

aktiv.

Enebolig med godkjent
utleiedel og flott utsikt

Sløssåsveien 52
1914 Ytre Enebakk





Ole Andreas Huse

Eiendomsmegler/MNEF

Mobil 98 40 40 52

Email ole.andreas.huse@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Follo

Torgveien 10

1400 Ski



Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 5 790 000 + omk.

Omkostninger: 160 892 *

Totalt inkl. 5 950 892

omkostninger:

Selger: Lars-Erik Nyborg

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1991

Bra/P-rom: 193 m²/ 183 m²

Gnr./bnr.: 91/703

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 612 m²

Oppdragsnr.: 20220105

Velkommen til visning i Sløssåsveien 52

Elendommen ligger fint til på høyden med flott utsikt i en rolig gate. Våglia er et populært boligområde i Ytre Enebakk. Ca. 3 km til Vågsenteret med bla. apotek, vinmonopol, og matbutikk. Ca. 5 min gange til bussholdeplass. Omtrent 25. min. med bil til Oslo. Barneskole og ungdomsskole ligger ca 3,5 km fra boligen. Trygg skolevei. Flere barnehager i nærområdet. Flotte turmuligheter. Boligen har utsikt fra stuen og fra loftet til Vågvann. Solrik tomt. Selger har oppgradert med nytt kjøkken og oppusset deler av hovedetasjen samt loftet. Innfelt spotbelysning i stue og kjøkken. Leiligheten i underetasjen kan leies ut lovlig. Det er et velfungerende leiemarked. Installert varmepumpe for energibesparelse. Velkommen til visning, og kontakt gjerne megler dersom du ønsker privatvisning!

* Regnet ut fra prisantydning.





Sløssåsveien 52

INNHold

1. etasje: Stue/kjøkken, gang, soverom, entré, soverom 2, bad.
Underetasje: Gang, vaskerom, bod.
Utleiedel: Bad/vaskerom, soverom, entre, gang, stue/kjøkken. Bod.
Loft: rom 1, rom 2, gang.

Kommentar: Siden byggetegning hos kommunen ikke foreligger for innredet loft er det valgt å ikke definere rommene slik takstmann har gjort. Takstmann definerer disse til varig opphold, men dette må brukesendres hos kommunen for å

kunne defineres som varig oppholdsrom i prospektet Se vedlagt byggetegning i prospekt. Risiko med dette påhviler kjøper.

STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det er ikke høye fuktverdier i kjellergulv der dreneringen er skiftet i 2010. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3.

Forhold som har fått TG3:
UTVENDIG

Forstøtningsmurer. Mur ved støpt garasjeplate er av lettklinkerblokker. Sprekk i forstøtningsmur. Vurdering av avvik: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Tiltak. Påviste skader må utbedres. Kostnadsestimat : Under 10 000.

INNVENDIG

1. etasje. bad. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad fra byggeår



med flis på gulv, flis på vegger og takess på innvendig tak. Innredning bestående av dobbel servantinnredning, speil med lys over servant, gulvmontert toalett, badekar. Innredning og vindu på bad er fra 2022. 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 (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Tiltak: Våtrommet må

totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Underetasje vaskerom. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom fra byggeår med støpt gulv, gipsplater på vegger og innvendig tak. Skullekar, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon med ventil i vegg. 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 (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Utleiedel bad/vaskerom. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad/vaskerom fra byggeår med flis på gulv, flis på vegger og malt innvendig tak.



Innredning bestående av servantinnredning, speil med lys over servant, gulvmontert toalett, dusjhjørne. Tappekran og avløp for vaskemaskin. 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 (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,

sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Forhold som har fått TG2: UTVENDIG Takteking. Boligen er tekket med betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Yttertak/takstein bør ettersees 1. gang pr. år. Vanlig at det kan spreke enkelte takstein gjennom en vinterperiode. Særlig utsatt er skråskjært stein i kilrenner. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tiltak: 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.

Veggkonstruksjon. Oppført i bindingsverk over grunnmur, varme og lydisolering antas å være etter byggeårets normer og krav på oppføringstidspunktet. Fasade/kledning: stående malt trekledning. Sist malt: 2022 Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Hovedetasjen, to
soverom og et bad



Flott utsikt
mot Vågvann



Nedløp og beslag. Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

Til info: Takrenner bør renses minst en gang pr. år.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

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.

Dører. Malt hovedytterdør i tre m/glass. Alder: byggeår
Terrassedør i tre m/glass, adkomst fra stue. Alder: byggeår
Kjellerdør i tre, adkomst fra vaskerom. Alder: byggeår
Ytterdør i tre m/glass,

adkomst fra utleiedel Alder: byggeår
Vurdering av avvik:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke Dør i underetasje inn til vaskerom subber i karm. Eldre dører fra byggeår.

Tiltak: Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Terrasse på ca. 33 kvm. med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er orientert mot sydvest. Treplattning på ca. 22 kvm. foran inngangspartiet til utleiedel. Terrassebord, rekkverk i tre. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik:

Terrassegulv med noe råteskader, manglende vedlikehold. Tiltak: Det må foretas tiltak for å

lukke avviket.

INNVENDIG

Radon. Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke, og bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Etter et søk på hjemmesiden til Norges Geologiske undersøkelse (NGU) har undertegnende registrert dette resultatet: "Moderat til lav aktsomhet" som er det laveste intervallet. PS: Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre

tiltak dersom nivåene er for høye. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Overflater utleiedel. Innvendige overflater på oppholds-og soverom bestående hovedsakelig av følgende: Gulv: tregulv, flis i entré og bad
Vegger: malt strie, flis på bad
Himling: malte slette flater, panel
Noen merker etc. må alltid kunne forventes på enkelte overflater ved brukt bolig. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Noe eldre overflater med bruksslitasje, riss, hull og merker er registrert men det må alltid kunne forventes på enkelte overflater ved brukt bolig. Stedvis noe svikt i gulvoverflater. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innvendige trapper. Malt innvendig

tretrapp mellom etasjene, tette trinn
Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører. Malte profilerte dører som innvendige dører. PS: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Tiltak: Enkelte dører må justeres.

Fukt i tiliggende konstruksjoner. Hulltaking er foretatt og det er påvist fukt i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Vurdering av

avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er registrert symptom på fuktskader
Tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kjøkken hoveddel. Vurdering av avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Tiltak: Komfyrvakt må monteres. Det bør monteres komfyrvakt og vannstopperfunksjon da referansepunktet er flyttet til 2017 som er når det ble satt inn nytt kjøkken.

Dronebilde
retning
Vågvann



Kjøkken utleiedel vedr. hvitevarer. Merknad: Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Tiltak. Andre tiltak: Det bør monteres vannstopperfunksjon da referansepunktet er flyttet til 2017 som er når det ble satt inn nytt kjøkken i 2020.

Vannledninger. Synlige vannledninger/rør av kobberør. Hovedstoppekran på vaskerom. Til info: Undertegnede har kun vurdert røranlegget med visuell undersøkelse (ikke funksjonstesting). Full

tilstandsvurdering krever spesielt utstyr og kompetanse.. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Avløpsrør. Synlig avløpsrør av plast. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Tiltak Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av

våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmtvannstank utleiedel. Ca 120 liters varmtvannstank plassert i bod. Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Tiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

UTVENDIG

Drenering fra antatt byggeår med avløpsrør fra tak ned i drenerør hvorav antatt kontrollert bortledning av vann fra taknedløp. Stedvis noe synlig grunnmursplast. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. 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. Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgspoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses

som integrerte.
BELIGGENHET

Elendommen ligger fint til på høyden med flott utsikt og lite innsyn. Rolig gate med lite trafikk. Populært boligområde i Våglia i Ytre Enebakk. Det er flere lekeplasser i området med fine uteområder for både store og små. Boligfeltet er knyttet opp til sti- og løypenett i marka. Ca. 3 km til Vågsenteret i Ytre Enebakk med diverse forretninger, apotek, vinmonopol, matbutikk og div. servicetilbud. Ca. 5 min gange til bussholdeplass. Det er god bussforbindelse til Oslo/Lillestrøm. Ca 15 min. med bil til Ski, 25 min. til Oslo. Barneskole og ungdomsskole ligger ca 3, 5 km fra boligen. Flere

barnehager i nrområdet. Ytre Enebakk har gode fritidstilbud, med mange forskjellige lag og foreninger. Jeger- og fiskeforening, korps og idrettslag, treningshall, fotballbaner m.m. Vannskiklubb ved Mjærvann. 18 hulls golfbane mellom Mjærvann og Vågvann. Kort vei til Vågvann med flotte bade- og fiskemuligheter.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Adkomst

Se kartskisse.



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur av betong (multimur). Yttervegger av bindingsverk med datidens krav til isolasjon, malt trekledning. Yttertak i tre med saltak utførelse. Takteking av betongtakstein, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium. Boligen har vinduer med isolerglass hovedsakelig fra 1991, 2017 og 2021. Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag, støpt plate mot grunn. For ytterligere detaljer henvises til tilstandsrapport vedlagt i prospektet.

Areal

1.etasje: Bra/P-rom 83/83m²
Underetasje: Bra/P-rom 19/12m²
Utleiedel: Bra/P-rom 62/59m²
Loft: Bra/P-rom 29/29m²
Totalt: Bra/P-rom 193/183m²
Følgende rom inngår i primærareal:
Alt unntatt boder

Utstyr

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Hovedetasje blir oppvarmet av varmepumpe plassert i stue, elektriske varmekabler på bad er defekt!. Steds panelovner. Utleiedel blir varmet opp av peis i stue, steds panelovner og gulvarme på bad og entré.

Tomten

Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 612m². Utsiktstomt med innkjørsel og parkering. Hageplatå utenfor underetasje og inngangssiden.

Parkering

Parkering på egen grunn.

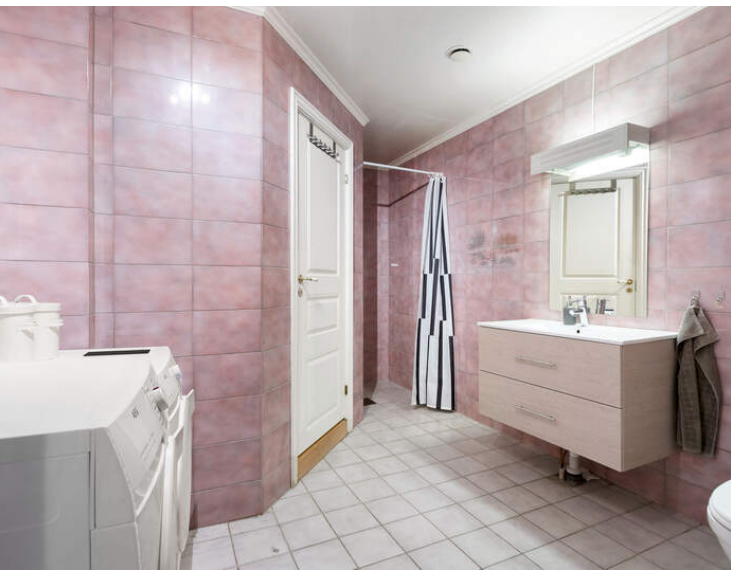
Vei/vann/avløp

Offentlig vei og avløp. Privat vannverk, Kirkebygden og Ytre Enebakk Vannverk SA.

Loftsetasje - ikke
bruksendret eller
godkjent for varig
opphold



Godkjent utleiedel



Flere utebilder og
dronebilder...







1 etg

3D tegningen er ikke måltbar og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.
Produced by DIAKRIT



2 etg



U etg

3D tegningen er ikke målbart og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.
Produced by **DIAKRIT**

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2020:
Som primærbolig: kr 1 247 251
Som sekundærbolig: kr 4 490 102

Offentlige/kommunale avgifter

Alle eiendommer belastes de til enhver tid gjeldende satser for kommunale avgifter. Den henvises forøvrig til kommunens avgiftsregulativ som normalt finnes på kommunens hjemmesider. Årlige kommunale avgifter i Enebakk kommune utgjør følgende: Renovasjon kr. 6.440,- (240 l.). Feiegebyr pr. pipeløp kr. 375,- .Avløpsgebyr (enebolig) kr. 8.636,- (uten vannmåler) Kr. 7.505,- (med vannmåler). Forbruksgebyr avløp: Kr. 9,42 per m³. Videre påløper det kr.3.728,- (Årsgebyr + forbruksgebyr)Ved 1 bileielighet kr. 5.056,- til Kirkebygda vannverk. Kommunale avgifter faktureres hvert halvår.

Faste løpende kostnader

Kostnader til strøm, forsikring etc. avhenger av hvilke abonnement en velger. Se andre kjente kostnader under:

Medlemskap i velforening:
se nettside:
<https://www.vagliavel.no/>

Grunnpakken inneholder TV (med T-We dekoder) og internett med hastighet 100Mbps. Prisen for TV og internett er kr 1.500,- pr. kvartal. Du kan få høyere hastighet. Dette avtales direkte med Telenor og du får egen faktura. Medlemskontingenten er kr. 200,- pr. år (du må være medlem for å ha TV og internett).

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på

eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Utleie

Boligen kan leies ut i sin helet eller leilighet for seg.

Diverse

Kjøleskap utleiedel medfølger ikke. Øvrige hvitevarer kjøkken både i hoveddel og utleiedel medfølger i den stand de måtte være. Resten av hvitevarer som måtte være i boligen medfølger ikke i handelen. Loftet er innredet av selger, dette er ikke bruksendret og byggetegning viser dette som uinnredet. Takstmann har i sin rapport betegnet rommene. Bruksendring og risiko/kostnad med dette påhviler kjøper. Selger har tatt bort skillevegg mellom stue og kjøkken og det er åpen løsning. Dette er ikke oppdatert på eksisterende byggetegning. Bygningen har multimur. Multimur består av elementer som er laget av gipsplater montert på bindingsverk av tre, hvorav kjernen er isolert med polyuretanskum. Byggemåten er i dag forlatt grunnet høyere risiko for fukt, mugg og råteskader. Takstmann har inspisert grunnmuren og har ikke funnet noen avvik i konstruksjonen.

Byggsakskyndig uttalte i 2014 ved forrige salg: Det har generelt forekommet problemer med bruk av multielement i kombinasjon med sprøytebetong. Disse problemene har såvidt takstmannen forstår bestått i at det har oppstått råde i multielementets bunnsvill fordi denne har ligget nede i betongen uten mulighet for uttørking. Det kan ikke ses at disse problemene har forekommet i denne bygningen, antatt pga. at elementet er montert oppe på betonggulvet, slik at bunnsvillen har hatt mulighet til uttørking. Bunnsvillen er synlig noen

steder, og det ble ikke registrert skade i denne.

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 91 Bnr. 703 i Enebakk kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boligformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt i prospektet.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

5 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Panteattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
144 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 790 000,-))

160 892,- (Omkostninger totalt)

5 950 892,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut

fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 10. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2

700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

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 dekningsalg for kjøpers regning

Vilkår ved salg

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.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

I forbindelse med salg av denne eiendommen er følgende avtalt. Alle priser er inkl. mva.:

Provisjonfast kr 55 000,-
Markedspakke kr 16900,-
Tilrettelegging kr 11900,-
Oppgjør kr 5900,-

Megler har rett å få dekket sine utlegg ifbm. salg av denne eiendommen.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 04.11.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Estator Eiendomsmegling AS
Torgveien 10, 1400 Ski
Organisasjonsnummer: 987954337

Ole Andreas Huse
Eiendomsmegler/MNEF
Tlf: 98 40 40 52
E-post: ole.andreas.huse@aktiv.no

Sløssåsveien 52

Nabolaget Ødegården/Kvernstua - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Kjellås	6 min 🚶
Linje 515, 520, 550	0.6 km
🚗 Tomter stasjon	14 min 🚶
Linje L22	11.5 km
🚗 Oslo S	32 min 🚶
Totalt 23 ulike linjer	29.4 km
✈ Oslo Gardermoen	58 min 🚶

Skoler

Ytre Enebakk skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
405 elever, 18 klasser	3.3 km
Mjær ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
190 elever, 9 klasser	3.6 km
Drømtorp videregående skole	15 min 🚶
440 elever, 36 klasser	13.1 km
Ski videregående skole	17 min 🚶
640 elever, 25 klasser	13.4 km

«Fredelig og rolig, trygt og med vennlige og høflige mennesker. Nærhet til flott natur, og fin utsikt, fin badeplass og flotte turmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

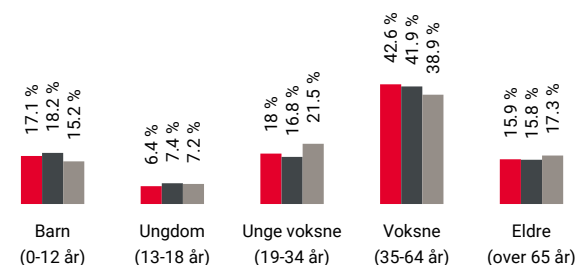
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ødegården/Kvernstua	1 180	511
Ytre Enebakk	4 603	1 870
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager


Nylende barnehage (1-6 år)	6 min 🚶
80 barn, 5 avdelinger	0.5 km
Fjellknatten korttidsbarnehage (3-5 år)	22 min 🚶
18 barn, 1 avdeling	1.7 km
Ytre Enebakk barnehage (1-6 år)	22 min 🚶
82 barn, 5 avdelinger	1.8 km


Dagligvare

Rema 1000 Enebakk	4 min 🚶
Kiwi Ytre Enebakk	6 min 🚶


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Follo kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022


Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Buss



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

 Støynivået
Lite støynivå 89/100



 Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

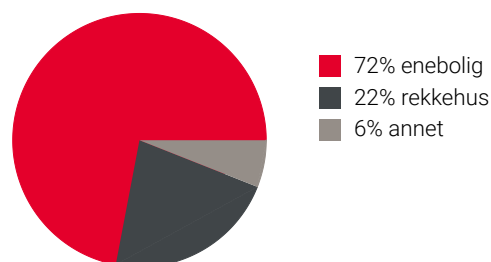
 Østmarka golfbane 4 min 

 Ytre Enebakk skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 3.2 km


 Danseburet 14 min 

 Ytre Enebakk Treningssenter 5 min 

Boligmasse

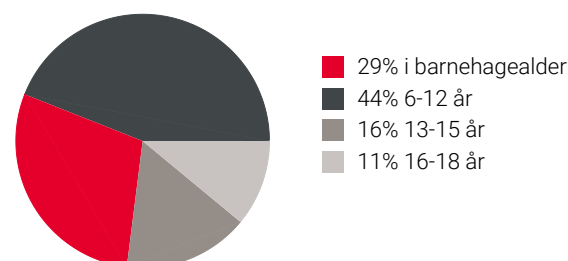


Varer/Tjenester

 Vågsenteret 5 min 

 Vitusapotek Enebakk 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



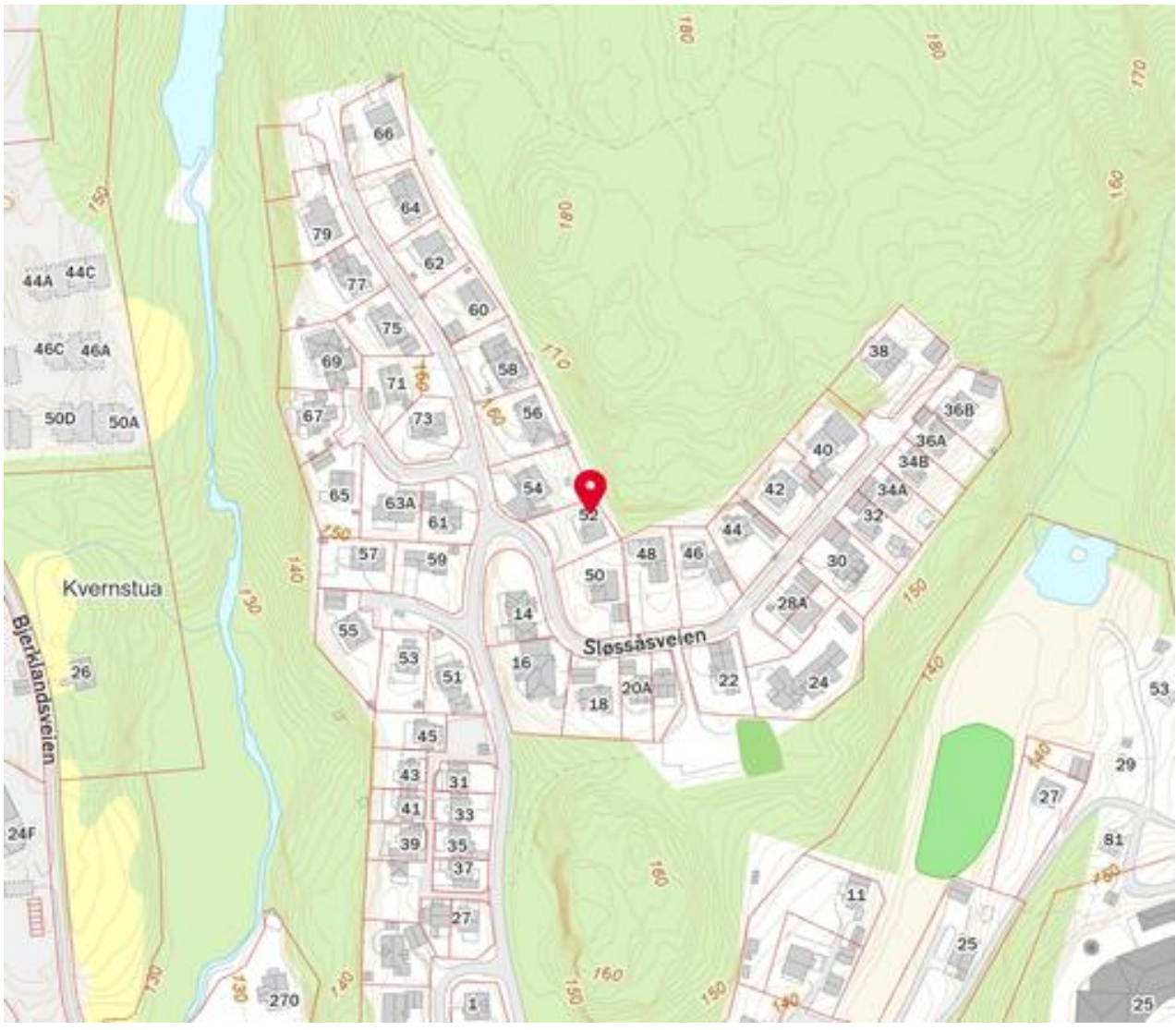
0% 40%

 Ødegården/Kvernstua
 Ytre Enebakk
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	34%
Ikke gift	49%	53%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Follo kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Follo kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Follo	
Oppdragsnr.	
20220105	
Selger 1 navn	
Lars-Erik Nyborg	
Gateadresse	
Sløssåsveien 52	
Poststed	Postnr
Ytre enebakk	1914
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	jernbanen bank og fortikring
Polise/avtalenr.	

Document reference: 20220105

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Bad oppe. Sprekk i gulvet. Varmekabel defekt.

Initialer selger: LN

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- 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
- 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 i boligen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 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
- Beskrivelse
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 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

Document reference: 20220105

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

Nei Ja

Beskrivelse

Leilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Godkjent leilighet

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

Nei Ja

Beskrivelse

2 etasje er revet å bygd mer brukervennlig

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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: 20220105

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets ansvar som 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 forsikringsselskapet 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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 20220105

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Erik Nyborg	3f5af5993f4230e2ef72c78b 93f4392b1509c106	06.10.2022 16:08:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 20220105

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



Tilstandsrapport

📍 Sløssåsveien 52 , 1914 YTRE ENEBAKK

🏠 ENEBAKK kommune

Gnr. 91, Bnr. 703

Areal (BRA): Enebolig 193 m²



Befaringsdato: 29.09.2022

Rapportdato: 14.10.2022

Oppdragsnr: 20862-1209

Referansenummer: VJ1871

Autorisert foretak: Enebakk og Viken Takst AS

Vår ref: Tommy Væring



Gyldig rapport
14.10.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.



Tommy Væring
Uavhengig Takstmann
14.10.2022 | YTRE ENEBAKK

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
930 98 004

Rapportansvarlig
Tommy Væring
Uavhengig Takstmann
tommy@taksthuset-follo.no
930 98 004

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Enebolig over 2 plan, hvorav deler av underetasje har kjellerleilighet (registrert hos kommunen), egen inngang utenfra.

Adresse: Sløssåsveien 52
Postnummerområde: 1914 YTRE ENEBAKK

Grunnkrets: KVERNSTUA
Kirkesogn: Enebakk
Valgkrets: YTRE ENEBAKK
Skolekrets: YTRE ENEBAKK

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunktet. Boligen er tidvis noe modernisert og vedlikeholdt men dog har boligen blitt en del år og det må påregnes noe oppussing/oppgraderinger og jevnlig med vedlikehold. Gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med grunnmur av betong (multimur). Yttervegger av bindingsverk med datidens krav til isolasjon, malt trekledning. Yttertak i tre med saltak utførelse. Taktekking av betongtakstein, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium. Boligen har vinduer med isolerglass hovedsakelig fra 1991, 2017 og 2021.

Terrasse på ca. 33 kvm. med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er orientert mot sydvest.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på oppholds-og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: laminat, beleg
Vegger: malte slette flater, malt strie, smartpanel
Himling: malte slette flater, takess, MDF panel

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag, støpt plate mot grunn.
Malt innvendig tretrapp mellom etasjene, tette trinn
Malte profilerte dører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etg. fra byggeår med flis på gulv, flis på vegger og takess på innvendig tak.
Innredning bestående av dobbel servantinnredning, speil med lys over servant, gulvmontert toalett, badekar.

Vaskerom i u. etg fra byggeår med støpt gulv, gipsplater på vegger og innvendig tak. Skyllekar, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Bad/vaskerom i utleiedel fra byggeår med flis på gulv, flis på vegger og malt innvendig tak.
Innredning bestående av servantinnredning, speil med lys over servant, gulvmontert toalett, dusjhjørne. Tappekran og avløp for vaskemaskin.

(Våtrommene bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning i hovedetasje fra Ikea med lyse slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran. Malte flater på vegg over kjøkkenbenk. Lys montert under overskap.
Integrerte hvitevarer: komfyr, koketopp, oppvaskmaskin, micro, kjøleskap
Komfyrvakt: nei
Automatisk vannstopperfunksjon: nei
Kjøkkenventilator montert over koketopp med avtrekk ut.

Innredning i utleiedel med lyse profilerte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran. Dekorplater på vegg over kjøkkenbenk. Lys montert under overskap
Integrerte hvitevarer: komfyr, koketopp, oppvaskmaskin
Komfyrvakt:
Automatisk vannstopperfunksjon:

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannledninger/rør av kobberør.
Hovedstoppekran på vaskerom.
Synlig avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med spalventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.
Hovedetasje blir oppvarmet av varmepumpe plassert i stue, elektriske varmekabler på bad (defekt), steds panelovner.
Utleiedel blir varmet opp av peis i stue, steds panelovner og gulvarme på bad og entré.

Ca 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré i begge etasjer.

Det er montert forskriftsmessig og lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering fra antatt byggeår med avløpsrør fra tak ned i drenerør hvorav antatt kontrollert bortledning av vann fra taknedløp. Stedvis noe synlig grunnmursplast.
Bygningen har betonggrunnmur. (multimur)
Mur ved støpt garasjeplate er av lettklinkerblokker.
Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	29	29	0
1. Etasje	83	83	0
Underetasje	19	12	7
Utleiedel	62	59	3
Sum	193	183	10

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Byggemeldte tegninger som er innhentet fra kommunen har noe avvik i forhold til dagens bruk av enkelte rom. (Enkelte lettvegger kan være revet, eller det kan være satt opp nye vegger)

[Gå til side](#)

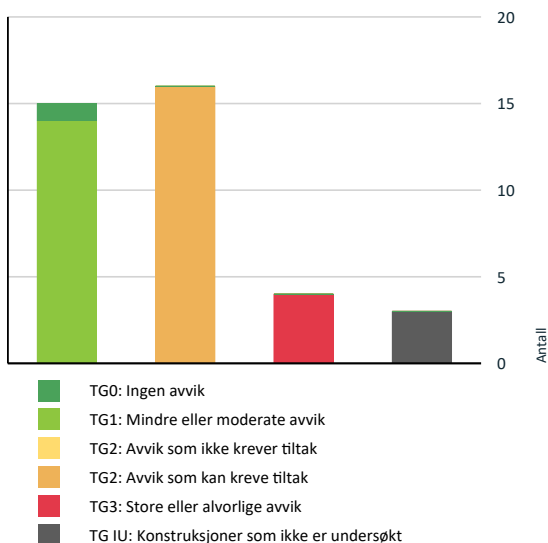
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

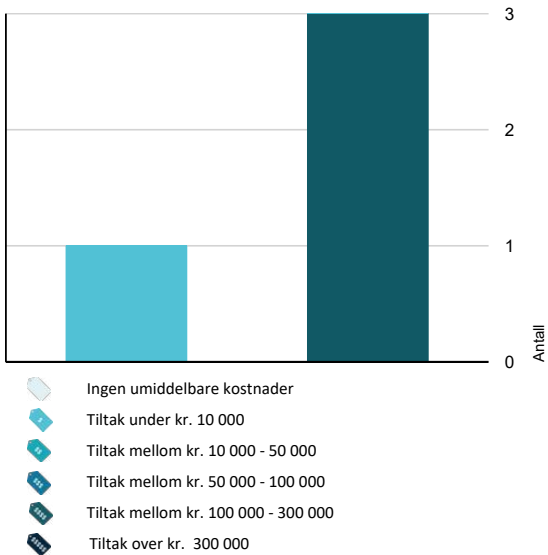
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Vaskerom [Gå til side](#)

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 (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

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 (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom

[Gå til side](#)



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
Dør i underetasje inn til vaskerom subber i karm. Eldre dører fra byggeår.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Terrassegulv med noe råteskader, manglende vedlikehold.



Innvendig > Overflater - utleiedel

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe eldre overflater med bruksslitasje, riss, hull og merker er registrert men det må alltid kunne forventes på enkelte overflater ved brukt bolig.
Stedvis noe sviikt i gulvoverflater.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det er registrert symptom på fuktskader



Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > Kjøkken i utleiedel > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank i utleiedel

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1991

Kommentar
I følge Ambita infoland.

Standard

Boligen er modernisert innvendig i hovedetasje. og noe lett oppussing i underetasje, dog har boligen blitt en del år og det må påregnes utvendige arbeider samt full oppgradering av våtrom i boligen om dagens krav til standard skal møtes.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men bærer preg av noe manglende oppgraderinger.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Boligen er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Info:

Yttertak/takstein bør ettersees 1. gang pr. år. Vanlig at det kan sprekke enkelte takstein gjennom en vinterperiode. Særlig utsatt er skråskjært stein i kilrenner.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- 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.

Nedløp og beslag

TG 2

Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

Til info: Takrenner bør renses minst en gang pr. år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

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.

Veggkonstruksjon

TG 2

Oppført i bindingsverk over grunnmur, varme og lydisolering antas å være etter byggeårets normer og krav på oppføringstidspunktet.

Fasade/kledning: stående malt trekledning.
Sist malt: 2022

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Treverk-konstruksjon i saltak utførelse, isolert som et kaldtloft.

Tilgang til kaldtloft via kottdører i knevegger, Ikke målbart areal. Delvis lagt gulv for lagringsplass.

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass fra diverse produksjonsår er registrert i boligen hvorav det er vinduer fra både 1991, 2017 og 2021.

(Undertegnede har ikke klart og stadfeste produksjonsår på samtlige av vinduene)

Generell info om vinduer:

Ingen punkterte vinduer ble registrert på befaringsdagen. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det kan være vanskelig å påvise punkterte vinduer da dette krever spesielle lysforhold samt helt rene vinduer. Merk at vinduer fra byggeår (90 tallet) kan ha dårligere isolasjonsevne og gi kaldt trekk, takstmann har ikke registrert noen spesielle avvik på vinduer utifra at de er av eldre dato.

Dører

TG 2

Malt hovedytterdør i tre m/glass.
Alder: byggeår

Terrassedør i tre m/glass, adkomst fra stue.
Alder: byggeår

Kjellerdør i tre, adkomst fra vaskerom.
Alder: byggeår

Ytterdør i tre m/glass, adkomst fra utleiedel
Alder: byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Dør i underetasje inn til vaskerom subber i karm. Eldre dører fra byggeår.

Tiltak

- Dører må justeres.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2

Terrasse på ca. 33 kvm. med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er orientert mot sydvest. Treplattning på ca. 22 kvm. foran inngangspartiet til utleiedel.

Terrasse har spaltegulv av imp. terrassebord, rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrasegulv med noe råteskader, manglende vedlikehold.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

INNSENDIG

Overflater TG 1

Innvendige overflater på oppholds-og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: laminat, belegg

Vegger: malte slette flater, malt strie, smartpanel

Himling: malte slette flater, takess, MDF panel

Noen merker etc må alltid kunne forventes på enkelte overflater ved brukt bolig.

Overflater - utleiedel TG 2

Innvendige overflater på oppholds-og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: tregulv, flis i entré og bad

Vegger: malt strie, flis på bad

Himling: malte slette flater, panel

Noen merker etc. må alltid kunne forventes på enkelte overflater ved brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe eldre overflater med bruksslitasje, riss, hull og merker er registrert men det må alltid kunne forventes på enkelte overflater ved brukt bolig. Stedvis noe svikt i gulvoverflater.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 1

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag, støpt plate mot grunn.

1. etg.

Største målte avvik er 10 mm i/på stue/kjøkken.

Loft. etg.

Største målte avvik er 14 mm i/på soverom.

Til info: Etasjeskiller blir målt gjennom hele rom med krysslaser og tommestokk.

Radon TG 2

Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke, og bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Etter et søk på hjemmesiden til Norges Geologiske undersøkelse (NGU) har undertegnende registrert dette resultatet: "Moderat til lav aktsomhet" som er det laveste intervallet.

PS: Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted TG 1

Synlig pipe i stue med muligheter for tilkobling av ildsted.

Rom Under Terreng TG 1

Hulltaking på vaskerom er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Merk: Innvendige utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon og bør jevnlig kontrolleres. Utvendig drenering og innvendig utforing må være utført riktig for å unngå fuktproblemer.

Innvendige trapper TG 2

Malt innvendig tretrapp mellom etasjene, tette trinn

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Malte profilerte dører som innvendige dører.

PS: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad fra byggeår med flis på gulv, flis på vegger og takess på innvendig tak. Innredning bestående av dobbel servantinnredning, speil med lys over servant, gulvmontert toalett, badekar.

Innredning og vindu på bad er fra 2022.

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 (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking er foretatt og det er påvist fukt i konstruksjonen bak våtsonen på badet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

TG 3

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

Vaskerom fra byggeår med støpt gulv, gipsplater på vegger og innvendig tak. Skyllekar, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

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 (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 3

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt da våtrommet ikke har våtsone i form av dusj eller andre vanninstallasjoner som gir direkte vannsprut på overflater. Målinger med protometer (fuktmåler) indikerer ingen unormale forhold.

UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

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

Bad/vaskerom fra byggeår med flis på gulv, flis på vegger og malt innvendig tak.

Innredning bestående av servantinnredning, speil med lys over servant, gulvmontert toalett, dusjhjørne. Tappekran og avløp for vaskemaskin.

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 (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Innredning fra Ikea med lyse slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran. Malte flater på vegg over kjøkkenbenk. Lys montert under overskap.

Integrerte hvitevarer: komfyr, koketopp, oppvaskmaskin, micro, kjøleskap

Komfyrvakt: nei

Automatisk vannstopperfunksjon: nei

Merknad: Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Alder: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Det bør monteres komfyrvakt og vannstopperfunksjon da referansepunktet er flyttet til 2017 som er når det ble satt inn nytt kjøkken.

Kjøkkenet i utleiedel

TG 2

Innredning med lyse profilerte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran. Dekorplater på vegg over kjøkkenbenk.

Integrerte hvitevarer: komfyr, koketopp, oppvaskmaskin

Komfyrvakt: ja

Automatisk vannstopperfunksjon: nei

Merknad: Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Alder: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres vannstopperfunksjon da referansepunktet er flyttet til 2017 som er når det ble satt inn nytt kjøkken i 2020.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator montert over koketopp med avtrekk ut.

Alder: 2017 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Synlige vannledninger/rør av kobberør.
Hovedstoppekran på vaskerom.

Til info: Undertegnede har kun vurdert røranlegget med visuell undersøkelse (ikke funksjonstesting). Full tilstandsvurdering krever spesielt utstyr og kompetanse..

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

TG 2

Synlig avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.

Merknad: Krav for luftbehandling har blitt strengere de etterfølgende år, og dagens krav er ikke tatt i betraktning. Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig. Naturlig ventilasjon vil variere med temperatur og vind slik at man til tider vil kunne oppleve redusert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Varmesentral

TG 1

Hovedetasje blir oppvarmet av varmepumpe plassert i stue, elektriske varmekabler på bad (defekt), steds panelovner.

Merknad:

Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde.

Varmesentral - utleiedel

TG 1

Utleiedel blir varmet opp av peis i stue, steds panelovner og gulvarme på bad og entré.

Merknad:

Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde.

Varmtvannstank

TG 1

Ca 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Alder: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank i utleiedel

TG 2

Ca 120 liters varmtvannstank plassert i bod.

Alder: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré i begge etasjer.

Merk: Takstmannens fagkompetanse dekker ikke elektronikk. Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert, og det er kun synlige feil og skader som blir kommentert og vurdert.

For ytterligere undersøkelser av anlegget kan el-takstmann rekvireres.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2017 Opplyst fra eier at det ble byttet innmat i sikringsskap til automatsikringer av faglært elektriker i 2017. Dokumentasjon foreligger ikke.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Det er montert forskriftsmessig og lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr.
Ikke kontrollert/ funksjonstestet av takstmannen.

PS: Eier er forpliktet i henhold til forskrifter at røykvarslere og brannslukningsutstyr skal være installert når boligen omsettes.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering

TG 2

Drenering fra antatt byggeår med avløpsrør fra tak ned i drenerør hvorav antatt kontrollert bortledning av vann fra taknedløp. Stedvis noe synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

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

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

TG 1

Bygningen har multimur.

Til info: Multimur består av elementer som er laget av gipsplater montert på bindingsverk av tre, hvorav kjernen er isolert med polyuretanskum. Byggemåten er i dag forlatt grunnet høyere risiko for fukt, mugg og råteskader. Takstmann har inspisert grunnmuren og har ikke funnet noen avvik i konstruksjonen.

Forstøtningsmurer

TG 3

Mur ved støpt garasjeplate er av lettklinkerblokker.



Sprekk i forstøtningsmur

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 3

Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen.

Det er ikke kontrollert om boligens avløpssystem er dimensjonert i forhold til bruken.

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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 fatsatt 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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	29	29	0	Soverom , Soverom 2, Gang/TV-stue	
1. Etasje	83	83	0	Stue/kjøkken , Gang , Soverom , Entré , Soverom 2, Bad	
Underetasje	19	12	7	Gang , Vaskerom	Bod
Utleiedel	62	59	3	Bad/vaskerom , Soverom , Entré , Gang , Stue/kjøkken	Bod
Sum	193	183	10		

Kommentar

BRA er oppmålt med Bosch GLM 50-22 og er ca angitt.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde blir ikke kontrollert, med mindre det er usikkert om den er lavere enn 190 cm.

Merk: Det er ikke lenger krav til størrelse på rommet, så lenge det er adkomst og lysforhold til rommets bruk.

Krav til vindu som rømningsvei er at det skal ha en samlet lysåpning på bredde + høyde, på tilsammen 150 cm. Eks 90 bredde, 60 høyde = 150 cm. Det skal ved høye vinduer være fastmontert utstyr for å muliggjøre rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldte tegninger som er innhentet fra kommunen har noe avvik i forhold til dagens bruk av enkelte rom. (Enkelte lettvegger kan være revet, eller det kan være satt opp nye vegger)

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
29.9.2022	Tommy Væring	Takstmann
	Lars-Erik Nyborg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3028 ENEBAKK	91	703		0	612.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sløssåsveien 52

Hjemmelshaver

Nyborg Lars-Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Ytre Enebakk. Her bor du i et trivelig område, nært skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, lysløype, idrettshall og en svært populær 18-hulls golfbane. Badeplass ved Vågvann og vannkiser ligger også i nærheten.

Beskrivelse av nærområdet / fasiliteter:

Dagligvarehandelen kan gjøres hos Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du andre servicetilbud har Våglia butikkssenter 14 forretninger under samme tak. For de som ønsker et større utvalg av butikker så er det under 20 minutter med bil til Ski sentrum hvor man finner et mangfold av butikker og restauranter samt Ski Storsenter med 145 butikker under samme tak.

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning fra Kirkebygden og Ytre Enebakk Vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke gjennomgått av taksmann. Henviser til gjeldene reguleringsplan.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 612 kvm. Tomten ligger høyt i terrenget, sydvest vendt. Opparbeidet med gressplen, prydbusker og solid støttemur av naturstein. Asfaltert oppskjørsel med steinlagt trapp opp til boligen. Støpt plate, klargjort for bygging av enkelgarasje.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Ferdigattest

Ikke fremvist for taksmann. Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Bad oppe. Sprekk i gulvet. Varmekabel defekt. Bad oppe. Sprekk i gulvet. Varmekabel defekt. (Byttet vindu og våtromsmøbel)
- Flyttet noen el-punkter i andre etasje (utførende: egeninnsats/dugnad)
- Kontroll av el-anlegget for ca 5 år siden
- Godkjent leilighet
- 2 etasje er revet å bygd mer brukervennlig

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 890 000	2014	Siste registrerte omsetning av denne eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Forsikringspolise er ikke fremlagt eller gjennomgått av taksmann.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Rekvirent/eier har fremlagt egenerklæringsskjema.	Ingen	0	Nei
Eier		Rekvirent/eier har lest igjennom rapporten og gitt tilbakemelding.	Ingen	0	Nei
Tegninger		Tegninger er sendt pr. mail.	Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Offentlig data hentet fra nett.	Ingen	0	Nei
Statens Kartverk		Div. info er hentet fra kartverket.no.	Ingen	0	Nei
Ordrebekreftelse		Ordrebekreftelse er sendt rekvirent/eier pr. mail.	Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette er hensyn til bygningsakkyndiges 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.

- Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/VJ1871>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



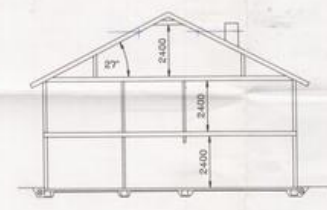
Plan hovedetasje



Plan underetasje



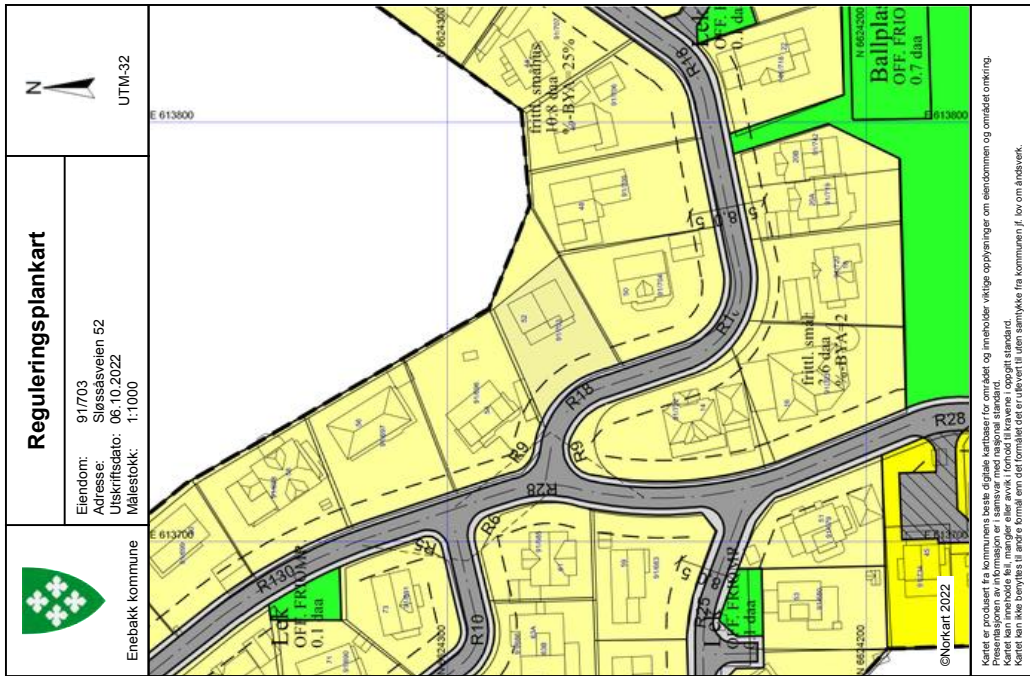
Plan loft $0,6A = 26 \frac{1}{2}$



Snitt A-A

Enkelt Byggeskild
 Gullveier 13
 1300

Arkivnr.	
82	82.8
83	83.1
E	
Kost.	15.05.90 Ch. 0
Dato.	20.04.90 Ch. 0
Sk.	1.100 Ch. 0
MESTERHUS	
MODELL: Enebolig	
BYGGERE: Reger Høiland	
ADRESSE: Stensåsveien 13 Enebolig	
Sak:	



Reguleringsplankart

Eiendoms: 91/703
 Adresse: Sløssåsveien 52
 Utskriftsdato: 06.10.2022
 Målestokk: 1:1000



Enebakk kommune

©Norkart 2022

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

Tegnforklaring

- Reguleringsplan/Bebyggelsesplan, ABL, 1985
- Fritliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annens veggrunn
- Frømtåder
- Felles akkjerfall
- Reguleringsplan, ABL, 2008
- Angitthensyngensone
- Barnehage
- Farezone - Flomfære
- Angitthensyngensone - Bevarende kulturmiljø
- Felles for reguleringsplan, ABL, 1985 og 2008:
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrensning
- Faresonegrense
- Regulertomtsgrensning
- Byggegrensning
- Regulert sentreltje
- Friskiltelje
- Målings/Avstandslinje
- plåskriftfeltlinje
- plåskriftareal
- plåskriftutbyrting
- Regulerings- og bebyggelsesplan - plåskrift



Enebakk kommune

Grunnkart

Eiendom: 91/703
Adresse: Sløssåsveien 52
Dato: 06.10.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fictiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfeste	



©Norkart 2022

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

ENEBAKK KOMMUNE

REGULERINGSPLANBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN << 504.346 NYLENDE >>

Dato for planens siste revisjon: 20.03.87

GODKJENT AV KOMMUNESTYRET VED VEDTAK I MØTE DEN 23.03.87

Enebakk kommune
Ordføreren
20.01.88


ordfører

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 det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

1.2 Planområdet reguleres for følgende formål:

- byggeområder
- trafikkområder
- friområder
- fellesareal for flere eiendommer

2. BYGGEOMRÅDER

2.0 GENERELT

2.01 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Den endelige plasseringen på tomte fastsettes av bygningsrådet.

2.02 Grad av utnytting (U) for den enkelte eiendom beregnes som forholdet mellom bygningens tillatte bebygde areal (BYA) og tomtens nettoareal (NA):

$$U = \text{BYA} : \text{NA}$$

Eiendommens nettoareal er areal innenfor eiedomsgrensen regulert til byggeformål (vist med byggeformålets fargesymbol på plankartet). Bebygde areal er det areal bygningen opptar av terrenget og beregnes i h.h.t. Norsk Standard NS 3940.

2.03 Bygningens etasjetall og høyder beregnes i h.h.t. byggeforskriftens kap. 23.1.

2.1 OMRÅDE FOR BOLIGER

2.11 I området skal det oppføres boligbyggelse med tilhørende anlegg.

2.12 Bolighusene skal utformes som småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer.

2.13 Utnyttelsesgraden skal ikke overstige:

U = 0,25 for boliger i 1 etasje

U = 0,20 for boliger i 2 etasjer

I avsatte områder for variert småhusbebyggelse kan utnyttelsesgraden settes til U = 0,30.

Frittliggende garasje, uthus, veksthus o.l. eller garasje som oppføres som tilbygg til bolighus, regnes ikke med i bebygd areal dersom samlet bruksareal av disse ikke er over 50 m². Er arealet større enn 50 m² medregnes disse i sin helhet i bebygd areal.

2.14 For bolighus skal gesimshøyden ikke være over 6 m, og mønehøyden skal ikke være over 8 m målt fra gjennomsnittlig terrengnivå ved husets hjørner.

2.15 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 bygge-meldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

2.16 På egen tomt skal det være minst 2 biloppstillingsplasser for hver familieenhet samt 1 biloppstillingsplass for hver hybelleilighet. Avkjørsel og biloppstillingsplasser skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for bolighus gis.

2.17 Takform og takvinkel skal tilpasses brbyggelsen i strøket forøvrig og skal godkjennes av bygningsrådet.

3. TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveger og gang-/sykkelveger som vist på plankartet. I trafikkområdet skal det anlegges:

- kjøreveger
- gang-/sykkelveger

3.2 På gang-/sykkelvegene kan syke-, brann-, brøyte-, og renovasjonsbiler tillates.

3.3 Gang-/sykkelveiene skal opparbeides samtidig med det øvrige veianlegg og ferdigstilles når området tas i bruk.

3.4 Ved utarbeidelse av tekniske planer kan det vise seg hensiktsmessig å foreta mindre forskyvninger av de innregulerte vegger. Bygningsrådet kan godkjenne at slike forskyvninger foretas.

4. FRIOMRÅDER

- 4.1 I området skal det opparbeides nærlekeplasser og ballfelt som vist på plankartet, og områdene kan utstyres med nødvendig innretninger for dette formålet.

5. FELLESAREALER FOR FLERE EIENDOMMER

5.1 FELLES AVKJØRSEL

- 5.1.1 Fellesarealene skal nyttes til felles avkjørsel for eiendommer:

Veg nr. 4000; tomt nr. 2,4,6,8,10,12 og 14
Veg nr. 4010; tomt nr. 16,18,20,22 og 24

6. FELLESBESTEMMELSER

- 6.1 I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsonen) skal det ved vegkryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers kjørebane, jfr. Veglovens § 31.
- 6.2 Gjerder skal ikke være over 1 m høyde medregnet sokkel. Gjerde og mur mot veg skal anmeldes bygningsrådet som skal godkjenne disses konstruksjon og plassering.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse:

Sløssåsveien 52, 1914 Ytre enebakk
Gnr. 91, bnr. 703 i Enebakk kommune

Meglerforetak: Estator Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Harald Bjørgengen

Telefon: 64 91 18 50

E-post: Harald.Bjorgengen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

20220105

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 04.11.2022

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





Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre