	12 min 9.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering

Lett 92/100



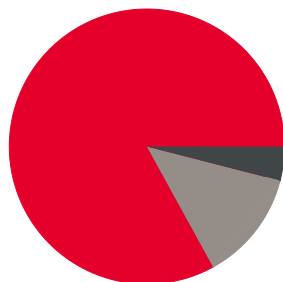
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

	Enebakk stadion	6 min
	Fotball, friidrett	0.5 km
	Kirkebygden skole	8 min
	Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
	Ytre Enebakk Treningssenter	12 min
	Atletico Flateby	14 min

Boligmasse



83% enebolig
4% blokk
13% annet

Varer/Tjenester



Vågsenteret

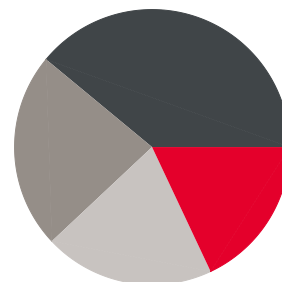
12 min



Vitusapotek Enebakk

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



18% i barnehagealder
39% 6-12 år
23% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



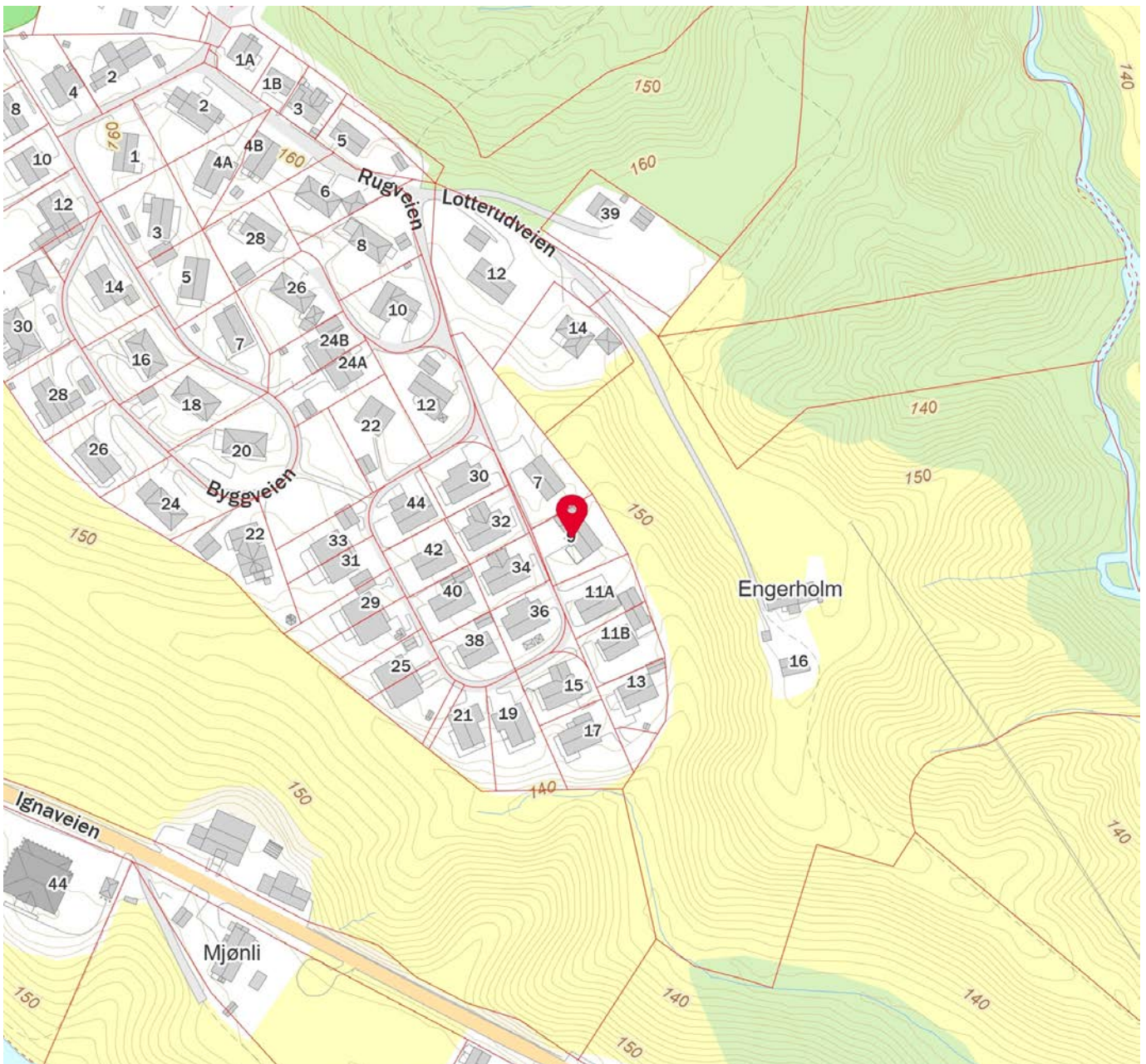
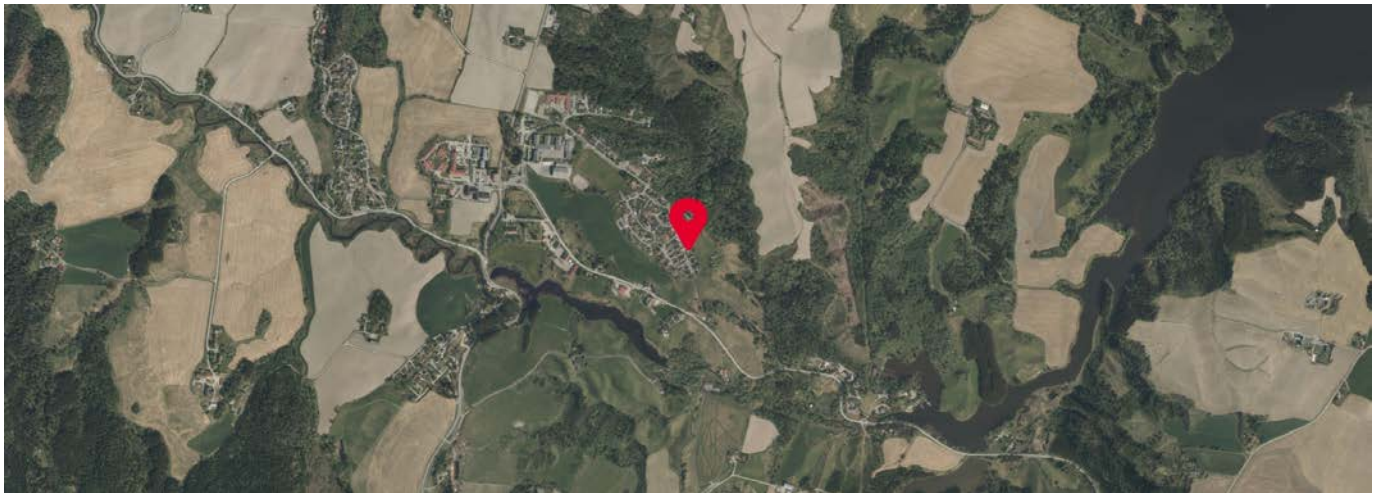
0%

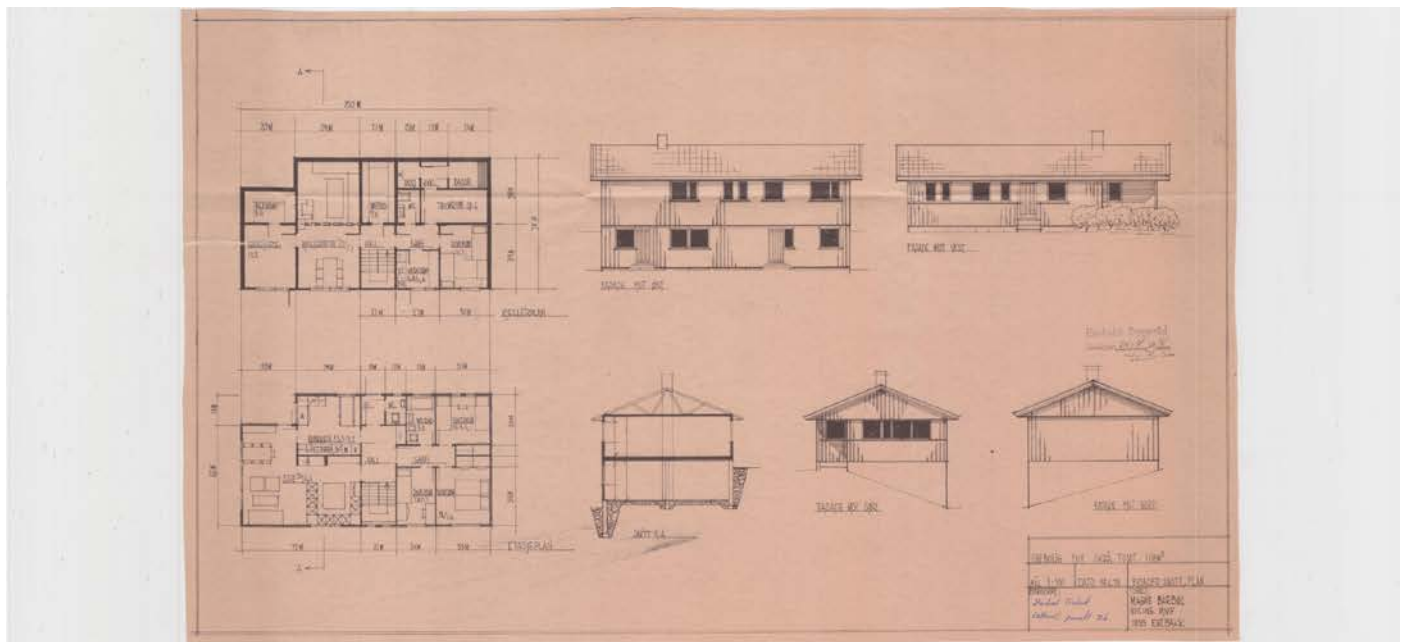
43%

Kirkebygda
 Enebakk kommune
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





(Kommune)

ENEBAKK

22-11-90
3286 115/206

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder

BARBØL TRELAST
1912 ENEBAKK

Byggherre

Trine og Tommy Bergeli
Rugveien 9
1912 Enebakk.

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rugveien 9, 1912 Enebakk	115	206		

Deres søknad	Dato		
	08.04.81		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Enebolig		
Behandling/vedtak	Bygningssjefens	Vedtak dato	Saksnr.
		27.04.81	
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning. Evt. merknader: Ingen. Arbeidene er utført i henhold til søknad av 27.04.81.		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Enebakk	22.11.90	ENEBAKK KOMMUNE Bygningssjefen <i>[Signature]</i>

KOPI SENDT	☒ ansvars- havende	Navn	Adresse
		Magne Barbøl	1912 Enebakk
	☒ andre	Navn	Adresse
		Trine og Tommy Bergeli	1912 Enebakk
		Navn	Adresse
			Adresse

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenensen A/S Oslo 10-86

Kommunens arkivnøkkel: 511



ENEBAKK KOMMUNE

Natur, areal og byggesak

Tommy Ifri Bergeli
Rugveien 9
1912 ENEBAKK

Deres ref.:

Vår saksbehandler / tlf:
Nina Bergseth / 64 99 20 00

Arkivkode:
115/206

Dato:
19.02.2010

Meldingsak M 38/10.

SVAR PÅ MELDING OM TILTAK ETTER PBL. § 81 / §85 / §86a

Melding datert:	19.01.2010	Mottatt her:	28.01.2010
Tiltaket gjelder:	Garasje som tilbygg til bolig		
Matrikkel:	Gnr.: 115	Bnr.: 206	Fnr.: Snr.:
Eiendommens adresse:	Rugveien 9, 1912 Enebakk		
Tiltakshaver:	Tommy Ifri Bergeli		
Ansvarlig søker:	Tommy Ifri Bergeli		

Byggningsmyndighetene har gjennomgått meldingen om oppføring av garasje som tilbygg til bolig, og har ingen merknader til denne.

Saksopplysninger:

Det er innsendt melding om oppføring av garasje på 29 m² som tilbygg til bolig på eiendommen. Tiltaket er nabovarslet, og naboene har samtykket til tiltaket. Eiendommen er regulert i reguleringsplanen for Lotterud. Tiltaket godkjennes innenfor kravene i reguleringsplanen. Det stilles krav til at garasjen brannsikres etter gjeldende regler.

Vi gjør spesielt oppmerksom på følgende:

- Tiltaket må utføres etter plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser.
- Er arbeidet ikke igangsatt innen 3 år, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 96.
- Tiltakshaver må varsle byggningsmyndigheten når arbeidet igangsettes og når det er ferdig.

Med vennlig hilsen

Tore Hauger
enhetsleder

Nina Bergseth
saksbehandler

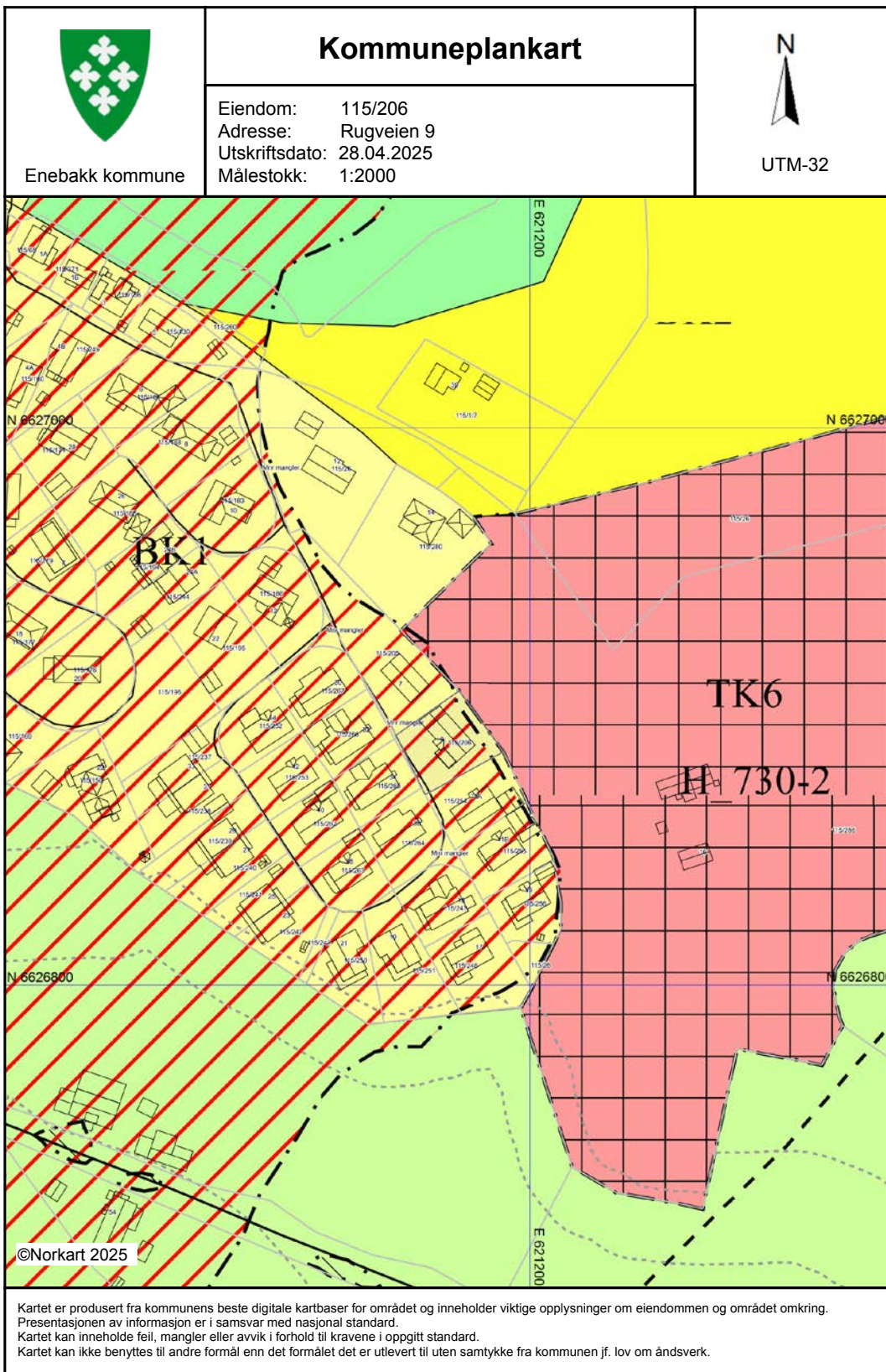
Ettersendes: Regning på saksbehandlingsgebyr kr. 5.500,00 (vare 66361)

Postadresse:
Prestegårdsv 4
1912 Enebakk

Besøksadresse:
Prestegårdsv 4
1912 Enebakk

Organisasjonsnr.: 964 949 581
Internett: www.enebakk.kommune.no
E-post: postmottak@enebakk.kommune.no

Telefon: 64 99 20 00
Telefaks: 64 99 20 09



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn

Eiendom	3220 115/206		
Utskriftsdato	28.04.2025	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.

2 Berørte datasett

❶ Kulturminner - Kulturmiljøer

❶ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

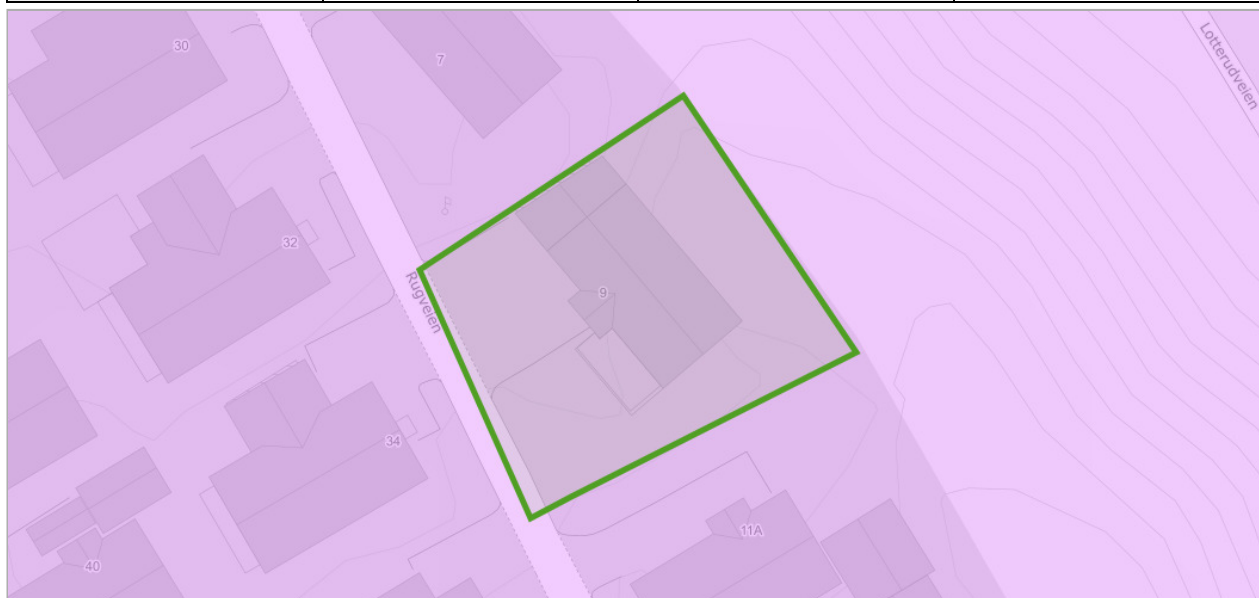
2 Sjekkede, ikke berørte datasett

✔ Kulturminner - SEFRAK

✔ Kulturminner - Fredete bygninger

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	28.04.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Kirkebygda	-	M-KULA

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	11.04.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltninner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltninner som hører sammen på en eller annen måte. Lokalteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltninnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltninner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Tegnforklaring

Lokalteter
■ Lokalitet
■ Enkeltninner
■ Enkeltninne

Enkeltninner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Områdefredning	3220	86094-5	E-UTE	VED	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/86094)

Lokalteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Engerholm	3220	86094	VED	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/86094)

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LOTTERUD
BOLIGFELT, KIRKEBYGDA I ENEBAKK. STADFESTET 13.07.1976**

§1

Det regulerte området er på reguleringsplanen arrondert med rød linje.

§2

Planområdet skal primært utnyttes for eneboliger. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller godkjenne oppføring av tomannsboliger.

§3

Veiens bredde, stigningsforhold og kurvatur utføres i samsvar med stadfestet reguleringsplan. Det gis anledning til avkjørsel til hver enkelt eiendom fra de interne veier. Der det er hensiktsmessig med felles avkjørsel for to eller flere tomter kan bygningsrådet pålegge dette.

§4

Det skal være ensartet møneretning for bolighus i samme byggeområde. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

§5

Bolighusene oppføres i 1 etasje, og eventuelt med tilhørende garasje. Hvor terrenget ligger til rette for det kan under etasje i samsvar med gjeldende byggeforskrifter innredes til boligformål.

§6

Hvor tomt grenser til vei måles tomten til midt av vei.

§7

Husenes grunnflate, herunder eventuell garasje og uthus, må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

§8

Husenes høyde må fra ferdig planert terreng for 1 etasje ikke overstige 6 meter.

§9

Terrengforandringer på mer enn en meters høydeforskjell skal godkjennes av bygningsrådet.

§10

Garasjer kan oppføres etter bygningsrådet godkjennelse, og enten som tilbygg til bolighus, eller som frittliggende garasje. Garasjen skal tilpasses tomtens bolighus med hensyn til materialvalg, form og farge.



ENEBAKK KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

< < 504.370 ENGERHOLM - KIRKEBYGDA > >

Dato for planens siste revisjon: 05.10.92

GODKJENT AV KOMMUNESTYRET VED VEDTAK I MØTE DEN

1. REGULERINGSFORMÅL

- 1.1 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Mindre vesentlige endringer fra planen og dens bestemmelser kan, når særlige grunner taler for og det ikke strider mot planens formål, jfr. pkt. 1.3, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og tilhørende vedtekter. Slik endring forutsetter fylkeskonservatorens godkjenning.
- 1.2 Planområdet reguleres for følgende formål:
 - byggeområder
 - trafikkområder
 - friområder
 - spesialområde - bevaring
- 1.3 Formålet med regulering til spesialområde - bevaring er å ta vare på husmannsplassen "Engerholm" med det opprinnelige bygningsmiljø samt tilliggende kulturlandskap.

2. BYGGEOMRÅDER

- 2.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Den endelige plasseringen på tomta fastsettes av bygningsrådet.
- 2.2 I området for boliger skal det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg.
- 2.3 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- 2.4 For bolighus skal gesimshøyden ikke være over 6 m, og mønehøyden skal ikke være over 8 m.
- 2.5 Frittliggende garasjer, boder, uthus o.l. skal oppføres i 1 etasje med mønehøyde ikke over 4 m. Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om disse ikke skal oppføres samtidig med dette.

- 2.6 Takform og takvinkel skal tilpasses bebyggelsen i strøket forøvrig og skal godkjennes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takvinkel og form.
- 2.7 Grad av utnytting:
- a) På hver tomt kan det i alt oppføres bygninger med inntil 400 m² samlet bruksareal [BRA]. Bygningsrådet kan reservere inntil 50 m² av dette arealet når garasje ikke byggemeldes samtidig med bolighuset.
 - b) Hver tomt tillates bebygd med inntil 20 % bebygd areal [BYA] av netto tomteareal.
- 2.8 På egen tomt skal det være minst 3 biloppstillingsplasser for hver familieileilighet samt 1 biloppstillingsplass for evt. småileilighet. Avkjørsel og biloppstillingsplasser skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for bolighuset gis.

3. TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1 Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveger, gang- og sykkelveger og parkeringsplasser som er vist på plankartet. I trafikkområdet skal det anlegges:
- kjøreveger
 - gang-/sykkelveger
 - parkeringsplasser
- 3.2 På gang-/sykkelvegen kan syke-, brann-, brøyte-, og renovasjonsbiler tillates.
- 3.3 Gang-/sykkelvegene skal opparbeides samtidig med det øvrige veganlegg og ferdigstilles når området tas i bruk.

4. SPESIALOMRÅDE - BEVARING

- 4.1 De påstående bygninger skal bevares og gårdstunet skal beholde sin opprinnelige karakter. All restaurering og eksteriørmessige endringer skal godkjennes av fylkeskonservatoren.
- 4.2 Nybygg tillates ikke.
- 4.3 Innenfor området tillates ikke tiltak som endrer kulturlandskapets karakter eller på annen måte strider mot formålet i pkt. 1.3.
- 4.4 Vegdekke på atkomstvegen skal beholdes slik det er (grusdekke).

5. FELLESBESTEMMELSER

- 5.1 I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsonen) skal det ved avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers kjørebane, jfr. også veglovens § 31.

○ ○ ○



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Rugveien 9
1912 ENEBAKK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nils-Erling Bleikvassli

Telefon: 977 93 481
E-post: nils.erling.bleikvassli@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 viderefremidlet 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