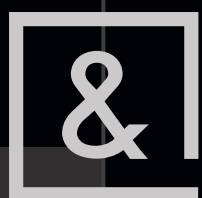




LILLESTRØMVEIEN 707



LOKALMEGLEREN
PARTNERS

04

Velkommen til Lillestrømveien 707

08

Nøkkelinformasjon/Megler

38

Beliggenhet

47

Eiendommen

55

Tekniske dokumenter



LILLESTRØMVEIEN 707

Velkommen til Lillestrømveien 707- en romslig og innholdsrik familiebolig over tre plan. Eiendommen har et stort uteareal med opparbeidet hage og flere møbleringssoner. Inne finner du blant annet 3 stuer på rekke, kontorrom, eget vaskerom med utgangsdør, rikelig med oppbevaringsplass og 6 soverom i andre etasje. Et av soverommene har utgang til en solrik balkong, og fra stuen er det utgang til en trivelig terrasse.

Eiendommen har en landlig og tilbaketrukket beliggenhet. I nærheten er det flotte turmuligheter, og kort vei til busstopp. Det er også gang- og sykkelvei frem til Kirkebygda hvor du finner flere servicetilbud samt barnehage og skole.

Eiendommen Tingvold ble fraskilt gården Barbøl i 1918. I 1928 fikk lensmann Nils Strand oppført en bygning sentralt på eiendommen, denne fungerte som kombinert bolig og lensmannskontor for Enebakk frem til 1979. Kontoret til Lennsmann Strand er bevart i hoveddelen og i kjeller er fortsatt deler av "fengselcellen" intakt. Her er det mye historie i veggene!

Bygningen er godt bevart, og ligger synlig fra hovedveien gjennom Kirkebygda både sett fra nord og sør. På tunet ligger også en garasje oppført i mur, med to treporter, som tidligere fungerte som bygdas første brannstasjon. Tunet ligger i et område med eldre gårdsbebyggelse og er også en del av et kulturhistorisk landskap

Tidligere kårbolig (beliggende mot nord) medfølger ikke salget. Denne er godkjent fradelt og selges separat. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon.

Velkommen på visning!



LILLESTRØMVEIEN 707

Prisantydning	5 800 000
Omkostninger	163 790
Totalpris	5 963 790
P-rom	262 m2
Bruksareal	445 m2
Soverom	6
Bad	1
Eierform	Selveier
Byggeår	1927
Eiet tomt	12 088 m2



Ole Andreas Huse

Eiendomsmegler/MNEF

98 40 40 52 / ole.andreas.huse@partners.no

 **LOKALMEGLEREN
PARTNERS**

Torgveien 10 1400 Ski

STANDARD

Boligen fremstår som velholdt og holder hovedsakelig normal god standard. Huset bærer preg av raushet i både størrelse og materialvalg.

Følgende påkostninger har blitt foretatt de senere årene:

- Nytt terrassedekke på balkong , 2023
- Ny himling i tak under balkong, 2023
- Ny uteplass mot vest anlagt, 2022
- Hall 1. og 2. etasje ble pusset opp, 2021 /2022
- Nytt toalett og vask på wc-rom i kjeller, 2020
- Ny luft til luft varmepumpe, 2017
- Opparbeidet ny drenering ca. 2000
- Tak og pipe ble skiftet i 2008
- Sydvegg rehabilitert 2011
- Flere innvendige overflater i flere rom er malt.

Lokal kulturmyndighet har nylig gitt følgende bygningsbeskrivelse vurdering av bygningen: "Tidstypisk oppført i nyklassisistisk stil, det vil si et klassisk formspråk med antikke forbilder som streng symmetri og pedimenter i direkte overkant på vinduer".



ENTRÉ / HALL

Boligen har et innbydende og flott inngangsparti. Vel inne gir entréen et godt førsteinntrykk av boligen. Det er god plass til jakker og sko, samt garderobeløsning. Rommet har en lys grønnfarge på veggene.





STUE

Stuen er romslig, med flere store vindusflater som gir rommet godt med dagslys. Det er fint med plass til sofagruppe og et større spisebord. Rommet varmes opp via varmepumpe og vedfyring. Fra stuen er det utgang til en trivelig terrasse, med direkte tilgang til hagen.





KJØKKEN

Kjøkkenet har en lys innredning, med god benke- og skaplass. Benkeplaten er av laminat, og over er det sjarmerende fliser. Ved vinduet er det fint med plass til et spisebord.

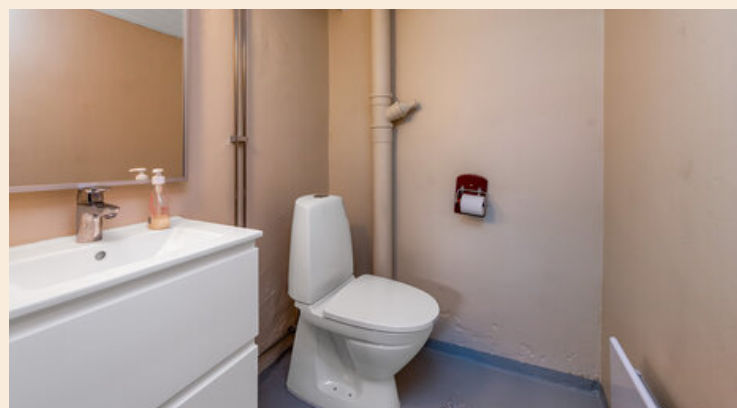


BAD

Badet ligger i andre etasje, og er innredet med gulvvarme, dusjkabinett, gulvstående toalett og servantinnredning med skuffer, samt speil med dører.

Vaskerommet ligger innenfor kjøkkenet i første etasje, og har i tillegg egen utgangsdør. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og benkeplate.

I kjelleretasjen er det et enkelt toalettrom med servantinnredning og gulvstående toalett.



KONTOR

Boligen inneholder kontorrom i første etasje. Rommet er av god størrelse og kan også brukes som stue eller soverom.

Rommet var lennsmannskontoret i Enebakk frem til 1979.



SOVEROM

Boligen har 6 soverom i andre etasje. Et av soverommene har utgang til en solrik balkong. Her er det plass til utemøbler og det er sol morgen tidlig ettermiddag. Flertallet av rommene er av god størrelse med plass til dobbeltseng, garderobeløsning og ytterligere møblement. Rommene kan brukes fleksibelt og fungerer også ypperlig som gjesterom og barnerom.









Boligen har rikelig med oppbevaringsplass.

UTEAREAL

Eiendommen har et flott, solrikt uteområde, med flere møbleringssoner. Det er også opparbeidet en stor hage, som i dag er innredet med blant annet et lekeområde.

Markterrassen har sol fra rundt kl. 11 til 21, ifølge eier.







Omtrentlige tomtegrenser på fradelt eiendom. Eiendommen eies av selger og leies i dag ut, men vurderes solgt både samlet og som enkelteiendom. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger solrikt og landlig til ca. 1 km. syd for sentrum i Kirkebygda.

Barnehager og skoler:

Det finnes en rekke barnehager og skoler i nærområdet. Nærmeste barnehage, Kirkebygden barnehage som er en 5-avdelings barnehage, ligger 15 minutter "trilletur" unna boligen. Kirkebygden skole 1-7 trinn ligger rett ved Kirkebygden barnehage, i tillegg finner man Enebakk ungdomsskole like ved. For de eldste finner du videregående skoler i Rælingen, Lillestrøm og Ski med et bredt spekter av utdanningsprogram.

Shopping og servicetilbud:

I Kirkebygda finner du kommunesenteret. Her ligger blant annet legekantor, bibliotek, helsestasjon, kulturskolen m.m. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Joker Enebakk. Vågsenteret - et ekte nærsenter med dagligvarebutikk, kafé, apotek, vinmonopol, div. småbutikker, treningssenter m.m. ligger ca. 10 minutters kjøretur unna.

Ønsker du ytterligere servicetilbud tar det ca. 30 minutter til Ski Storsenter med et bredt utvalg av butikker og Lillestrøm torv som byr på kulturelle arrangementer, gågate med nisjebutikker og restauranter og kjøpesenter. Strømmen storsenter er et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og befinner seg rett utenfor Lillestrøm.

Fritid og rekreasjonsmuligheter:

Boligområdet ligger til Østmarka, med umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder. Her har du direkte tilgang til et mylder av skogstier for kortere eller lengre turer i skog og mark, både sommer som vinter, koblet opp mot det sentrale løypenettet i Østmarka. Det er ca. 8 minutters kjøring til badeplassen Bermerud ved Lyseren (kjent fra TV2 serien Sommerhytta). I Kirkebygda holder Enebakk Idrettsforening til med tilbud innen fotball, håndball, turn, taekwondo og ski. I Flateby finner du Melgaard hestesenter som drives av Fortuna rideklubb. Stallen har plass til 25 hester og driver både rideskole og privatoppstalling. Er du golfinteressert kan du ta deg turen til Østmarka Golfklubb i Ytre Enebakk. Klubben har ca. 1000 medlemmer og tilbyr 18 hulls golfbane. Enebakk har så å si alt for deg som er interessert i friluftsliv. Enebakk J.F.F som har opplæring i jakt, skyting, hund og sportsfiske. For den treningsinteresserte finnes det treningssenter i både Flateby og på Vågsentert i Ytre Enebakk. Ved vannet Mjær i Ytre holder Enebakk vannskiklubb til!

Offentlig kommunikasjon:

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Buss til Oslo, Ski og Lillestrøm går fra holdeplassen "Barbøl". Denne bussholdeplassen ligger ca. 2-3 minutters gange unna. For flere muligheter for offentlig kommunikasjon så er

det knutepunkt i Rælingen, Lillestrøm og Ski. Fra Lillestrøm og Ski har du også muligheter for tog og flytog.

Enebakk kommune er en langstrakt kommune i ytterkant av Oslo, som strekker seg nesten fra Lillestrøm til Ski. Kirkebygda ligger omtrent midt i kommunen, og har meget gode bussforbindelser til Oslo begge veier ut av kommunen. De gode bussforbindelsene, samt det faktum at det ikke er kø før man kommer til Oslo, gjør at mange beboerne i Enebakk jobber i Oslo.

Avstander med bil:
Ski: Ca. 25 minutter.
Lillestrøm: Ca. 30 minutter.
Gardermoen: Ca. 55 minutter.
Oslo: Ca. 40 minutter.

Lillestrømveien 707

Nabolaget Kirkebygda - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Tomter stasjon	17 min
Linje R22	15.5 km
Oslo Gardermoen	59 min
Bøhler	0 km
Linje 550	

Skoler

Kirkebygden barne- og ungdomsskole (1-...22 min)	377 elever, 18 klasser	1.8 km
Drømtorp videregående skole	24 min	
440 elever, 36 klasser	22.2 km	
Ski videregående skole	26 min	
640 elever, 25 klasser	22.6 km	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

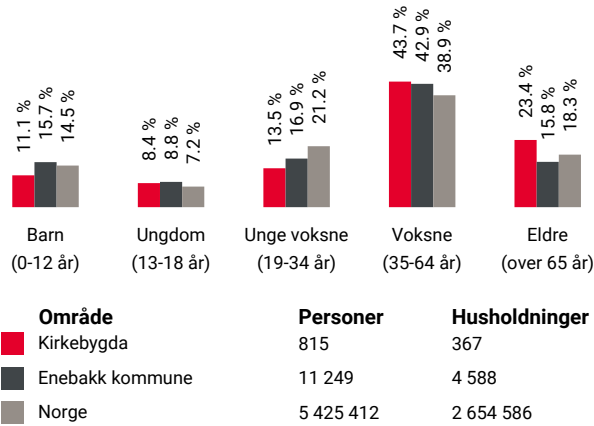


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager



Nlm-Barnehage Emaus (1-5 år)	20 min
23 barn	1.6 km
Kirkebygden barnehage (1-5 år)	4 min
23 barn	2 km
Mjær Fus barnehage (0-5 år)	7 min
40 barn	6.8 km

Dagligvare

Joker Enebakk	18 min
Post i butikk, PostNord	1.5 km
Kiwi Ytre Enebakk	7 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. 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 © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler


-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100









 Gateparkering

Lett 92/100

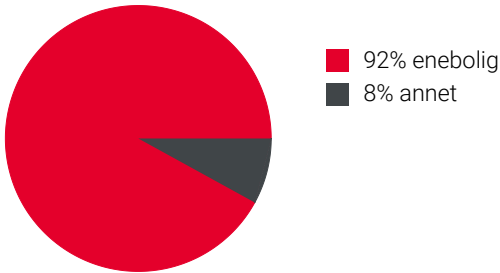
 Støynivået

Lite støynivå 89/100





Sport

 Enebakkhallen	19 min 
Aktivitetshall	1.6 km
 Kirkebygden skole	21 min 
Aktivitetshall, ballspill	1.7 km
 Ytre Enebakk Treningssenter	8 min 
 Danseburet	11 min 

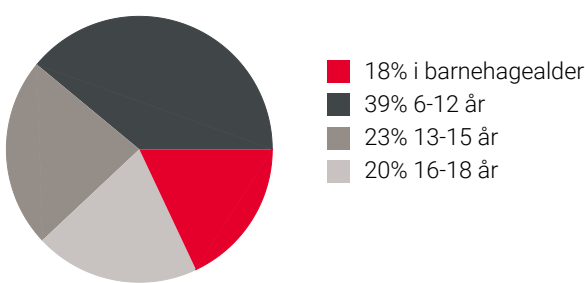
Boligmasse



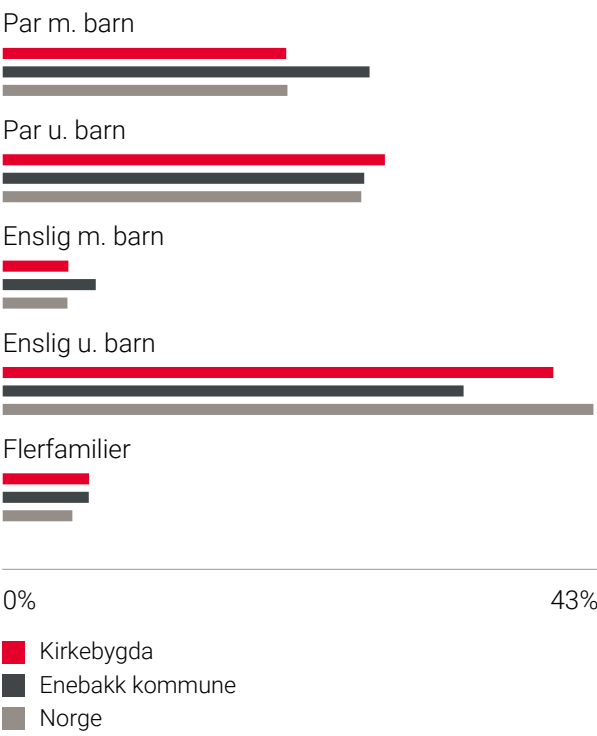
Varer/Tjenester

 Vågsenteret	8 min 
 Vitusapotek Enebakk	8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

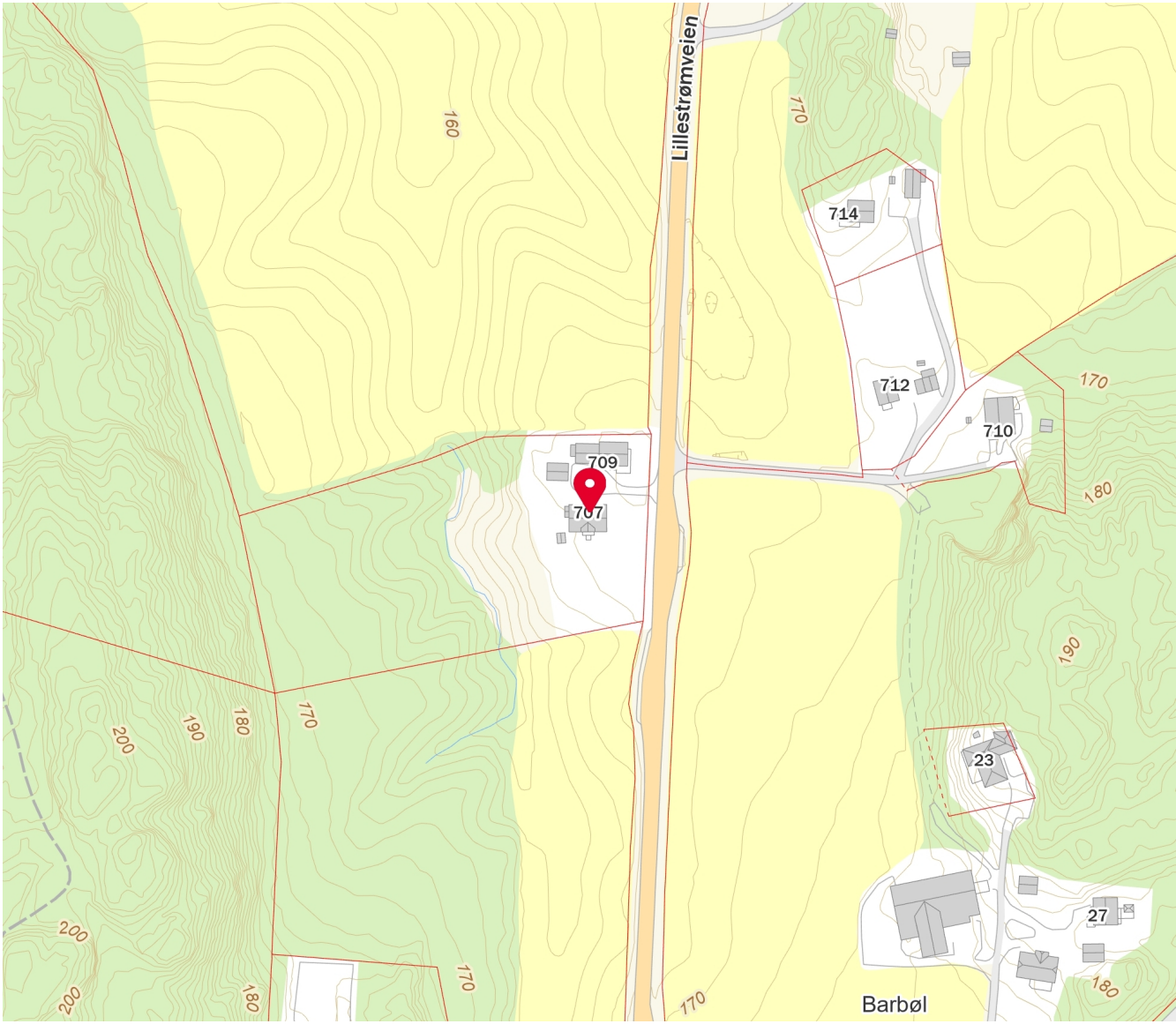


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	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. 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 © Finn.no AS 2023

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. 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 © Finn.no AS 2023

INNHold

Boligen inneholder:

Kjeller: Wc, gang, teknisk rom, 4 boder og verksted.

1.etasje: Entré, hall m/trapp, kjøkken, stue, spisestue, 1 kontor og vaskerom.

2.etasje: Gang, 6 soverom, bad og bod.

Loft: kaldt loft.

Eiendommen har i tillegg en garasje oppmålt til 45 kvm.



P-ROM	262 M ²
BRA	445 M ²



1. etg

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.



2. etasje

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.



Kjeller

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

5 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

145 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 800 000,-))

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

17 550,- (Boligkjøperpakke, Tryg)

163 790,- (Omkostninger totalt)

5 963 790,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader

Privat brøyting koster rundt 3 000,- i året, delt med naboeiendom.

Forsikring

If, polisenummer: 7431672

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

Utvendig > Vinduer - 2

TG2 gis grunnet: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. De eldste vinduene trenger utvendig vedlikehold.

Utvendig > Vinduer

TG2 gis grunnet: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig > Balkongdører

TG2 gis grunnet: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdør i 2. etasje har svelleskader i nedre del av dørblad innvendig.

Utvendig > Dører

TG2 gis grunnet: Karmene i dører er værslitte

utvendig og det er

sprekker i trevirket. Hoveddør har ikke tettelist. Dør fra vaskerom har en spekk i dørblad, og tettelist er noe utett.

Utvendig > Kjellerdør

TG2 gis grunnet: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Utskifting av døren vil ha en god energieffekt.

Utvendig > Utvendige trapper

TG2 gis grunnet: Det er ikke montert rekkverk på trappen. Trappen har også skjevheter.

Innvendig > Radon

TG2 gis grunnet: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted

TG2 gis grunnet: Det er påvist riss i overflate. Det er registrert noe riss i mur, i overgang brannmur og pipe. Eier opplyser at plater innvendig i vedovn er skadet.

Innvendig > Rom Under Terreng

TG2 gis grunnet: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

TG2 gis grunnet: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Vaskerom

TG2 gis grunnet: Det er ikke registrert lufteventil elle ventilasjon av rommet. Det er ikke utført hulltaking da bunnsvill var tilgjengelig fra kjeller. Det ble her gjort fuktsøk uten å registrere avvik.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc

TG2 gis grunnet: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

TG2 gis grunnet: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Kjøkken og våtrom bør ha mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

TG2 gis grunnet: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

TG2 gis grunnet: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Her er det i flere rom registrert avvik, som er helt normalt på en eldre enebolig.

Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Bad

TG2 gis grunnet: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

TG2 gis grunnet: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Isolasjon på deler av rør kan inneholde asbest.

Innvendig > Innvendige trapper - kjeller

TG3 gis grunnet: Det er ikke montert rekkverk.

Våtrom > Generell > Bad

TG3 gis grunnet: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke utført undersøkelser på badet, da dagens forskrift automatisk gir badet TG 3, basert på alder. Eldre belegg er tettesjikt. Dette blir over tid sprøtt og kan lettere skades.

Tomteforhold > Oljetank

TG3 gis grunnet: Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, kommentar: Se tilstadsrapport

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja, kommentar I forbindelse med veldig mye nedbør sommeren 2023 var det fukt i kjellergulv. Det ble satt på en vifte for tørk. Har ikke hatt problem etterpå.

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus,

maur eller lignende?

Ja, kommentar: Mus i kjeller.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, både faglært og ufaglært/ egeninnsats.
Firmanavn: Tømrer Leif Høiland
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Tak skiftet i 2008 og sydvegg rehabilitert i 2011 av Høiland. Egeninnsats Nils Morten Strand.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun faglært
Firmanavn: Strømsborg elektro
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Diverse oppgraderinger, nytt sikringsskap. Utført av Svein Stubberud 2018-2020

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
Ja.

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
Ja, kommentar: Planlagt boligfelt på naboeiendom kan medføre endringer i omgivelser.

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
Ja, kommentar: Tilstandsvurdering.

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Ja, kommentar: Tinglyst veirett og tilgang til vedlikehold og vann- og kloakkledning.

Boligens areal

Primærrom: 262 kvm, Bruksareal: 445 kvm

U . etasje/kjeller:

Bruksareal: 126 m².

Primærrom: 3 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Wc

1. etasje:

Bruksareal: 139 m².

Primærrom: 139 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, hall m/ trapp, kjøkken, stue, spisestue, 2 kontor og vaskerom.

2. etasje:

Bruksareal: 132 m².

Primærrom: 120 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, 6 soverom og bad.

Loft

Bruksareal: 48 m².

Garasje

Bruksareal: 45 m².

*Garasjen planlegges revet da den er i dårlig stand og for å gi den fradelte eiendommen et bedre ute-/oppholdsareal.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Arealbekreftelse

Areal er opplyst av takstmann og ikke kontrollmålt av megler.

Adkomst

Lett adkomst fra offentlig vei (Fylkesvei 120) inn på felles privat vei/gårdsplass

Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 12 088 kvm, Eierform: Eiet tomt

Stor opparbeidet hage med plen, trær og gruslagt gårdsplass. Eiendommen er i flg. offentlige register på ca.12 mål, hvor av gårdsplass og hage utgjør 3,6 mål, produktiv skog 7,3 mål og annet markeds slag 2 mål i flg. Gårdskart - NIBIO. Skog ble tatt ut i ca. 2017/18. Ny skog (gran) er blitt plantet.

Enebakk kommune ga 01.06.2023 tillatelse til dispensasjon og fradeling av tomt med kårboligen fra denne eiendom (beliggende i nord). Vedtaket er vedlagt salgsprospektet.

Det er tinglyst veirett over denne eiendom med sedvanlige bestemmelser vedr. felles drift og

vedlikeholdsansvar samt tinglyses rettighet for den nye eiendommen (bnr. 24) til å ha og vedlikeholde vann- og kloakkledning på 107/5. Kopi av erklæringer er vedlagt salgsprospektet.

Garasje / parkering

Det er garasje og gode parkeringsmuligheter for flere biler på egen tomt.

Byggemåte

Det er ukjent byggegrunn. Ny drenering ble ifølge eier opparbeidet ca år 2000. Det er synlig dreneringsplast. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Tilbygget vaskerom står på søyler. Her er det satt opp en mur mellom trapp og søyle. Denne har ikke bærende funksjon, og har noe sprekker. Terreng er tilpasset tomt og bygning. Vann og avløp er av ukjent årstall. Det er mulig dette ble oppgradert i forbindelse med bygging av 709, på midten av 1980 tallet. Det er i dag en nedgravd oljetank, av ukjent type og årstall. Eier har bestilt sanering av tanken.

Vannrør av kobber fra byggeåret, og noe oppgraderte strekk. Alle avløpsrør er oppgradert til plastrør. Boligen har naturlig ventilasjon. 2 stk luft til luft varmepumper. Varmtvannstanken er på ca 200 liter, og er fra byggeår. Opprinnelig tilkoblet oljefyr, men i dag kun elektrisk oppvarmet. Boligen er elektrisk oppvarmet, med panelovner og 2 stk luft til luft varmepumper. Gulvvarme på badet.

Tilleggsvarmes med vedovn i stue. Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann. Opprinnelig vannbårent varmeanlegg er stort sett fjernet. Enkelte radiatorer står igjen. Disse er ikke i bruk. Normalt oppbygget el-anlegg. Store deler av anlegger er oppgradert. Åpent el-anlegg med automatsikringer. Boligen har eget slukkeutstyr og røykvarslere på batteri.

Taket er belagt med glassert tegelstein fra 2008. Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål. Skiftet i forbindelse med omlegging av taket 2008. Bygninger er antatt oppført i en reisverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning. Sydvegg er etterisolert og rehabilitert ca 2011. Yttervegger trenger rengjøring og overflatebehandling. Taket er av sperrekonstruksjon, belagt med Sutakplater som undertak. Det er enkelte fuktmerker i konstruksjonen. Dette antas å stamme fra før taket ble lagt om. Det ble gjort stedvise fuktsøk uten å registrere avvik ved befaringen. Bygningen har enkelte trevinduer antatt fra byggeår. Malte trevinduer med 2 lags isolerglass.

Enkelte vinduer er skiftet i perioden 1997-2010/11. 2-fløyet inngangsdør fra byggeår, med glassfelt. Dør fra vaskerom med isolerglassfelt fra 1980. Det er 2 stk balkongdører med isolerglass. Det er ikke registrert produksjonsår på dørene. Antatt fra 2011. 2-fløyet uisolert tredør fra kjeller. Boligen har en overbygget balkong med utgang fra stue. Fra denne er det trapp ned til terreng. Størrelse ca 8 kvm. Fra soverom 2. etasje er det utgang til en balkong. Denne utgjør taket over balkongen i 1. etasje, og er belagt med banemembran. Rekkverket er målt til 89,5 cm. Opparbeidet uteplass med terrasseplating og skifelagt del. Størrelse ca 38 kvm. Trapp fra balkongen og ned til hagen av beisede impregnerte materialer.

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett, belegg og tepper på gulv. Noe malte furugulv. Vegger har malte og tapetserte flater. Noe malt panel og brystning i stue. Tak er belagt med himlingsplater og malt panel. Overflater fremstår løpende vedlikeholdt. Kjeller har overflater av mur/betong. Bjelker og stubbloft i taket. Overflater fra byggeår. Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloft. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er 2 stk mursteinspiper. Det er i dag kun tilkoblet en eldre vedovn i stue. Opprinnelig oljefyr er fjernet. Alle kjellervegger og kjellergulv er synlige. Malte og ubehandlede. Det er ikke mulig eller nødvendig med hulltaking. Vegger har fuktskjolder. Det er opparbeidet ny drenering år 2000. Denne type konstruksjon vil allikevel ha noe fuktoppsug fra grunn. Boligen har malt tretrapp. Malt tretrapp til kjeller. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører har naturlig slitasje og skjevheter, som passer boligen. Følgende påkostninger har blitt foretatt de senere årene: Gang 1. og 2. etasje ble pusset opp 2021/2022, opparbeidet ny drenering ca. 2000, ny uteplass mot vest anlagt i 2022, tak og pipe ble skiftet i 2008, sydvegg rehabilitert 2011, etablert flere soverom og overflater malt

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygge tiltak blir lovlige.

Det gjøres oppmerksom på at bruksendringer på rom kan være søknadspliktig, nærmere undersøkelser med kommunen anbefales. Kjøper overtar ansvar, risiko og evt. konsekvenser knyttet til manglende attester og avvikende tegninger.

Adgang til utleie

Boligen er én boenhet og kan fritt leies ut.

Oppvarming

2 varmepumper og gulvvarme på bad. Det er 2 stk mursteinspiper. Det er i dag kun tilkoblet en eldre vedovn i stue. Elektrisk oppvarming

Energimerking

Energikarakter G, farge oransje.

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer:

Avløp:11 675 ,-

Renovasjon: 4 675,-

Feiing pr. pipeløp: 404,-

Privat vann fra Kirkebygda og Ytre Enebakk vannverk SA, kr. 11 516,- pr. år.

Oppgitte priser er pr. 2024

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 1 485 217 ,-

pr. 31.12.22

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 5 643 826,-

pr. 31.12.22

Regulering

Eiendommen ligger i LNFR (Landbruk, Natur, Friluftsområde og Reindrifts område).Området vest for eiendommen er i kommuneplanen avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Området syd for eiendommen er avsatt til fremtidig næringsområde

For ytterligere opplysninger om regulering/planbestemmelser, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Kommuneplanens arealdel 2015-2027, planid: 20151000

Gang- og sykkelveg og kommunal tekniske anlegg

fra Bjerklund til Krona, planid: 443b.
Opplysninger fra Enebakk kommune 23.05.2023.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

På grunn av eiendommens art (tomt over 2 mål) kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet i forbindelse med overdragelsen. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer denne og at erklæringen godkjennes av kommunen før overdragelsen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

1984/6747-1/6 Bestemmelse om vannrett
23.07.1984
Vegvesenets betingelser vedtatt

1918/900116-1/6 Registrering av grunn
21.08.1918
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:3028
Gnr:107 Bnr:1

2020/181760-1/200 Omnummerering ved
kommuneendring
01.01.2020 00:00
1918/900274-1/6 Bestemmelse om vannledn.
21.08.1918
rettighetshaver:Knr:3028 Gnr:107 Bnr:5

Vei/vann/avløp

Offentlig vei og avløp.

Privat vann fra Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk.

Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i

dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager vesentlige skjulte feil og mangler ved boligen, eller hvis det er tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger som har påvirket boligkjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet hvis du trenger det.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 98 40 40 52 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem

som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Eiendommen og bygningene ligger i støysone for trafikk støy. Det vil i forbindelse med fremtidige søknader om utbyggnings/ombyggnings tiltak kunne stilles krav om støyreducerende tiltak.

Eksisterende murgarasje tilhører denne eiendommen. Garasjen er i dårlig forfatning er forutsatt revet i søknaden om fradeling. Garasjen var opprinnelig kommunens første "brannstasjon" og er vurdert til et kulturminne uten vern. Tomteskille går tilnærmet "midt" gjennom garasjen. Det vil bli tinglyst bestemmelse om at bruken av garasjen i sin helhet vil tilhørere 107/5. Garasjen kan bli stående frem til den rives/flyttes eller det oppføres ny garasje på 107/5 (denne eiendom). Murgarasjen skal uansett fjernes innen 1. januar 2033. Utkast til erklæring er vedlagt salgsprospektet.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag

hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).
Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Lokalmegleren & Partners Follo/Estator Eiendomsmegling AS har avtale med Askim og Spydeberg Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt til kommunene har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.
(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Lillestrømveien 707, 1912, Enebakk, Gnr. 107 bnr. 5 i Enebakk kommune

Eier

Marta Vindedal Strand

Oppdragsnummer

193-23-0032

Meglers vederlag

I forbindelse med salg av denne eiendommen er avtalen om vederlag mellom selger og megler: Provisjon med 1 % av kjøpesum, tilretteleggingshonorar kr 10.400,- grunnpakke markedsføring kr 7.350,- oppgjørshonorar kr 5.900,- Megler har rett til å få dekket sine utlegg i forbindelse med salg av eiendommen.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren & Partners Follo sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Lillestrømveien 707, 1912 ENEBAKK

ENEBAKK kommune

gnr. 107, bnr. 5

Areal (BRA): Enebolig 445 m², Garasje 45 m²



Befaringsdato: 11.10.2022

Rapportdato: 12.06.2023

Oppdragsnr.: 10929-1314

Referansenummer: KD2638

Autorisert foretak: Follotakstmann Stein Haugen

Sertifisert Takstingeniør: Stein Haugen



Gyldig rapport
12.06.2023

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

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

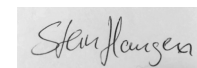
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Follotakstmann Stein Haugen

Firmaet Follotakstmann Stein Haugen er en del av Taksthuset Follo. Taksthuset Follo er et samarbeids selskap, som i dag består av 5 uavhengige takstmenn, med et kontor felleskap, lokalisert på Langhus. Jeg Stein Haugen har jobbet som takstmann siden 2010.

Rapportansvarlig



Stein Haugen

Uavhengig Takstingeniør

sth@follotakstmann.no

926 95 017

Oppdragsnr.: 10929-1314

Befaringsdato: 11.10.2022

Side: 2 av 20

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en stor innholdsrik enebolig. Boligen fremstår løpende vedlikeholdt, men det må påregnes noe vedlikehold og oppgradering.

Enebolig - Byggeår: 1927

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er belagt med glassert tegelstein fra 2008. Taket er besikttet fra balkong. Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål. Skiftet i forbindelse med omlegging av taket 2008.

Bygninger er antatt oppført i en reisverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning. Sydvegg er etterisolert og rehabilitert ca 2011. Yttervegger trenger rengjøring og overflatebehandling. Taket er av sperrekonstruksjon, belagt med Sutakplater som undertak. Det er enkelte fuktmerker i konstruksjonen. Dette antas å stamme fra før taket ble lagt om. Det ble gjort stedvise fuktsøk uten å registrere avvik ved befaringen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, antatt fra byggeår. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Enkelte vinduer er skiftet i perioden 1997-2010/11. 2-fløyet inngangsdør fra byggeår, med glassfelt. Dør fra vaskerom med isolerglassfelt fra 1980. Det er 2 stk balkongdører med isolerglass. Det er ikke registrert produksjonsår på dørene. Antatt fra 2011.

2-fløyet uisolert tredør fra kjeller. Boligen har en overbygget balkong med utgang fra stue. Fra denne er det trapp ned til terreng. Størrelse ca 8 kvm.

Fra soverom 2. etasje er det utgang til en balkong. Denne utgjør taket over balkongen i 1. etasje, og er belagt med banemembran. Rekkverket er målt til 89,5 cm. Opparbeidet uteplass med terrasseplattning og skifelagt del. Størrelse ca 38 kvm. Trapp fra balkongen og ned til hagen av beiseide impregnerte materialer.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett, belegg og tepper på gulv. Noe malte furugulv. Vegger har malte og tapetserte flater. Noe malt panel og brystning i stue. Tak er belagt med himlingsplater og malt panel. Overflater fremstår løpende vedlikeholdt. Kjeller har overflater av mur/ betong. Bjelker og stubbloft i taket. Overflater fra byggeår. Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloft. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er 2 stk mursteinspiper. Det er i dag kun tilkoblet en eldre vedovn i stue. Opprinnelig oljefyr er fjernet. Alle kjellervegger og kjellergulv er synlige. Malte og ubehandlede. Det er ikke mulig eller nødvendig med hulltaking. Vegger har fuktskjolder. Det er opparbeidet ny drenering år 2000. Denne type konstruksjon vil allikevel ha noe fuktoppsug fra grunn. Boligen har malt tretrapp. Malt tretrapp til kjeller. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører har naturlig slitasje og skjevheter, som passer boligen.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad Badet har overflater og løsninger fra 1970 tallet. Det er belegg på gulvnedklemmt i plastsluk og varmekabel. Baderomsplater på vegger. Det er montert dusjkabinett med flørting av vannrett til sluk. Nyere frittstående toalett, speilskap med belysning og servantinnredning. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er kompakte vegger, hvor hulltaking ikke lar seg gjøre. Det er gjort overflatesøk med fuktindikator, uten å registrere unormale avvik.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum. Det er plass for hvitevarer som kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Fliser og belysning over benken. Det er naturlig avtrekk via luftpipe fra kjøkken. Kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Vaskerom med belegg på gulv nedklemmt i sluk og med god oppbrett mot vegger og døråpninger. Panel på vegger og Takessplater. Stål skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Benk og noe skap. Det er utgangsdør fra rommet. Enkelt wc med servantinnredning og frittstående toalett. Malt betonggulv og malte vegger. Panelovn og taklampe.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av kobber fra byggeåret, og noe oppgraderte strekk. Alle avløpsrør er oppgradert til plastrør. Boligen har naturlig ventilasjon. 2 stk luft til luft varmepumper. Varmtvannstanken er på ca 200 liter, og er fra byggeår. Opprinnelig tilkoblet oljefyr, men idag kun elektrisk oppvarmet. Boligen er elektrisk oppvarmet, med panelovner og 2 stk luft til luft varmepumper. Gulvvarme på badet. Tilleggsvarmes med vedovn i stue. Varmekilder er ikke funksjonstestet. Opprinnelig vannbårent varmeanlegg er stort sett fjernet. Enkelte radiatorer står igjen. Disse er ikke i bruk. Normalt oppbygget el-anlegg. Store deler av anlegger er oppgradert. Åpent el-anlegg med automatsikringer. Boligen har eget slukkeutstyr og røykvarslere på batteri.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ny drenering ble i følge eier opparbeidet ca år 2000. Det er synlig dreneringsplast. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Tilbygget vaskerom står på søyler. Her er det satt opp en mur mellom trapp og søyle. Denne har ikke bærende funksjon, og har noe sprekker. Terreng er tilpasset tomt og bygning. Vann og avløp er av ukjent årstall. Det er mulig dette ble oppgradert i forbindelse med bygging av 709, på midten av 1980 tallet. Det er i dag en nedgravd oljetank, av ukjent type og årstall. Eier har bestilt sanering av tanken.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	139	139	0
2. Etasje	132	120	12
Kjeller	126	3	123
Loft	48	0	48
Sum	445	262	183
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	45	0	45
Sum	45	0	45

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

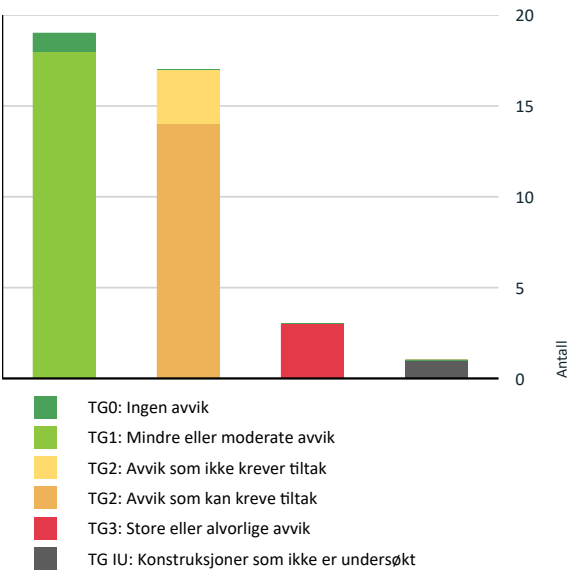
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger på boligen.



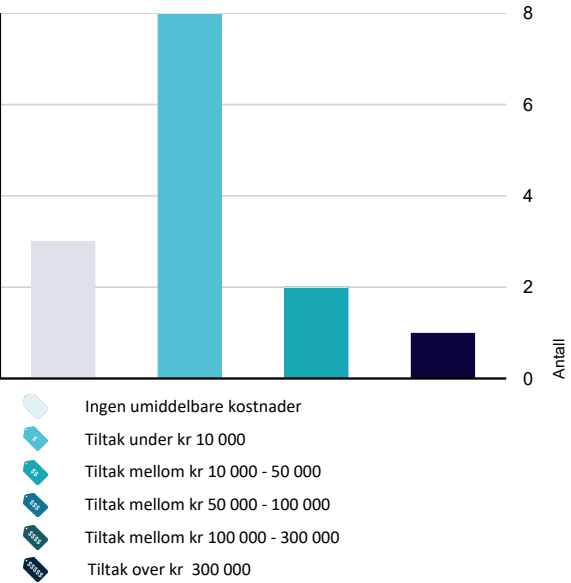
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Kunde/eier er ansvarlig for at opplysninger i rapporten er riktig. Areal blir oppmålt med Bosch GLM 120 C, og det blir utarbeidet skisse ved hjelp av fremlagte tegninger. Enkelte boliger, spesielt med vinkler å skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Planavvik og fall på bad blir målt med planlaser Bosch GLL 3-80 C og meterstokk. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi. Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning, anbefales det for interessenter som vektlegger dette, og selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad.

Radon er kun vurdert ved boliger som har rom under terreng.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innwendig > Innvendige trapper - kjeller
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Generell > Bad
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke utført undersøkelser på badet, da dagens forskrift automatisk gir badet TG 3, basert på alder. Eldre belegg er tettesjikt. Dette blir over tid sprøtt og kan letter skades.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tomteforhold > Oljetank
Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2



Sammendrag av boligens tilstand

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

De eldste vinduene trenger utvendig vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Vinduer
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Utvendig > Balkongdører
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Balkongdør i 2. etasje har svelleskader i nedre del av dørblad innvendig.

Utvendig > Dører
Det er avvik:
Hoveddør har ikke tetteliste.
Dør fra vaskerom har en sprekk i dørblad, og tetteliste er noe utett.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Kjellerdør
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Utskifting av døren vil ha en god energieffekt.

Utvendig > Utvendige trapper
Det er avvik:
Det er ikke montert rekkverk på trappen. Trappen har også skjevheter.
Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innwendig > Pipe og ildsted
Det er påvist riss i overflate.
Det er registrert noe riss i mur, i overgang brannmur og pipe.
Eier opplyser at plater innvendig i vedovn er skadet.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innwendig > Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Rommene har full funksjon etter dagens bruk.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Vaskerom
Det er avvik:
Det er ikke registrert lufteventil eller ventilasjon av rommet.
Det er ikke utført hulltaking da bunnsvill var tilgjengelig fra kjeller. Det ble her gjort fuktsøk uten å registrere avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Kjøkken og våtrom bør ha mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innwendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Her er det i flere rom registrert avvik, som er helt normalt på en eldre enebolig.

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Isolasjon på deler av rør kan inneholde asbest.

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår
1927

Kommentar
Ifølge eier

UTVENDIG

Taktekking

Taket er belagt med glassert tegelstein fra 2008. Taket er besiktiget fra balkong.

Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål. Skiftet i forbindelse med omlegging av taket 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

Bygninger er antatt oppført i en reisverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning. Sydvegg er etterisolert og rehabilitert ca 2011. Yttervegger trenger rengjøring og overflatebehandling.

Takkonstruksjon/Loft

Taket er av sperrekonstruksjon, belagt med Sutakplater som undertak. Det er enkelte fuktmerker i konstruksjonen. Dette antas å stamme fra før taket ble lagt om. Det ble gjort stedvise fuktsøk uten å registrere avvik ved befaringen.

Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Enkelte vinduer er skiftet i perioden 1997-2010/11.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
De eldste vinduene trenger utvendig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer trenger vedlikehold, som utskifting av enkelte glass, kitt og maling. Eventuell utskifting av vinduer.

Balkongdører

Det er 2 stk balkongdører med isolerglass. Det er ikke registrert produksjonsår på dørene. Antatt fra 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt årstall utifra når veggen var etterisolert.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Balkongdør i 2. etasje har svelleskader i nedre del av dørblad innvendig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren trenger utvendig vedlikehold og tetting av sprekker.

Dører

2-fløyet inngangsdør fra byggeår, med glassfelt. Dør fra vaskerom med isolerglassfelt fra 1980.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Hoveddør har ikke tetteliste.
Dør fra vaskerom har en sprekke i dørblad, og tetteliste er noe utett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører trenger noe utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjellerdør

2-fløyet uisolert tredør fra kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utskifting av døren vil ha en god energieffekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dør bør skiftes med en isolert dør.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en overbygget balkong med utgang fra stue. Fra denne er det trapp ned til terreng. Størrelse ca 8 kvm.
Fra soverom 2. etasje er det utgang til en balkong. Denne utgjør taket over balkongen i 1. etasje, og er belagt med banemembran. Rekkverket er målt til 89,5 cm.
Opparbeidet uteplass med terrasseplattning og skifelagt del. Størrelse ca 38 kvm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Utvendige trapper

Trapp fra balkongen og ned til hagen av beisede impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke montert rekkverk på trappen. Trappen har også skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk bør monteres og trappen rettes opp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett, belegg og tepper på gulv. Noe malte furugulv. Vegger har malte og tapetserte flater. Noe malt panel og brystning i stue.
Tak er belagt med himlingsplater og malt panel. Overflater fremstår løpende vedlikeholdt.
Kjeller har overflater av mur/ betong. Bjelker og stubbloft i taket. Overflater fra byggeår.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloft.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Her er det i flere rom registrert avvik, som er helt normalt på en eldre enebolig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonen har full funksjon med avviket.

Radon

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

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

Radonmåler koster rundt 1500,- til 2000,- men må ligge i boligen over en periode for å få riktig verdi.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

Det er 2 stk mursteinspiper. Det er i dag kun tilkoblet en eldre vedovn i stue. Opprinnelig oljefyr er fjernet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss i overflate.
Det er registrert noe riss i mur, i overgang brannmur og pipe.
Eier opplyser at plater innvendig i vedovn er skadet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss bør utbedres.
Plater i ovn bør utbedres, eller ovn skiftes. (Plater kan være vanskelig å skaffe, da ovnen ikke er rentbrennende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

Alle kjellervegger og kjellergulv er synlige. Malte og ubehandlede. Det er ikke mulig eller nødvendig med hulltaking. Vegger har fuktskjolder. Det er opparbeidet ny drenering år 2000. Denne type konstruksjon vil allikevel ha noe fukttoppsug fra grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Rommene har full funksjon etter dagens bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved innredning av rom under terreng, må materialvalg og oppbygningsmetode nøye vurderes.

Innvendige trapper - kjeller

Malt tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 1

Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører har naturlig slitasje og skjevheter, som passer boligen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Badet har overflater og løsninger fra 1970 tallet. Det er belegg på gulvnedklemt i plastsluk og varmekabel. Baderomsplater på vegger. Det er montert dusjkabinett med flørting av vannrett til sluk. Nyere frittstående toalett, speilskap med belysning og servantinnredning.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke utført undersøkelser på badet, da dagens forskrift automatisk gir badet TG 3, basert på alder. Eldre belegg er tettesjikt. Dette blir over tid sprøtt og kan letter skades.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet bør oppgraderes med dokumenterte løsning. Forandret bruk med høyere belastning en det badet utsettes for i dag, kan føre til skader på omliggende konstruksjoner. Risiko må selv vurderes av ny eier.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er kompakte vegger, hvor hulltaking ikke lar seg gjøre. Det er gjort overflatesøk med fuktindikator, uten å registrere unormale avvik.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved riving av badet kan det være fuktpåvirkede områder, uten at dette ble registrert ved befaringen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum. Det er plass for hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Fliser og belysning over benken.

Avtrekk

TG 2

Det er naturlig avtrekk via luftpipe fra kjøkken. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Vaskerom med belegg på gulv nedklemt i sluk og med god oppbrett mot vegger og døråpninger. Panel på vegger og Takessplater. Stål skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Benk og noe skap. Det er utgangsdør fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert luftenventil elle ventilasjon av rommet. Det er ikke utført hulltaking da bunnsvill var tilgjengelig fra kjeller. Det ble her gjort fuktsøk uten å registrere avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etablere ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Enkelt wc med servantinnredning og frittstående toalett. Malt betonggulv og malte vegger. Panelovn og taklampe.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Vannrør av kobber fra byggeåret, og noe oppgraderte strekk.

Vurdering av avvik:

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

Isolasjon på deler av rør kan inneholde asbest.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

TG 1

Alle avløpsrør er oppgradert til plastrør.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kjøkken og våtrom bør ha mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk ventilasjon bør opparbeides.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

2 stk luft til luft varmepumper.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter, og er fra byggeår. Opprinnelig tilkoblet oljefyr, men idag kun elektrisk oppvarmet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Utskifting av tanken vil allikevel ha en god energieffekt.

Oppvarming

TG 1

Boligen er elektrisk oppvarmet, med panelovner og 2 stk luft til luft varmepumper. Gulvvarme på badet. Tilleggsvarmes med vedovn i stue.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Vannbåren varme

TG IU

Opprinnelig vannbårent varmeanlegg er stort sett fjernet. Enkelte radiatorer står igjen. Disse er ikke i bruk.

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Normalt oppbygget el-anlegg. Store deler av anlegget er oppgradert. Åpent el-anlegg med automatsikringer.

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2017
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- 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
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- 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

Tilstandsrapport

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

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har eget slukkeutstyr og røykvarslere på batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 1

Ny drenering ble i følge eier opparbeidet ca år 2000. Det er synlig dreneringsplast.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Tilbygget vaskerom står på søyler. Her er det satt opp en mur mellom trapp og søyle. Denne har ikke bærende funksjon, og har noe sprekker.

Terrengforhold

TG 1

Terreng er tilpasset tomt og bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Vann og avløp er av ukjent årstall. Det er mulig dette ble oppgradert i forbindelse med bygging av 709, på midten av 1980 tallet.

Oljetank

TG 3

Det er i dag en nedgravd oljetank, av ukjent type og årstall. Eier har bestilt sanering av tanken.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.


Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregne saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje

			
Anvendelse			
Byggeår 1940		Kommentar Byggeår er ikke registrert i eiendomsregisteret, og er antatt.	
Standard			
Vedlikehold			

Beskrivelse

Murgarasje, med støpt gulv og murte/ pussede yttervegger. Sperretak, utvendig tekket med eternittplater. 2 stk sidehengslede porter.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert, men de anmerkes at ødelagt takrenne skader bakre hjørne på murvegg.


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 målbart 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.

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 byggt teknisk 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 m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	139	139	0	Entré , Hall m/trapp , Kjøkken , Stue , Spisestue , Kontor , Kontor 2, Vaskerom	
2. Etasje	132	120	12	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6, Bad	Bod
Kjeller	126	3	123	Wc	Gang , Teknisk rom , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Verksted
Loft	48	0	48		Kaldt loft
Sum	445	262	183		

Kommentar

Takhøyde i kjeller er målt til ca 195 cm. Det er kun wc i kjeller som er medtatt som P-rom, på grunn av overflater i øvrige rom. Loftet er delvis målbart da høyde til hanebjelker er målt til ca 195 cm. Hele arealet er ikke målbart på grunn av skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger på boligen.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert 2 stk varmepumper. Eier har dokumentasjon i form av faktura.

☒ Ja

☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Garasje					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	45	0	45		Garasje
Sum	45	0	45		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.10.2022	Stein Haugen	Takstmann
	Marta Vindedal Strand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3028 ENEBAKK	107	5		0	12968 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lillestrømveien 707

Hjemmelshaver
Strand Marta Vindedal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen har en lys og landlig beliggenhet, langs Lillestrømveien i Enebakk.
Adkomstvei
Eiendommen ligger inntil offentlig vei.
Tilknytning vann
Boligen er tilknyttet Kirkebygda og Ytre Enebakk vannverk. Private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.
Regulering
Se prospekt
Om tomten
Tomten er på ca 13000 kvm, i dag felles med nr 709. Stor opparbeidet hage med plen, trær og gruslagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger om påkostninger gitt av eier
- Opparbeidet ny drenering ca 2000
- Tak og pipe 2008
- Sydvegg restaurert 2011
- Malt overflater.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring			Ingen	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse 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 bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuksøk: 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 fuksøk (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 godkjennelse 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/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KD2638>

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Marta Vindedal Strand	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Byggveien 1	
Postnummer: 1912 Poststed: Enebakk	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Marta Vindedal Strand	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 3028	Kommunenavn Enebakk	Gnr. 107	Bnr. 5	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr. 3028	Kommunenavn Enebakk	Gnr.	Bnr.	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personløg servitut/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
[Ny eiendom] har rett til å ha og vedlikeholde vann- og kloakkledninger på 107/5.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Noter:

1)

2)

3)

4)

5)

6)

7)

8)

Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.

Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.

Eiendommen hvor rettigheten ligger.

Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.

Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.

Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.

Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.

Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Marta Vindedal Strand	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Byggveien 1	
Postnummer: 1912 Poststed: Enebakk	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Marta Vindedal Strand	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunennr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3028	Enebakk	107	NY		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunennr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3028	Enebakk	107	5		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Eksisterende murgarasje, som tilhører 107/5, er delvis plassert på [107/ny eiendom]. Murgarasjen kan bli stående frem til den rives/flyttes eller det oppføres ny garasje på 107/5. Murgarasjen skal uansett fjernes innen 1. januar 2033.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸	

Noter:

1)

Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.

2)

Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.

3)

Eiendommen hvor rettigheten ligger.

4)

Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.

5)

Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.

6)

Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.

7)

Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.

8)

Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål)

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Side 2 av 2

78

79

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Marta Vindedal Strand	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Byggveien 1	
Postnummer: 1912 Poststed: Enebakk	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Marta Vindedal Strand	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3028	Enebakk	107	5		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3028	Enebakk				
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
[Ny eiendom] har rett til å benytte eksisterende avkjørsel over 107/5 som adkomstvei til bolig.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Noter:

1)

Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.

2)

Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.

3)

Eiendommen hvor rettigheten ligger

4)

Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.

5)

Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.

6)

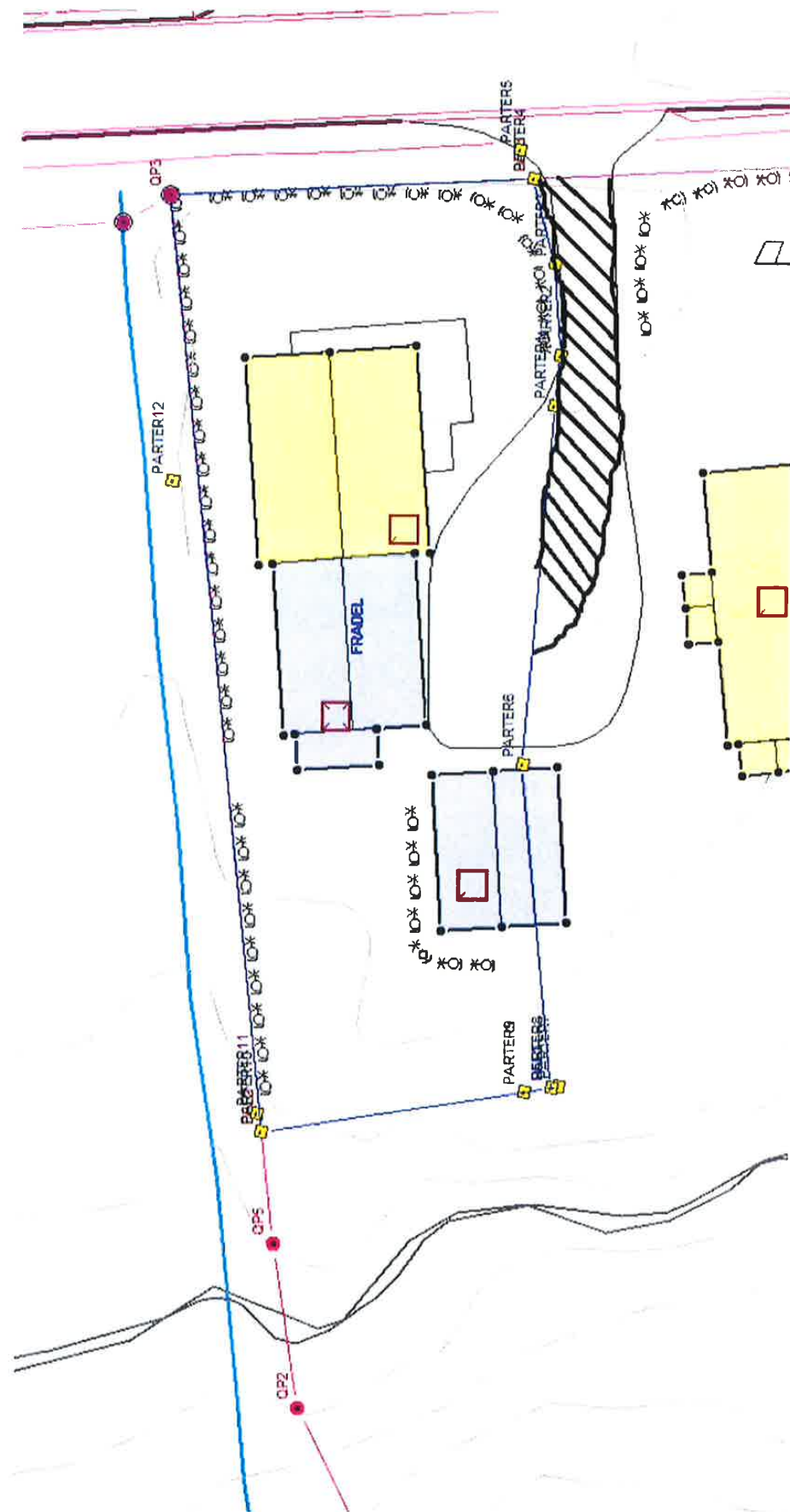
Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.

7)

Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.

8)

Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Estator Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	193230032
Adresse	Lillestrømveien 707		
Postnr.	1912	Sted	Enebakk
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1991	Hvor lenge har du bodd i boligen?	32 år Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If	Polise/avtalenr	7431672
Selger 1 Fornavn	Marta Vindedal	Etternavn	Strand

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Se tilstandsrapport.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar I forbindelse med veldig mye nedbør sommeren 2023 var det fukt i kjellergulv. Det ble satt på en vifte for tørk. Har ikke hatt problem etterpå.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Mus i kjeller

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Tømrer Leif Høiland
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Tak skiftet i 2008 og sydvegg rehabilitert i 2011 av Høiland. Egeninnsats Nils Morten Strand.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Strømsborg elektro
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Diverse oppgraderinger, nytt sikringskap. Utført av Svein Stubberud 2018-2020.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☐ Nei ☒ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Planlagt boligfelt på naboeiendom kan medføre endringer i omgivelser.

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Tilstandsvurdering

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Tinglyst veirett og tilgang til vedlikehold og vann- og kloakkledning.

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.


Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 19/01/2024 15:12:11 (EES-versjon: 2)



ENEBAKK KOMMUNE
Teknikk og samfunn - Natur, geodata og byggesak

Marta Vindedal Strand
Byggveien 1
1912 Enebakk

Deres ref.:Vår ref.:Dato:

2022/3381/MICAND01.06.2023

Delegert behandling av sak D 167/23

TILLATELSE TIL DISPENSASJON OG FRADELING AV EIENDOM GITT IFØLGE PBL. §§19-2 OG 20-4

Søknad datert:udatertMottatt her:07.11.2022

Søknaden gjelder:Fradeling av ny eiendom og dispensasjon fra kommuneplanen.

Fra eiendom:Gnr.: 107Bnr.: 5

Eiendommens adresse:Lillestrømveien 107 og 109

Rekvirent:Marta Vindedal Strand

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra kommuneplans bestemmelsene pkt. 4.1 LNF-område til fradeling av en allerede bebygd eiendom på ca. 1,5 dekar fra eiendommen Tingvold, 107/5.

Det fradelte areal med bygning blir omgjort til boligeiendom i LNF-område. Det er lagt avgjørende vekt på at begrunnelsen tilfredsstiller kommuneplanens retningslinje til bestemmelse pkt. 4.1. og at tiltaket ikke medfører nye boligenheter.

Enhet for natur, geodata og byggesak har gjennomgått søknaden om fradeling av ca. 1,5 dekar fra 95/1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-4 d) godkjennes søknaden.

Begrunnelse: De ulike momentene i saken er vurdert og vi finner at vilkårene i kommuneplanen og loven for å gi dispensasjon anses å være oppfylt.

I retningslinjene til kommuneplanen for LNF-områdene, gis det mulighet for å gi dispensasjon til fradeling av kårbolig som ikke ligger på gårdstun eller i nær tilknytning til jordvei.

Postadresse:Besøksadresse:Organisasjonsnr: 964 949 581Telefon:

Prestegårdsveien 4Prestegårdsveien 4Internett: www.enebakk.kommune.no64 99 20 00

1912 ENEBAKK1912 ENEBAKKE-post: postmottak@enebakk.kommune.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/IE-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
19.01.2024

86

87

**Saksutredning:**

Myndighet til å fatte avgjørelse i saken

Det er flere ganger tidligere gitt dispensasjon for fradeling i sammenliknbare saker. Saken behandles derfor delegert. Spørsmålet er tidligere avklart politisk.

Sammendrag

Enebakk kommune har mottatt søknad om dispensasjon til fradeling av ny grunneiendom med bestående bolig fra Tingvold G/B nr. 107/5. Omsøkte fradeling ligger i kommuneplanens LNF-område. De ulike momenter i saken er vurdert og konklusjonen er at vilkårene i kommuneplanen og loven for å gi dispensasjon anses å være oppfylt.

Bakgrunn

Eier av eiendommen Tingvold G/B nr. 107/5 ønsker å fradele 1 av eiendommens 2 bolighus. Begrunnelsen for søknaden er at det ikke er noen andre i familien som ønsker å overta huset, og at det ikke er aktuelt å fortsette og bruke boligen som en generasjonsbolig. Forutsetningene som forelå ved etableringen av generasjonsboligen, er dermed ikke lenger til stede.

Saksopplysninger

Eiendommen Tingvold er en eiendom på ca. 13 dekar, herav er ca. 7 dekar skog, 2 dekar annet og 3,5 dekar bebyggt areal. På eiendommen er det 2 bolighus med hver sin boenhet. Ytterligere er der oppført en eldre dobbelgarasje. Tidligere ble boligen brukt av lensmannen, som kombinert kontor og bolig, og da det i ca. 1985 ble behov for mer boligareal ble der oppført en generasjonsbolig på eiendommen. Det har således ikke tidligere vært drift på eiendommen.

Dobbelgarasjen mellom de to eiendommer planlegges jf. søknaden revet da den er i dårlig stand og for å gi den fradelte eiendommen et bedre ute-/oppholdsareal.

Eiendommen har i dag direkte atkomst til Lillestrømveien. Det pågår planendring på naboeiendommene, et arbeide som kan medfører mulighet for en bedre atkomstløsning på sikt.

Lillestrømveien har gang og sykkelvei frem til sentrumsnære funksjoner samt barne- og ungdomsskole. Boligen er tilknyttet offentlig avløp og til Kirkebygden- og Ytre Enebakk Vannverk.

Bolighusene er ikke registrert i Sefrak som er et register for kulturminner, men det er utarbeidet en kulturhistorisk vurdering av Enebakk kommune, og denne er ikke til hinder for en fradeling.

Delingen er behandlet etter jordloven og det er gitt tillatelse til fradelingen med hjemmel i jordloven § 12.

Det er ikke søkt om utsatt oppmålingsforretning. Dette innebærer at oppmålingsforretningen skal være utført og matrikkelføringen fullført innen 16 uker fra delingstillatelsen er gitt,



forutsatt at tillatelsen ikke er påklaget. I vinterperioden fra 15. november til 15. april løper ikke tidsfristen.

Søknad om dispensasjon:

I følge pbl. § 19-1 skal søknad om dispensasjon være begrunnet, og nabovarslet. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

Det følger av § 19-2, første ledd, første punktum at kommunen har hjemmel til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i, eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Da fradeling i LNF-områder i utgangspunktet ikke er tillatt, medfører denne søknaden at en dispensasjon må innvilges for at en fradeling kan finne sted. Hvis en dispensasjon innvilges, vil fradelt eiendom få status som boligtomt i matrikkelen.

Søknad med begrunnelser ble sendt inn sammen med delingssøknaden. Da en fradeling medfører både en tillatelse etter jordloven og en innvilget dispensasjon etter plan- og bygningsloven, ble behandlingen etter jordloven utført først.

Søker ble informert om dette.

Søknad om dispensasjon har vært oversendt Statsforvalteren og Viken Fylkeskommune samt lokal kulturmyndighet i Enebakk kommune for uttalelse.

Naturmangfoldloven

Dersom en dispensasjonssøknad berører naturmangfold, landskap, geologi, økosystem, naturtyper og arter skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 om kunnskapsgrunnlaget, føre – var, samlet belastning mm. legges til grunn for kommunens saksbehandling, og komme frem av vedtakets begrunnelse, jfr. naturmangfoldlovens § 7.

Det er ingen registreringer av bevaringsverdige naturtyper, økosystemer, eller truede arter på omsøkte tun. En fradeling vil være i samsvar med naturmangfoldloven §§ 8-12.

Søkers begrunnelser:

Eiendommen som søkes delt, er bebygget med to bolighus. Hovedhuset er fra 1928 og har i sin tid vært brukt til både bolig og næring. Huset har tjent som bolig for bygdas lensmann med familie, samt som lensmannskontor frem til ca. 1979 da lensmann Thor Strand gikk av med pensjon. I forbindelse med et generasjonsskifte på gården hvor Thor Strands sønn Nils Morten Strand skulle overta, ble det i 1984–1986 oppført en generasjonsbolig på eiendommen. Generasjonsboligen var bebodd av Thor Strands kone Berit Strand frem til 2021, da hun flyttet inn i aldersbolig. Siden det har generasjonsboligen delvis stått tom og

delvis være utleid til utenforstående. Nåværende eier Marta Vindedal Strand bor nå i hovedhuset alene. Ettersom det ikke er noen andre i familien som ønsker å overta hovedhuset, er det ikke aktuelt å fortsette å bruke kårboligen som en generasjonsbolig. Forutsetningene som forelå ved etableringen av kårboligen, er dermed ikke lenger til stede.

Nabovarsling:

Naboer og gjenboere er varslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke innkommet noen klage.

Utklipp fra innsendt situasjonskart.



Areal markert med rødt søkes fradelt.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen Tingvold blir omfattet av kommuneplanen og ligger i areal avsatt til landbruk-, natur og friluftsområde.

Omsøkte areal som søkes fradelt har etter søknaden ble levert, blitt omfattet av BK17, Støttumåsen, områderegulering, som ennå ikke har blitt annonsert og er derfor ikke til hinder for denne fradeling.

I kommuneplanens bestemmelser pkt. 4.1 Landbruks-, natur og friluftsområder (LNF) i «bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2015-2027», heter det blant annet at; «....deling av eiendom er ikke tillatt...».

Videre står det i kommuneplanens Retningslinjer II til bestemmelsene i pkt. 4.1:

- Det kan gis dispensasjon for fradeling av eksisterende kårbolig som ikke ligger i gårdstun eller i nær tilknytning til jordvei, dersom det foreligger vesentlig endringer av driftsforutsetninger på gården siden etableringen av kårboligen.
- Det kan søkes om fradeling av gårdstun som ikke lenger har en funksjon i forhold til drift av gårdens landbruksarealer.....

Støy sone:

Eiendommen og bygningene ligger i delvis i rød- og fullstendig i gulstøysone for trafikk støy. Det vil i forbindelse med fremtidige søknader om utbygning/ombygningstiltak kunne stilles krav om støyreducerende tiltak.

Vurderinger og begrunnelse

Kan det gis dispensasjon, og bør det gis dispensasjon for fradeling av den bebygde tomten i kommuneplanens LNF-område?

Formkravene er oppfylt, og saken er sendt på høring til Statsforvalteren og Viken Fylkeskommune samt lokal kulturmyndighet. Kommuneplanen er vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven kap. 11. Det kan derfor vurderes å gi dispensasjon.

Tilsidesettes hensyn bak plan- og bygningsloven, eller kommuneplanens formål vesentlig?

Lovens formål

Plan- og bygningslovens formål fremkommer av § 1-1. Loven skal blant annet sikre åpne beslutningsprosesser, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Det skal spesielt legges vekt på universell utforming, barn og unges oppvekstmiljø og estetisk utforming av omgivelsene.

Den omsøkte delingen gjelder en allerede bebygd eiendom og vil ikke medføre noen nyetablering til utbyggingsformål i LNF-område, som kun bør skje ved en planprosess. Saken har vært på høring hos Statsforvalteren, Fylkeskommunen og lokal kulturmyndighet. Konsekvensen ved å ikke fradele boligen kan være at boligen står for fall da det kan være krevende at vedlikeholde to hus.

Omsøkte tiltak vil ikke vesentlig tilsidesette noen hensyn i loven.

**Hensynet bak kommuneplanbestemmelsen:**

Hensynet bak bestemmelsen om delingsforbud i LNF-områder er vern av dyrka marka. I retningslinje i kommuneplanbestemmelsen åpnes det likevel for at det kan gis dispensasjon for fradeling av eksisterende kårbolig som ikke ligger i gårdstun eller i tilknytning til jordvei. Forutsetningen er at det foreligger vesentlig endring av driftsforutsetningene på gården siden etableringen av kårboligen.

En generasjonsbolig blir å betrakte som en kårbolig i forhold til kommuneplanens retningslinje. Det har aldri vært landbruksdrift på Tingvold og derfor er det ikke snakk om et gårdstun og der er ingen jordvei på eiendommen.

Nasjonale og regionale interesser**Vurdering/konklusjon fra Statsforvalteren i Oslo og Viken:**

«Eiendommens begrensede arealressurser tilsier at den ikke vil ha behov for to bolighus av hensyn til en eventuell landbruksmessig drift. Fradelingen fører ikke til omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord eller ytterligere boenheter. Med dette som bakgrunn har vi ingen spesielle merknader ut fra nasjonale eller vesentlige regionale interesser innen våre ansvarsområder.»

Vurdering/konklusjon fra Fylkeskommunen i Viken:

Generelt.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. En eventuell dispensasjon kan ikke i vesentlig grad tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra. Det skal også foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon basert på en interesseavveining av fordeler og ulemper. Kommunens skjønnsmessige avveining beror på en vurdering av dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, samt nasjonale og regionale rammer og mål. Kommuneplanen er kommunenes overordnede styringsverktøy for arealbruk og er forankret i en omfattende prosess med medvirkning og politisk vedtak i kommunestyret. Presedensvirkninger av dispensasjoner vil kunne svekke kommuneplanen som viktig styringsverktøy.

Samferdsel.

Eiendommen gnr. 107 bnr. 5 har avkjørsel fra fylkesvei 120. Avkjørselen inngår i reguleringsplanen for «Gang og sykkelveg og kommunaltekniske anlegg fra Bjerklund til Krona» ID: 3028_443b. Omsøkte fradeling medfører ingen endring av bruken av avkjørselen. Vi har derav ingen innvendinger til at kårboligen fradeles. Vi ser at den regulerte avkjørselen i sin helhet vil ligge på eiendommen gnr. 107 bnr. 5. Vi anbefaler at atkomsten til den fradelte parsellen sikres med tinglyst erklæring om veirett over gnr. 107 bnr. 5.

Nyere tids kulturminner.

Våningshuset på tunet er fra 1928 og har tidligere blant annet vært lensmannsbolig. Tunet ligger i et område med eldre gårdsbebyggelse og er også en del av et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse - Kirkebygda. Vi anbefaler at det gjøres en kulturhistorisk verdivurdering av tunet og våningshuset. Kommunen har mulighet til å knytte vilkår om hensyn til kulturminner til en eventuell dispensasjon.

Konklusjon



Fylkeskommunen viser til merknadene over. Vi støtter ellers kommunens vurdering av søknaden og vil ikke motsette oss en dispensasjon.

Vurdering fra lokal kulturmyndighet:

«Eiendommen Tingvold ble fraskilt gården Barbøl i 1918. I 1928 fikk lensmann Nils Strand oppført en bygning sentralt på eiendommen, denne fungerte som kombinert bolig og lensmannskontor for hele Enebakk. Bygningen er godt bevart, og ligger synlig fra hovedveien gjennom Kirkebygda både sett fra nord og sør. På tunet ligger også en garasje oppført i mur, med to treporter, som tidligere fungerte som bygdas første brannstasjon.

Tunet ligger i et område med eldre gårdsbebyggelse og er også en del av et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse - Kirkebygda

Bygningsbeskrivelse: Tidstypisk oppført i nyklassisistisk stil, det vil si et klassisk formspråk med antikke forbilder som streng symmetri og pedimenter i direkte overkant på vinduer. Lunettvindu i gavl/loft i endevegger, to pipeløp på tagavlen og overbygget inngangsparti. Huset har et utsprunget midtstilt karnapp med saltak på fasade mot syd med veranda i 2. etg., og trapp ut mot hagen. Grunnmur, og stående panel malt i trefarget palett, med kontrastfarge på vindusomramminger. Saltaket kan ut ifra eldre foto gi inntrykk av at det opprinnelig var teknet med skifer (ikke bekreftet).

Konsekvens ved fradeling: Tunet blir delt i to, men ingen boenheter tilføyes. Kårboligen hadde ikke annen funksjon enn bolighus. Avkjørsel t/f Lillestrømveien består. I søknaden står det at murgarasje er i dårlig forfatning og tenkes revet. Dette var opprinnelig kommunens første brannstasjon, og er et kulturminne uten vern. Kulturrenheten foreslår at eier vurderer om murgarasje kan settes i stand og evt. fungere som garasje. Ingen spesielle merknader utover dette.»

Lokal kulturmyndighet ønsker å stille vilkår i forhold til forvaltning av boligen for å hindre at boligene og kulturmiljøet står i fare for å forsvinne.

Disse vilkårene knytter seg hovedsakelig til byggene og hvordan de skal bevare sitt uttrykk internt og eksternt for å ivareta kulturmiljøet.

Dette vil være vanskelig å følge opp som vilkår i en innvilgelse av dispensasjon til en fradeling.

Ivaretagelse av det bygningsmessige, som en del av et kulturmiljø, må tas i en eventuell byggesak som eventuelt måtte komme. Rivning, og eventuell oppføring av en garasje er søknadspliktig, og bygningsmyndigheten har i slike tilfeller mulighet til å ta vurderinger i samarbeid med lokal kulturmyndighet.»

Er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene?

Den omsøkte fradelingen medfører ingen vesentlige endringer på eiendommen.

Den vil ikke føre til noen driftsmessige ulemper og ingen nye boligenheter i LNFområdet. I tillegg ligger den helt inntil en kommunal vei og berører ikke gårdsvei.

Omsøkt eiendom vil ha en naturlig avgrensning til dyrka mark på naboeiendommen ved at eiendommen avgrenses av beplantning mellom dyrkamark og den fradelte parsellen.

Behovet for generasjonsbolig er ikke lenger til stede som i tidligere tider og det vil være en byrde om eiendommen i fremtiden skal omfatte to boligbygninger.



Tiltaket vil ikke hindre allmenn ferdsel og er ikke til skade for naturmangfold. Det vil heller ikke påvirke landbruksdriften på naboeiendommene.

I samfunnsmessig sammenheng er det positivt at beboer kan eie egen bolig, fremfor at den ene boligen eventuelt vil bli utleie bolig, eller forfaller.

Det kan selvfølgelig oppstå interessekonflikter ved at det blir en fritt omsettelig bolig i et LNF-område. Det kan skje at en ny eier ikke har den samme forståelsen av hva det medfører når der drives landbruk på en av naboeiendommene, men eiendommene er godt atskilt og påvirkningen anses å være minimal.

Ved at Tingvold blir en egen eiendom med bare et bolighus ser vi at dette kan føre til at nye eiere ser verdien i å bevare bygningen i bedre grad enn om det er to bolighus som må vedlikeholdes. Dermed er det større sjans for at kulturmiljøet ivaretas.

Det blir viktig i en eventuell byggesaksprosess senere å passe på at disse verdiene blir ivaretatt.

Det vil være en fordel for eieren å ikke ha så mye boligmasse å ivareta, noe som kan medføre at boligen står for fall. Da er det bedre at bygningen er i bruk og har en ny eier som kan ivareta vedlikehold.

Det vurderes at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Behandling etter jordloven

Søknaden om fradeling er behandlet etter jordloven med positivt vedtak, D5/23.

Tidligere praksis:

Det er tidligere blitt innvilget dispensasjon til fradeling av kårboliger og generasjonsboliger i LNF-område.

Flere av disse fradelingene er også godkjent før det ble en retningslinje som åpnet opp for fradeling av kårbolig-slik kommuneplanens bestemmelser har i dag.

Bør det gis dispensasjon?

Jfr. foranstående vurderinger bør det gis dispensasjon etter plan- og bygningslovens (pbl.) bestemmelser til å fradele en eiendom på 964 m² fra Tingvold, G/B nr. 107/5. Fradelingen er i tråd med retningslinje II til kommuneplanbestemmelsene pkt. 4.1 som gir grunnlag for at det kan gis dispensasjon i slike tiltak som dette.

Vilkår:

Det er hjemmel for å stille vilkår i pbl. § 19-2, 1 ledd, 2 pkt.

Vilkår:

- Der må tinglyses adkomstrett for den nye eiendommen over 107/5.
- Der må tinglyses rettighet for den nye eiendommen til å ha og vedlikeholde vann- og kloakkledning på 107/5.



Vilkår når det gjelder å bevare Tingvold og tilhørende bygninger som kulturhistorisk verdi er vanskelig å stille i en fradelingstillatelse. Hensyn til det lokalt verneverdige kulturlandskapet må imidlertid vurderes i en eventuell byggesak.

Det vises i den forbindelse til bestemmelse 4.3 i gjeldende kommuneplan, hvor det heter:

«På eksisterende bebygde boligeiendommer i LNF-områder kan tiltak etter pbl §§ 20-4 a, b, c og e og 20-5 tillates, etter godkjenning av kommunen. Det kan også gis tillatelse til arealoverføring eller grensejustering mellom boligeiendommer, og utbedring av eksisterende avløpsanlegg. Vesentlig endring av utløpsstrase tillates ikke.

Tillatelse kan ikke gis der det er konflikt med hensynet til bevaring av kulturlandskapet, herunder eksisterende bygningsmiljø, til hinder for allmenn ferdsel eller til skade for naturmangfold.»

Det understrekes således at det i dette området kreves kommunens tillatelse også for byggetiltak som i boligområder kan utføres uten søknad om tillatelse, og at det ved vurdering av søknad skal tas særlig hensyn til kulturlandskapet.

Kommentar/bakgrunn for delingsvedtaket:

Plan- og bygningslovens § 26-1 slår fast at «opprettelse av ny grunneiendom (...) må ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov».

Omsøkte eiendom har form og størrelse for å være en selvstendig eiendom.

Utnyttelsesgraden er i søknaden oppgitt til 30%.

Denne utnyttelsesprosent inkluderer oppført garasje som etter planen skal rives. Tomten har etter oppmålingen, for å få en bedre arrondering, blitt større enn det omsøkte. Utnyttelsesgraden vil som resultat av ovenstående komme under 30%.

Atkomst:

Plan- og bygningslovens § 27-4 slår fast at «før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende».

- Der er i forbindelse med innvilgelse av dispensasjon stilt vilkår om at adkomstrettigheten sikres over 107/5 gjennom tinglyst erklæring.
- I forbindelse med oppføringen av generasjonsboligen er det gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende atkomst.

Avløp:

Plan- og bygningslovens § 27-2 setter krav til at «... bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens



grunn, alternativt til å nytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.»

-eiendommen er tilknyttet offentlig vann og kloakk.

Der er i forbindelse med innvilgelse av dispensasjon stilt vilkår om at rett til å ha vann og kloakk-ledning på 107/5 sikres gjennom tinglyst erklæring.

Vannforsyning:

Plan- og bygningslovens § 27-1 setter krav til «... forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. (...) Rettighet til å føre vannledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.»

Det endres ikke på allerede etablert situasjon, se også avløp.

Lekeplasser:

Ifølge kommuneplanbestemmelsene 3.1.4 skal: «Alle nye boligenheter skal ha maksimalt 500 meters avstand fra lekefelt med ballbinge/ballplass. Til sentrale lekefelt skal det avsettes minimum 6 daa. Alle boligenheter skal ha maksimalt 200 meters avstand til en kvartalslekeplass. Til kvartalslekeplass skal det avsettes minimum 1 daa.»

- Det etableres ved denne fradeling ikke en ny boligenhet.
- Det endres ikke på allerede etablert situasjon og det er nærhet til skog og mark slik at muligheter for lek og friluftsliv er til stede.
- På sikt vil pågående omregulering av naboeiendommene medfører at det på sikt vil etableres lekeplass innen rimelig avstand.

Naturmangfoldloven og kulturminner:

Ved utøving av offentlig myndighet skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 om kunnskapsgrunnlaget, føre – var, samlet belastning etc. legges til grunn for kommunens saksbehandling, og fremkomme av vedtakets begrunnelse, jfr naturmangfoldlovens § 7. Det er ikke gjort funn ved kontroll av registreringer i kommunal kartportal, Naturbasen og Artsdatabanken, som ansees å ha betydning for saken.

Oppmåling:

Det er rekvidert oppmålingsforretning samtidig med søknaden. Oppmålingsforretningen og matrikkelføringen være utført innen 16 uker fra tillatelsen er gitt, jf. Matrikkelforskriftens § 18. I vinterperioden (15. november til 15. april) løper ikke tidsfristen. Kommunen tar kontakt for utførelse.

Gebyr:

I henhold til gebyrregulativ for behandling av natur, areal og byggesaker i Enebakk kommune for 2022, fastsettes gebyret til kr.19.910,- for behandling av dispensasjon (vare 66371) og kr. 16.210,- for behandling av deling i uregulert område (vare 66391). Priser fra 2022. Regning på



saksbehandlingsgebyr ettersendes søker. I tillegg kommer Oppmåling- og tinglysingsgebyr etter oppmålingsarbeidene i terrenget.

Vi gjør spesielt oppmerksom på følgende:

- Saksbehandlingsgebyr ettersendes i eget brev
- Eiendommen må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Kommunen tar kontakt for å avtale dato for oppmålingsforretningen.

KLAGEADGANG:

Du kan klage på dette vedtaket til Statsforvalteren. Klagen må være skriftlig og sendes til kommunen som et vanlig brev eller på e-post. Vi vil sende saken videre til Statsforvalteren dersom vi ikke omgjør vedtaket. Klagefristen er tre uker etter at du har mottatt vedtaket.

Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Forvaltningslovens bestemmelser avgjør dette.

I klagen må du skrive hvilket vedtak du klager på. Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket skal endres. Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.

Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.

Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Med hilsen

John Robert Bjørnstad
enhetsleder

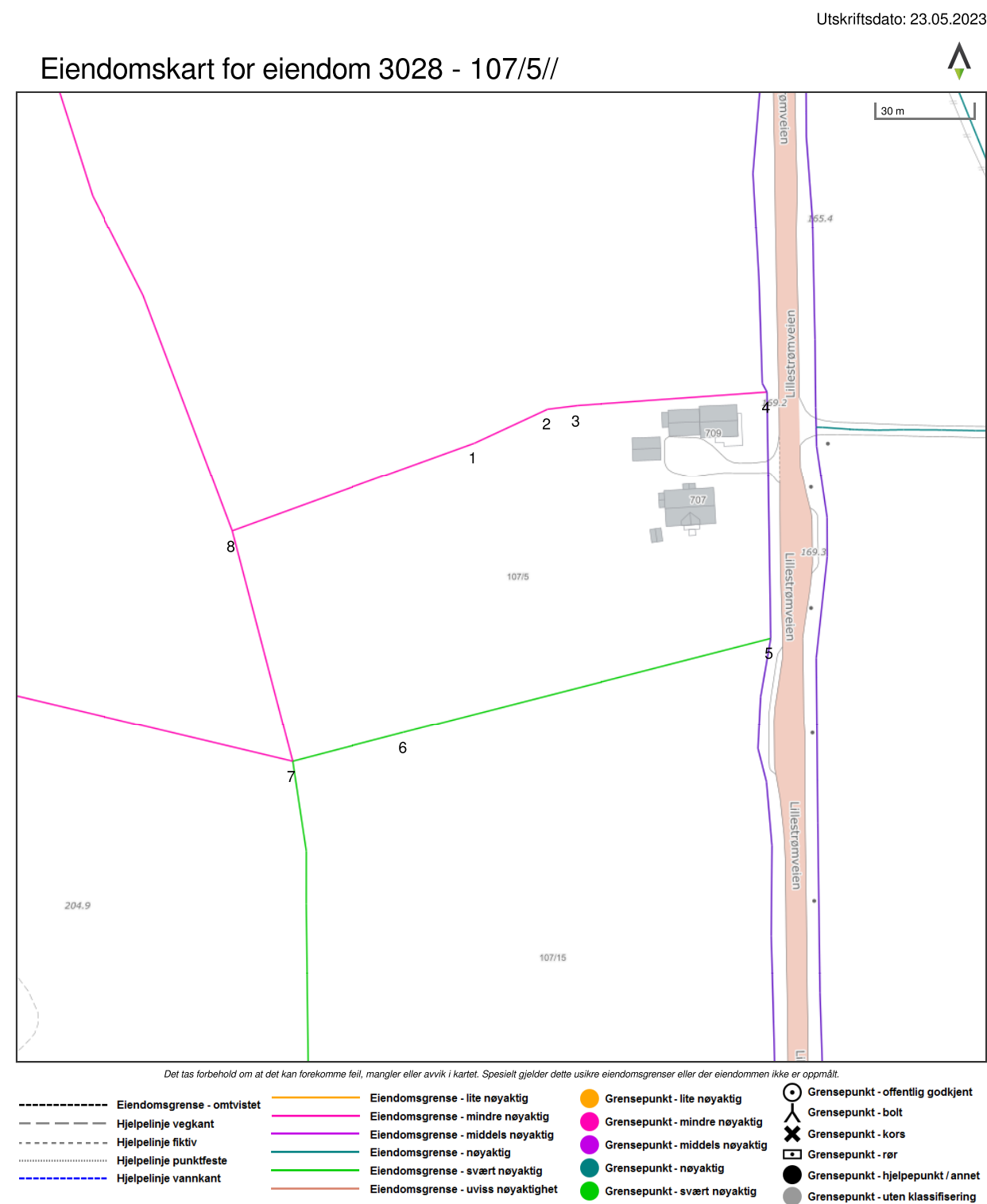
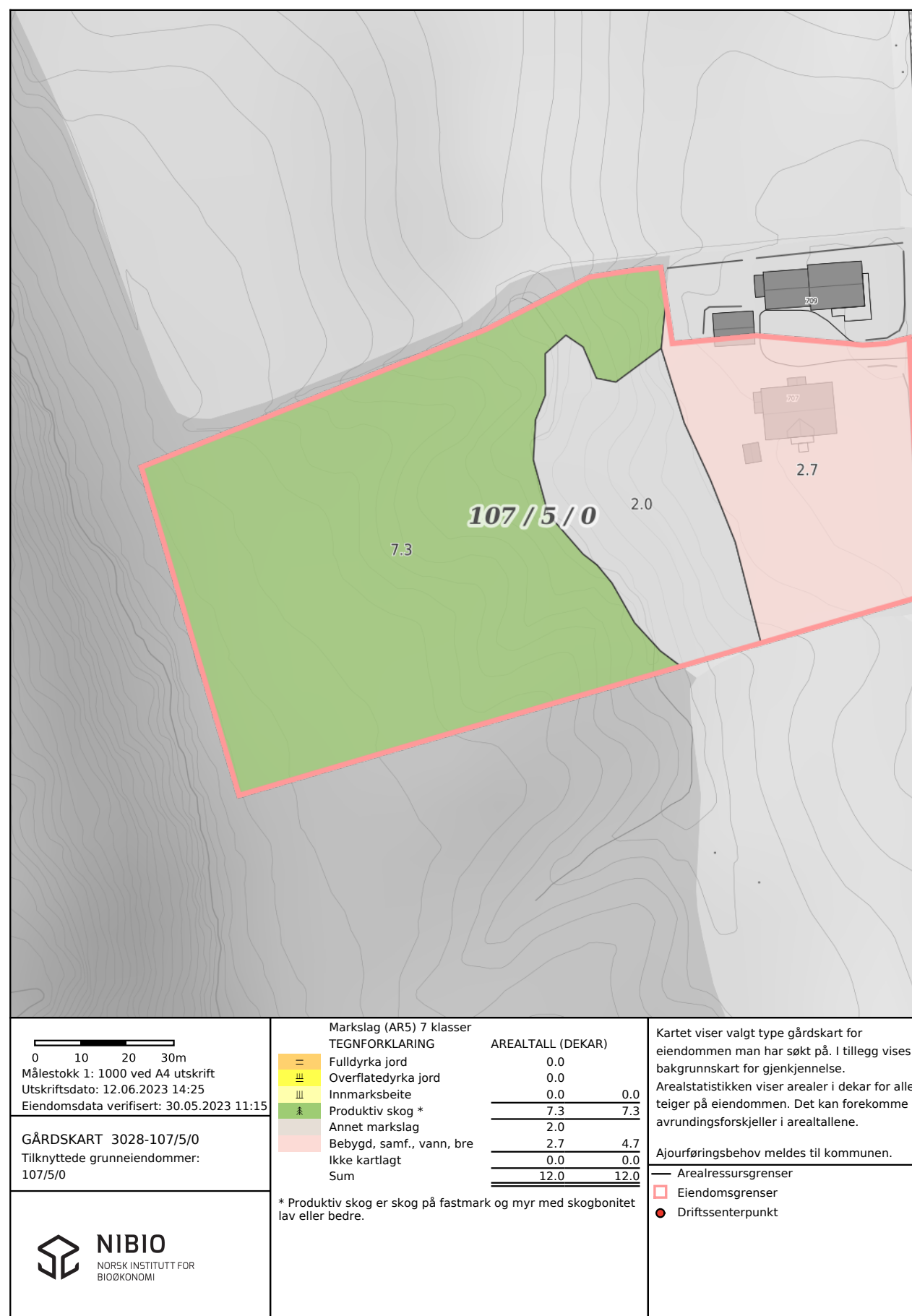
Michael Knöll Andersen
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

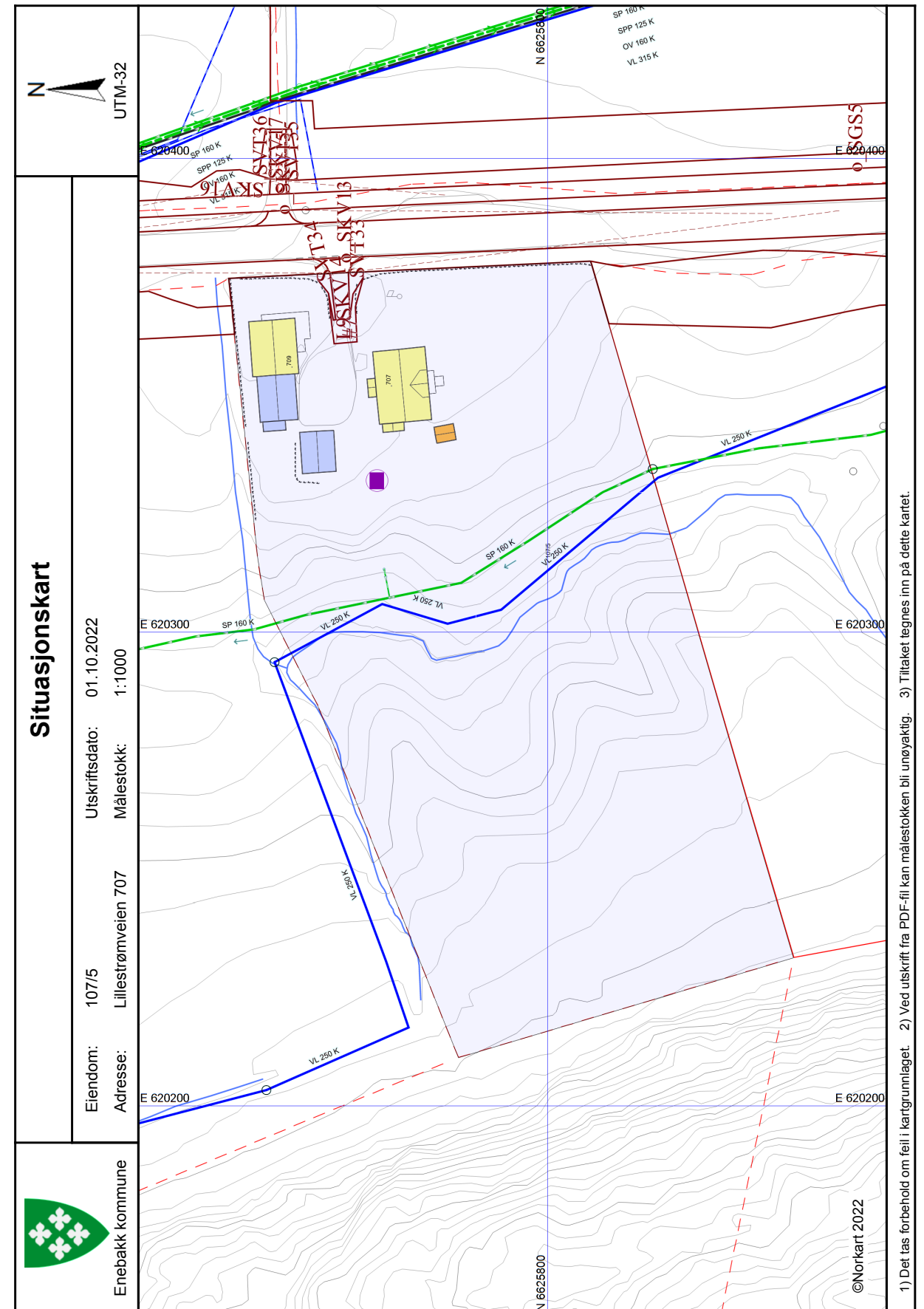
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN Postboks 325

Ingrid Anette Lien, kulturkontoret



Areal og koordinater for eiendommen

Areal		12 968,00 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6625799,6	Øst	620315,58
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6625848,5	620284,5	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	80,03			
2	6625859,78	620306,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,00			
3	6625861,22	620315,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,28			
4	6625867,32	620374,71	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	59,05			
5	6625790,98	620378,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	76,43			
6	6625758,14	620265,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	117,60			
7	6625748,07	620231,26	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,61			
8	6625818,81	620210,18	200 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	73,81			



Tegnforklaring	
<div><div>Gatenavn</div><div>Abc</div><div>Adressenummer</div><div>Ahc</div><div>Gårds- og bruksnummer</div><div>Adresser</div><div>Adresspunkt</div><div>Vegsituasjon</div><div>Fortauskart</div><div>Veg</div><div>Vegdekke</div><div>Annet vegareal</div><div>Middeler/Trafikkøy</div><div>Avgrensning mot avkjørsel</div><div>Avgrensning mot annet vegareal</div><div>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltst)</div><div>Tiltak_Omriss_Kartlagt</div><div>Godkj. Nybygg</div><div>Godkj. Tilbygg</div><div>Godkj. Påbygg</div><div>Godkj. Tiltak</div><div>Uspes. Tiltak</div><div>Omriss Tiltak</div><div>Godkj. Tiltak</div><div>Uspes. Tiltak</div><div>Matrikkel Bygning</div><div>Bygning, Bollbygg</div><div>Bygning, Andre bygg</div><div>Bygning, uten Bygningspunkt</div><div>Innsjøer og vassdrag</div><div>Innsjø</div><div>Innsjøkant</div><div>Kanal/Groft under bakken</div><div>Kanal/Groft</div><div>Kanal/Groft kant usikker</div><div>Kanal/Groft kant</div><div>Elv/Bekk midt under bakken</div><div>Elv/Bekk midt</div><div>Bygningsmessige anlegg</div><div>Annet gjerde</div><div>Flaggstang</div><div>Lodrett forstøttingsmur</div><div>Vegg frittstående</div><div>Høydeinformasjon</div><div>Høydekurve 5m</div><div>Høydekurve 1m</div><div>Forsenkningkurve 1m</div><div>Toppunkt</div><div>Annen naturinformasjon</div></div>	<div><div>Hekk</div><div>Eiendomsinformasjon</div><div>Fiktiv eiendomsgrænse</div><div>Eiendomsgrænse</div><div>Eiendomsgrænse, usikker</div><div>Ledningsnett VA</div><div>Kumlokk</div><div>Bygninger</div><div>Takkant</div><div>Bygningsdelelinje</div><div>Bygningsdelelinje</div><div>Takoverbygg kant</div><div>Trapp inntil bygg, kant</div><div>Veranda</div><div>Bygningslinje</div><div>Tak sprang</div><div>Mønelinje</div><div>Låvebru</div><div>Takriss</div><div>Takoverbygg</div><div>Takoverbygg kant</div><div>Trapp inntil bygg, kant</div><div>Veranda</div><div>Bygningslinje</div><div>Tak sprang</div><div>Mønelinje</div><div>Låvebru</div><div>Vann- avløp spredt bebyggelse</div><div>Avløpsanlegg</div><div>Marka</div><div>Gjeldende markområde</div><div>Gjeldende markagrense</div><div>Felles for reguleringsplan PBL 1985 o</div><div>Formålsgrense</div><div>Regulert senterlinje</div><div>Frisktslinje</div></div>



ebakk kommune

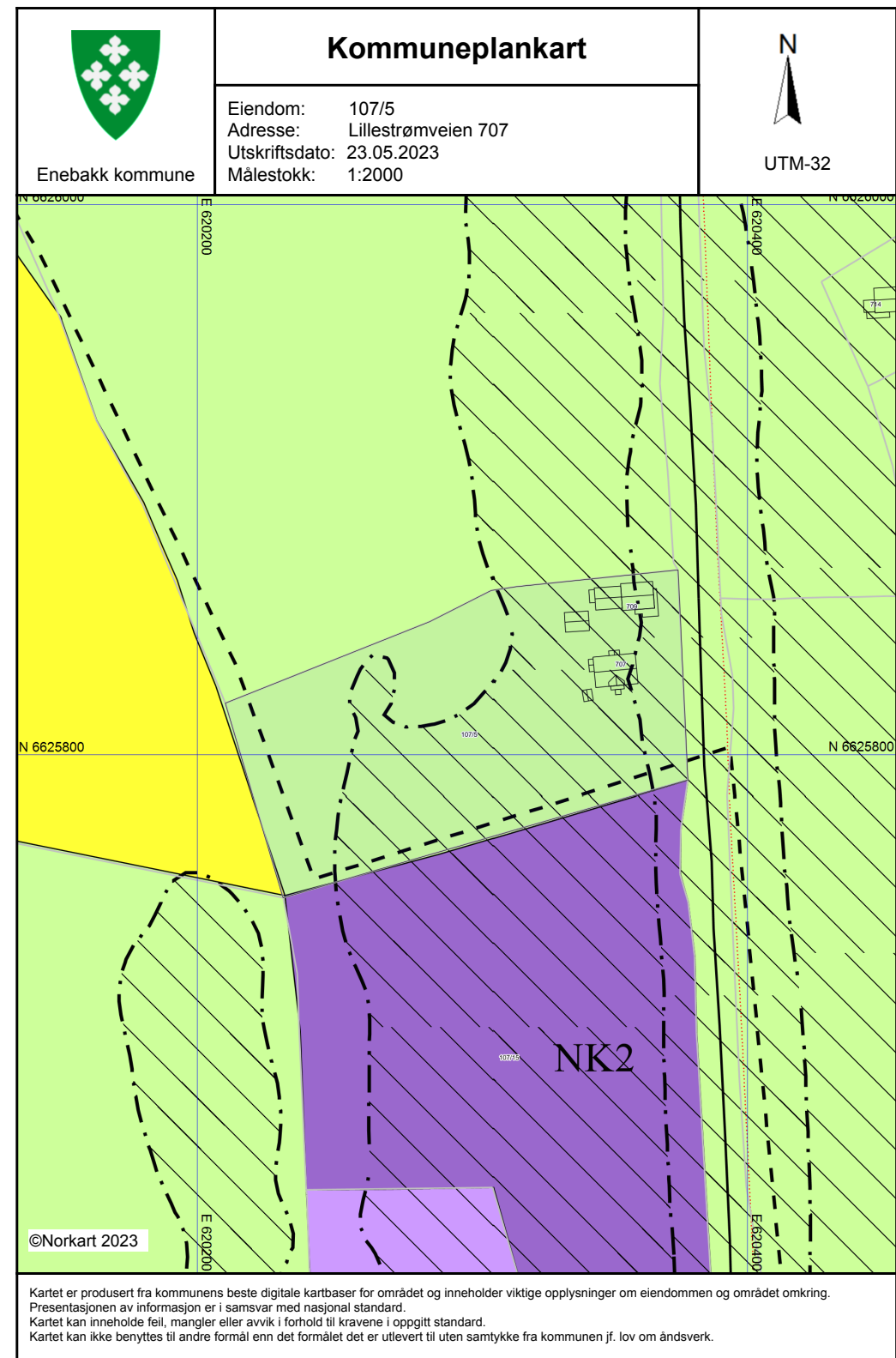
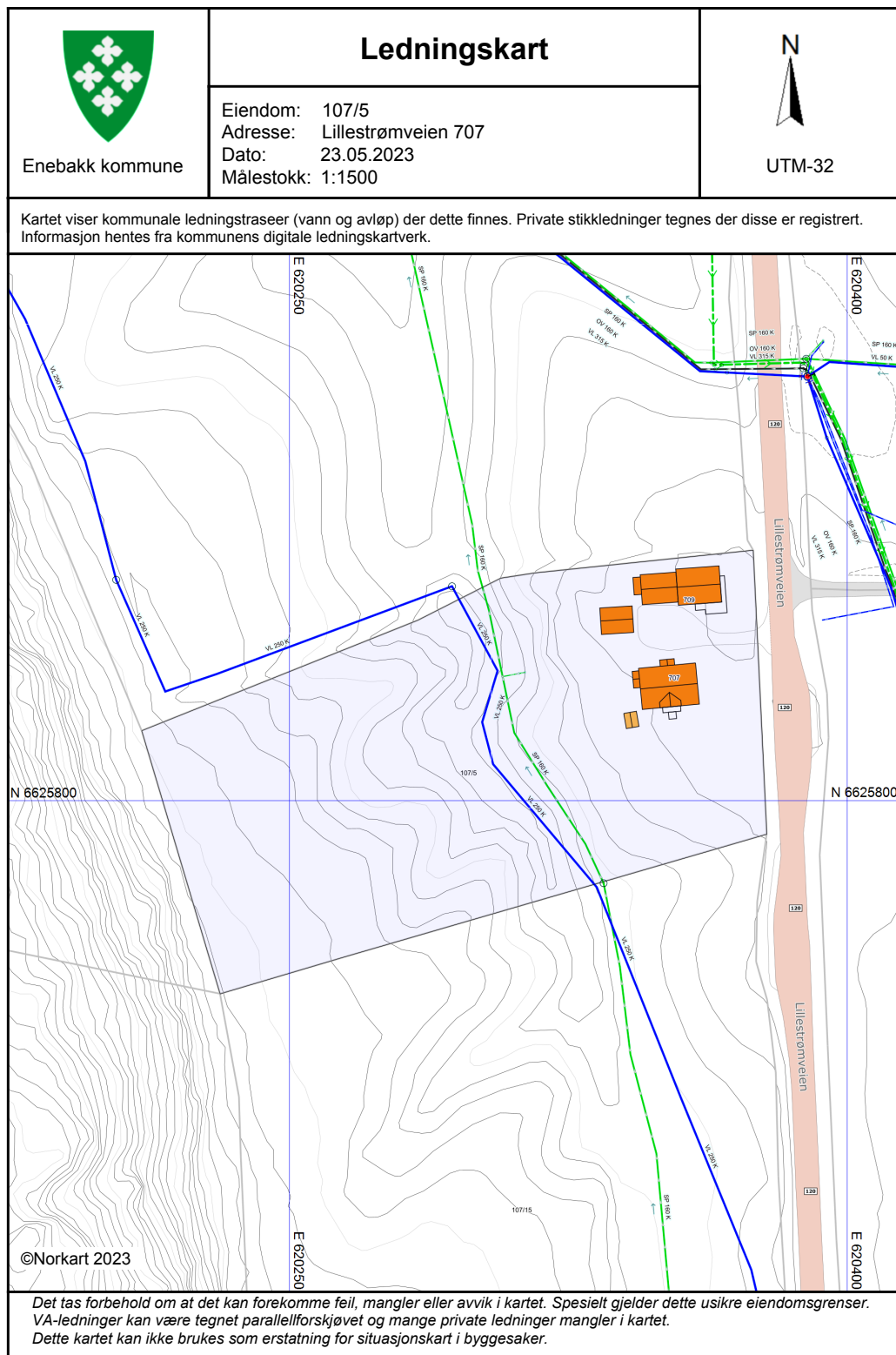
Situasjonskart

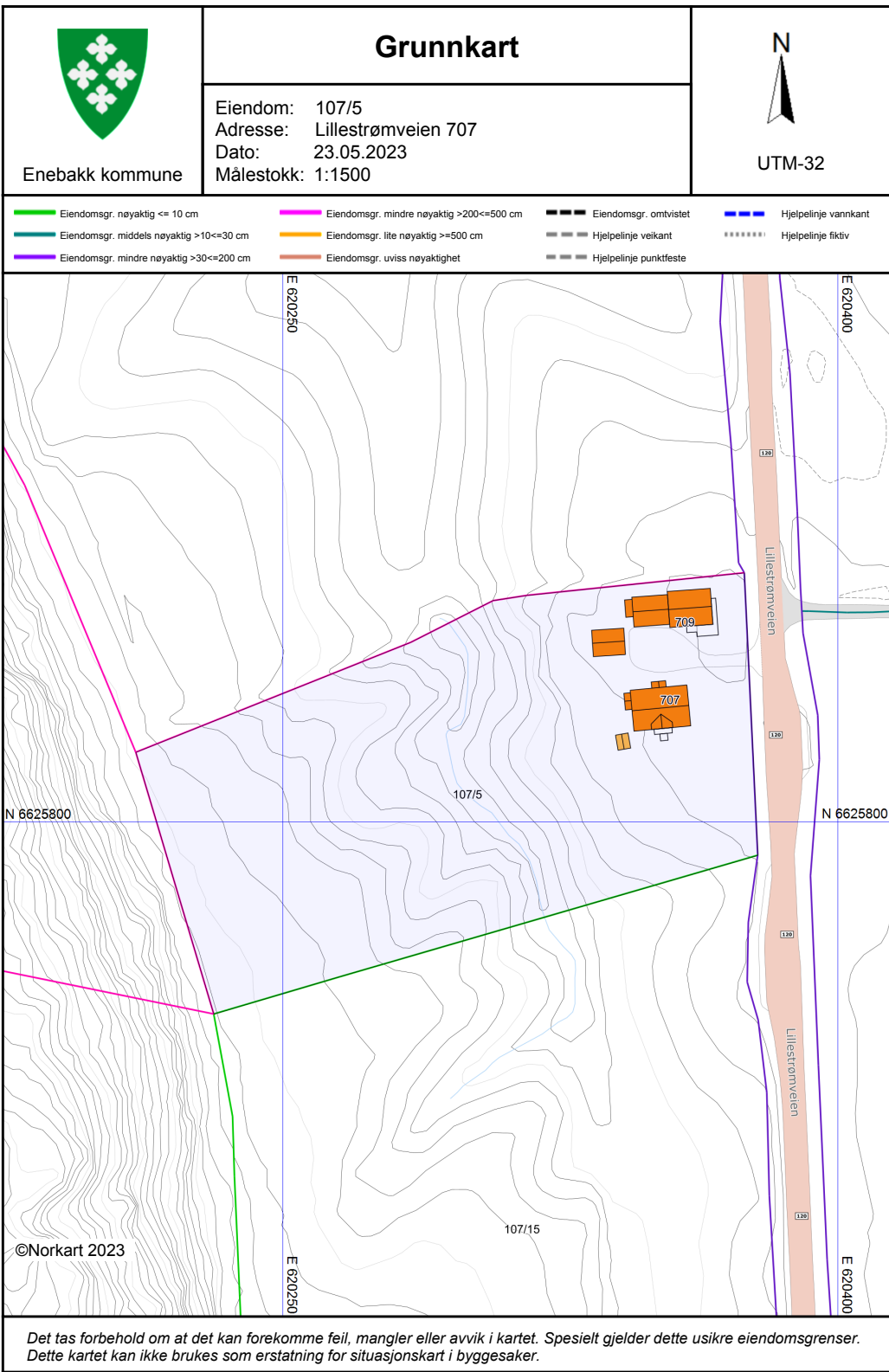
Eiendom: 107/5 Utskriftsdato: 01.10.2022
Adresse: Lillestrømveien 707 Målestokk: 1:1000



Norkart 2022

) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget. 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig. 3) Tiltaket tegnes inn på dette kartet.





Enebakk kommune

Adresse: Prestegårdsveien 4, 1912 ENEBAKK

Telefon: 64 99 20 00

Utskriftsdato: 23.05.2023

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Enebakk kommune
---------	---	------------------------

Kommunenr.	3028	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lillestrømveien 707, 1912 ENEBAKK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplaner	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplaner under arbeid
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid
Plantyper uten treff	
<input type="checkbox"/> Kommunedelplaner	<input type="checkbox"/> Kommunedelplaner under arbeid
<input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under bakken	<input type="checkbox"/> Reguleringsplaner over bakken
<input type="checkbox"/> Reguleringsplaner bunn	<input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner over bakken
<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner under bakken	<input type="checkbox"/> Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20151000
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3028/dokumenter/11352/022920151000_bestemmelser_mindre_endring_2018.pdf
Delarealer	<div><div>Delareal</div><div>11 m²</div></div> <div><div>Arealbruk</div><div>Næringsvirksomhet,Framtidig</div></div>
	<div><div>Delareal</div><div>1 253 m²</div></div> <div><div>KPHensynsonenavn</div><div>H_210-57</div></div> <div><div>KPStøy</div><div>Rød sone iht. T-1442</div></div>
	<div><div>Delareal</div><div>1 485 m²</div></div> <div><div>BestemmelseOmrådenavn</div><div>Kirkebygden</div></div> <div><div>KPBestemmelseHjemmel</div><div>byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</div></div>
	<div><div>Delareal</div><div>7 460 m²</div></div> <div><div>KPHensynsonenavn</div><div>H_220-121</div></div> <div><div>KPStøy</div><div>Gul sone iht. T-1442</div></div>

	Delareal 12 946 m ² Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende
	Delareal 10 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig Områdenavn BK 17

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20151000
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	443b
Navn	GANG- OG SYKKELVEG OG KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG FRA BJERKLUND TIL KRONA
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.06.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3028/dokumenter/12910/Reguleringsbestemmelser%20-%20planendring%20vedtatt%2024.03.21.PDF
Delarealer	Delareal 12 m ² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg Feltnavn SVT33
	Delareal 34 m ² Formål LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag Feltnavn L9
	Delareal 34 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn SKV14
	Delareal 34 m ² Bestemmelsesområde Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal 12 m ² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg Feltnavn SVT34

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	468
Navn	BK17 Støttumåsen
Status	0 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Områderegulering

VEDTAK:

- 07.09.15 (med innsigelser, KST - sak 54/15),
- 20.06.16 (med avklaring av innsigelser, KST - sak 49/16)
- 19.06.17 (mindre endringer, KST - sak 46/17)
- 03.12.18 (mindre endringer, KST - sak 106/18)

SIST REVIDERT: 07.12.18

ENEBAKK KOMMUNE

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2015-2027

3 Bestemmelser for utbygging av boliger/boligområder

3.1 Generelle bestemmelser for boligbygging

3.1.1 Minste uteoppholdsareal (Pbl § 11-9, nr. 5)

Det stilles følgende krav til minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet:

Boligtype*	MUA
Enebolig	250 m²
Tomannsbolig og annen frittliggende småhusbebyggelse	200 m²
Konsentrert småhusbebyggelse	100 m²
Blokk- og terrassert bebyggelse	50 m²
Sekundærleilighet	30 m²

*Boligtypene over defineres i gjeldende veileder for grad av utnytting.

Kravene gjelder ved oppføring av nye boenheter og ved regulering av områder som omfatter boligformål.

Følgende inngår i beregning av MUA:

- ubebygd areal på bakkeplan.
- ikke overbygd terrasse som er mindre enn en halv meter over bakken, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan gjøres unntak for større takterrasser.

Snu-, parkerings- og kjøreareal medregnes ikke i MUA.

Arealet bør være sammenhengende, enten på egen eiendom eller på fellesareal. Maksimalt 40% av uteoppholdsarealet kan bestå av harde flater. Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, støy og annen miljøbelastning (jf. Byggteknisk forskrift, § 8-4).

3.1.2 Renovasjon (Pbl § 11-9, nr. 3)

Utbygger skal legge til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres etter gjeldende renovasjonsforskrift. Areal avsatt til renovasjon skal fremgå i reguleringsplan eller i utomhusplan/situasjonsplan. Det skal tilstrebes fellesløsninger.

3.1.3 Parkering i boligområder (Pbl § 11-9, nr. 5)

Ved utbygging av boliger skal det opparbeides minimum følgende antall parkeringsplasser for bil, pr. boenhet:

Boenhet	Ant. p-plasser	Gjesteparkering
Enebolig	3	0
Boenhet >60m² BRA	2	0,5
Boenhet <60m² BRA	1	0,5

Plasser til gjesteparkering skal avsettes på egen eiendom eller på fellesareal. Ved etablering av parkeringskjeller skal gjesteparkering være tilgjengelig for besøkende. Sekundærleilighet regnes som egen boenhet ved krav om parkering. Det stilles ikke krav til gjesteparkering for enebolig med sekundærleilighet.

I sentrale utbyggingsområder med høy utnyttelsesgrad kan det ved regulering vurderes lavere krav til parkering for boliger enn det ovenstående. Det skal legges til rette for ladestasjoner for el-bil på fellesparkering, herunder gjesteparkering.

Parkeringsplasser, herunder garasje eller mulighet for garasje, og snuarealer skal opparbeides på egen tomt, og vises i utomhusplan/situasjonsplan. Det skal avsettes minst 20 m² for første plass, og 19,5m² for øvrige, inkludert snuareal. Opparbeidelse av parkeringsplasser på fellesområder skal utføres i henhold til gjeldende kommunale veinorm.

Sykkelparkering skal også vektlegges og prioriteres i tilknytning til boligområder med blokker, terrassert bebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.

3.1.4 Lekeplasser (Pbl § 11-9, nr. 5)

Areal som settes av til lek skal ha trafiksikker atkomst, ligge avskjermet fra trafikk og annen støy, ha solrik beliggenhet og tilrettelegges og opparbeides for aktivitet uansett årstid. Deler av areal og lekeapparater skal tilpasses barn med nedsatt funksjonsevne, og denne del av lekeplass og atkomst til denne skal være universelt utformet så langt det er mulig. Areal og lekeapparater skal være i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Lekeplasser skal vises i utomhusplan og opparbeides før det kan gis brukstillatelse til tilhørende boliger.

Ved omdisponering av areal avsatt til lek eller areal avsatt til friarealer eller grøntområde som kan benyttes til aktivitet skal fullverdig erstatning for areal skaffes før omdisponering kan finne sted. Dette gjelder også ved omdisponering av uregulert areal som blir benyttet til lek eller friområde.

Alle nye boligheter skal ha maksimalt 500 meters avstand fra lekefelt med ballbinge/ballplass. Til sentrale lekefelt skal det avsettes minimum 6 daa.

Alle boligheter skal ha maksimalt 200 meters avstand til en kvartalslekeplass. Til kvartalslekeplass skal det avsettes minimum 1 daa.

For områder som bygges ut med blokkleiligheter, terrassert bebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse skal det anlegges nærlekeplasser. Alle boligenheter skal ha maksimalt 100 meters avstand til en nærlekeplass. Til nærlekeplass skal det avsettes minimum 200 m².

Krav til lekeareal kan reduseres dersom utbyggingsområdet ligger i tilknytning til andre grøntområder, skogsområder og lignende.

3.2 Bestemmelser for boligbygging i uregulerte områder

(Gjelder ikke områder som skal reguleres)

3.2.1 Krav til boligbygging i alle uregulerte områder

For all boligbygging og deling i uregulerte områder gjelder følgende:

- Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) er 30%. Gjelder også gjenværende, opprinnelig eiendom.
- Dette beregnes ut fra tomtas nettoareal og inkluderer parkeringsareal.
- Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde på garasje er 4,5 meter, målt fra garasjegulv. Andre høydekrav kan fastsettes i områder hvor høyder på omkringliggende bebyggelse tilsier dette.
- Tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett og de private vannverkens ledningsnett, og atkomst skal være godkjent, jf. Pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

3.3 Generelle bestemmelser for utbygging av boliger/boligeiendommer i uregulerte områder avsatt som nåværende boligområder

3.3.1 BY24 – Tangen/Nygård (Pbl § 11-9, nr. 1)

I området BY24 (Tangen/Nygård) tillates ikke bygging av flere boligenheter på samme tomt eller deling av tomten uten reguleringsplan. Bruksendring fra fritidsbolig til bolig og bygging av én boligenhet på allerede fradelte tomter tillates. Forutsetning for bygging av boliger eller bruksendring i dette området uten reguleringsplan er at kommunal del av Tangenveien er sikret utbedring med gang- og sykkelvei eller fortau. Utforming av boliger med tilhørende tomt i dette området skal følge krav i bestemmelsene under kap. 3.1 og 3.2.

3.3.2 Uregulerte nåværende boligområder (Pbl § 11-9, nr. 5)

I øvrige områder definert som nåværende boligområder i kommuneplan, men som ikke er regulert kreves det ikke reguleringsplan for tiltak etter pbl § 20-1 hvis kravene under oppfylles:

- Omsøkt tiltak omfatter maksimalt to nye boenheter.
- Hvis størrelse på eiendom ikke overstiger 1 daa for verken gjenværende eller fradelt tomt.

Utforming av boliger med tilhørende tomt i disse områdene skal følge krav i bestemmelsene under kapittel 3.1 og 3.2.

3.4 Bestemmelser for regulering av boligområder

3.4.1 Utbyggingsrekkefølge (Pbl § 11-9, nr. 4)

Prioritert utbyggingsrekkefølge og utbyggingstempo for utbyggingsområdene for bolig i kommuneplanen skal framgå av kommunens til enhver tid fastsatte boligbyggeprogram.

Boligbyggeprogrammet legges til grunn for utvikling av sosial infrastruktur og samfunnstjenester som skoler, barnehager og helse- og sosialtjenester med tilstrekkelig kapasitet.

Nødvendig teknisk infrastruktur skal sikres i reguleringsplaner for de ulike områdene.

3.4.2 Utbyggingstempo BY18 (Pbl § 11-9, nr. 4)

Bortsett fra 10 boenheter og barnehage skal området BY18 bygges ut etter 2027. Unntatt fra dette er også inntil to boenheter pr. år fra 2020.

3.4.3 Rekkefølgekrav BK17 (Pbl § 11-9, nr. 4)

Utbygging av BK17 skal skje fra nord. Før området tillates utbygd skal det foreligge godkjent løsning for kryss på fylkesvei 120 og gang- og sykkelveiforbindelse til skole/sentrum.

4 Bestemmelser for LNF-områder

4.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) (Pbl §§ 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 1)

Innenfor LNF-områder kan bygg- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til landbruk og landbruk pluss (som inngår i landbruksbegrepet, jf. nasjonal veileder), samt tilrettelegging for allmennhetens friluftsliv tillates av kommunen. Tiltak for landbruket skal plasseres slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke til hinder for allmenn ferdsel og ikke til skade for naturmangfold.

All annen bygge- og anleggsvirksomhet og deling av eiendom er ikke tillatt, med unntak av tiltakene det gis tillatelse til i bestemmelsene under (4.2 – 4.4).

Retningslinje I til bestemmelse 4.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) (Pbl § 11-11, nr. 2)

Innenfor LNF-områder kan det normalt gis dispensasjon for spredt næringsvirksomhet og bygdenæring i tilknytning til gårdstunet, som et supplement til eksisterende landbruksdrift, hvis følgende betingelser er oppfylt:

1. Områdets egnethet for ønsket tiltak.
2. Tiltaket kan gjennomføres som bruksendring i eksisterende bygg.
3. Godkjent atkomst/avkjørsel.
4. Dokumentasjon på at ønsket tiltak ikke gir negative virkninger for naturmangfold, kulturminner og kulturlandskap, dyrka og dyrkbar mark, trafikk, støy og forurensning.

Gjeldende nasjonale retningslinjer og føringer skal legges til grunn for type næringer som kan tillates.

Retningslinje II til bestemmelse 4.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) (Pbl § 11-11, nr. 2)

Det kan gis dispensasjon for fradeling av eksisterende kårbolig som ikke ligger i gårdstun eller i nær tilknytning til jordvei, dersom det foreligger vesentlig endring av driftsforutsetninger på gården siden etablering av kårboligen.

Det kan søkes om fradeling av gårdstun som ikke lenger har noen funksjon i forhold til drift av gårdens landbruksarealer. Forutsetningen er da at gårdens landbruksarealer sammenføres med annen landbrukseiendom.

4.2 Oppføring av ny boligenhet på landbrukseiendom (Pbl §§ 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 1)

Oppføring av ny tilleggsboenhet på landbrukseiendom tillates ikke.

Retningslinje til bestemmelse 4.2 Oppføring av ny boligenhet på landbrukseiendom

Det kan gis dispensasjon til ny kårbolig når det kan dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og hvis det ikke finnes mer enn én eksisterende boligenhet på eiendommen. Det forutsettes at jord og eiendom er i drift, og ikke bortforpaktet.

Nye kårboliger skal ha atkomst via eksisterende gårdstun og plasseres der det estetisk passer inn. Kårbolig tillates ikke plassert på dyrka eller dyrkbar mark eller i registrerte, viktige naturområder.

4.3 Byggetiltak tilknyttet eksisterende boligeiendommer i LNF-områder (Pbl §§ 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 1)

På eksisterende bebygde boligeiendommer i LNF-områder kan tiltak etter pbl §§ 20-4 a, b, c og e og 20-5 tillates, etter godkjenning av kommunen. Det kan også gis tillatelse til arealoverføring eller grensejustering mellom boligeiendommer, og utbedring av eksisterende avløpsanlegg. Vesentlig endring av utløpstrasé tillates ikke.

Tillatelse kan ikke gis der det er konflikt med hensynet til bevaring av kulturlandskapet, herunder eksisterende bygningsmiljø, til hinder for allmenn ferdsel eller til skade for naturmangfold.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor Marka (se bestemmelse 4.5).

4.4 LNF-områder med mulighet for bruksendring (Pbl § 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor LNF-områdene med formål «LNF-areal for spredt boligbebyggelse» kan det gis tillatelse til bruksendring fra fritidsbolig til én boenhet og bygging av én boenhet på allerede fradelte, ubebygde tomter. Hvis det søkes om bruksendring fra fritidsbolig eller oppføring av ny boenhet skal dette gjøres etter bestemmelser under kapittel 3.1 og 3.2. Det skal stilles krav til riving av eksisterende fritidsbolig før ferdigattest på ny boenhet kan gis. Det tillates ikke fradeling av nye tomter.

Følgende antall fritidsboliger tillates bruksendret til én boenhet, og følgende antall fradelte, ubebygde tomter tillates bebygd med én boenhet, i de ulike bruksendringsområdene i denne kommuneplan:

Område	Ant. fritidsboliger som kan bruksendres til én boenhet	Ant. fradelte, ubebygde tomter som kan bebygges

		med én boenhet
Andersrud	4	3
Bakken/Setra	14	2
Myra	12	0
Haraldstadkroken	11	1
Brattli	12	2

4.5 Tiltak i Marka (Pbl § 11-9, nr. 6)

Innenfor Marka tillates ikke oppføring av bygninger, samt andre bygge- og anleggstiltak, som ikke er ledd i tradisjonell landbruksdrift, jf. Markaloven. Det samme gjelder fradeling til slike formål.



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innbeforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innbeforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innbeforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innbeforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norskstakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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.

GENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte 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 avvike 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 oppfordre 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 bekræfte 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 193230032

Adresse: Lillestrømveien 707, 1912 Enebakk

Betegnelse: GNR 107, BNR 5 i Enebakk kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Lokalmegleren & Partners, Ski Tlf: 64 91 18 50

Salgsoppgaven er opprettet 08.06.2023 og utformet iht. Lov om eiendomsregling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



LOKALMEGLEREN
PARTNERS



PARTNERS.NO