Persroa 15

LOKALMEGLEREN & PARTNERS

innhold

08

Nøkkelinformasjon/Megler

10

Velkommen til Persroa 15

52

Beliggenhet

57

Plantegning

61

Eiendommen

75

Tekniske dokumenter



Persroa 15

Prisantydning	8 450 000
Omkostninger	232 240
Totalpris	8 682 480
Bruksareal	272,0 m²
BRA-I	228,0 m²
BRA-E	44,0 m²
TBA	143,0
Soverom	5
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	861 m²
Byggeår	2019



Kontakt vår megler



Ole Andreas Huse

Eiendomsmegler MNEF

+47 984 04 052

ole.andreas.huse@partners.no

&LOKALMEGLEREN PARTNERS
Torgveien 10 1400 Ski



Velkommen til

Persroa 15

Lokalmegleren & Partners har gleden av å presentere Persroa 15 - En nyere og strøken enebolig over 2 plan, tegnet av anerkjente Vrådal Arkitekter. Romløsningen med 5 soverom, stue og bad i begge plan, eget vaskerom/garderoberom, er praktisk utformet og fremstår bruksvennlig for en aktiv barnefamilie.

Boligen har en gjennomgående høy standard både interiør og eksteriørmessig, med gode materialvalg og godt dimensjonerte løsninger. Videre fremstår eneboligen som moderne med en gjennomført stil, delikate fargevalg, påkostet enstavs parkett i eik i alle oppholdsrom fra Kährs , dansk kvalitetskjøkken fra Designa m/ integrerte hvitevarer, flislagte bad med påkostet innredning m.m. I hele 1. etasje + bad i 2. etasje er det vannbåren oppvarming. Dette gir en behagelig og kostnadsvennlig oppvarming av hele huset. Pent opparbeidet uteområde med solrike terrasser, hage og stinsatt gårdsplass

Isolert dobbelgarasje på 44 m² gir flere bruksmuligheter. Garasjen har epoxybelegg på gulv og er utstyrt med varmepumpe og elektrisk leddport.







Stue

Stuen og kjøkkenet samlet i en gjennomgående sosial sone på nærmere 60 kvadratmeter og tilrettelegger for både stor sofagruppe, ulike hylleløsninger, TV-seksjon og spiseplass. Åpen romløsning, takhøyde på 2,5 meter, kombinert med store vinduer gir en god romfølelse samtidig som ingen innsyn gjør romfølelsen privat.





Terrasse

Trekker du utendørs til den romslige og usjenerte terrassen på ca. 60 m² får du med deg solens gang fra sen formiddag og frem til den går ned rundt klokken 22:00, om man nyter siste del fra verandaen i 2. etasje. Terrassen er orientert mot både syd, vest- og nord for optimale solforhold, og rommer både plass til spisebord, utemøblene, grillen og solsengene og er et yndet sted i sommersesongen. Fra terrassen er det utsyn utover et fint kulturlandskap. Deler av terrassen er overbygget, så her kan du sitte i le mot lette regnbyger.

På inngangsiden er det støpt terrassedekke med god plass til stittegruppen. Her kan du nyte morgen. og formiddagssol.









Kjøkken

Kjøkkenet fremstår som innbydende og er strategisk plassert i enden av rommet hvor en kjøkkenøy med barløsning, danner et naturlig skille mellom stue og kjøkkendelen. Innredning er fra Designa, et dansk kvalitetskjøkken. I høyskap er det 2 stk. stekeovner og integrert kjølesap (fra AEG) og kjøkkenøy byr på platetopp i induksjon med integrert ventilator fra Røroshetta, skuffeseksjoner og skap til oppbevaring og vindskap på siden. Hvitevarer (utenom platetopp og vinskap) er fra kvalitetsleverandøren AEG. Benkeplater i heltre med nedfelt oppvaskkum i svart kompositt med vannkran m/quooker som kan tappe kokende vann. Fliser over benk.

Kjøkkenet egner seg godt til sosial matlaging da det både rommer plass til kokkelering og godt med plass til å spise. Et større spisebord finner sin naturlige plass på den åpne gulvflaten ved vindu.











Kjøkkenarmatur og
håndtak er i
messing/gull farget
noe som gir kjøkkenet
særpreg.









Romslig soverom i 1. etasje



God plass til stor seng garderobeskap



I integrert garderobeskap er strømskap og tekniske installasjoner for tv/internett praktisk plassert



Baderomsinnredning med heldekkende servant og underskap med skuffer, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass. Badet har gulvvarme



Godt med garderobeplass. Utgangsdør mot garasje



Fra hall er det døradkomst til eget garderoberom/vaskerom med egen utgangsdør



Hall er flislagt med 60×60 fliser. Vannbåren oppvarming i gulv

Stue nr. 2

I 2 etasje er det ytterligere en stue som blir et perfekt sted for barnas lek og moro i kombinasjon som en dedikert TV-stue.







Veranda 2 etasje

Overbygget verada på ca. 20 m². Her kan de siste timene med sol nytes helt til kl. 22 midtsommers.



Soverom 2 etasje

Boligen 2. etasje inneholder 4 gode soverom.








YOU

Hovedsoverommet

2 etasje har en egen avdeling med skyvedør mot stuedelen som inneholder boligens største soverom på 15 m², egen kontordel, soverom på 10 m² og baderom med både wc, dusj og badekar. En perfekt "avdeling" for småbarnsforeldre









Bad 2 etasje

Badet i 2. etasje har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og malt innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med dobbel heldekkende servant og underskap med skuffer, veggmontert toalett og dusjhjørne med skyvedør i herdet glass. I tillegg er det innmurt badekar i rommet.















Romslig og tiltalende dobbelgarasje

Frittstående garasje er oppført i samme stil som boligen med et bruksareal på ca. 44 kvm. Bygningen har utvendig malt/beiset trekledning og saltak tekket med betongtakstein. Det er lagringsloft, støpt betonggulv m/epoxymaling og det er installert elektrisk anlegg med belysning

Garasjen er utstyrt med motorisert leddport og dør i bakkant og på siden mot vaskeromsinngang. Bygningen er isolert og er utstyrt med varmepumpe.





Garasje med flere bruksmuligheter!





Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til ved Vik i Ytre Enebakk. Tilbudet av fasiliteter er bra, enten det er butikker, rekreasjonsområder, fritidssysler, kollektivtransport eller skoler. Fra eiendommen er det ca. 4 km til Vågsenteret - et nærsenter med dagligvarebutikk med post i butikk, kafé, apotek, vinmonopol, div. småbutikker, tannlege, legekontor, m.m. Området rundt Vik er under sterk utvikling, som gir både bedre infrastruktur i nærmiljøet og gjør området mer etablert.

500 meter fra boligen ligger busstopp der du kan hoppe på direkteruter til både Oslo, Ski og Lillestrøm. Det tar ca. 15 min. med bil til Ski, 25 min. til Oslo og 1 time til Gardermoen. Fra Ski bruker toget kun 12 minutter med Follobanen inn til Oslo S

Ungdomsskole og ny barneskole ligger ca. 4,2 km unna (kostnadsfri skolebuss). Flere barnehager ligger i Ytre Enebakk, bla. Nylende barnehage som ligger 1,5 km. fra boligen. Det er godt utbygget gangveisystem i nærmiljø, som sikrer trygge skoleveier.

Marka ligger rett utenfor dørstokken med flotte turområder, badeplasser og padlemuligheter på vannet Våg og Langen. På vinteren brøytes det skøytetrasé på vannene og det preppes skispor. Fra området går det også sti- og løypenett som er koblet opp mot det sentrale løypenettet i Østmarka.



Boligen har 1/8 ideell andel i felles uteområde på feltet.





Plantegning

Innhold

1. etasje: Stue /spisestue, kjøkken, vaskerom, bad, hall m/trapp, soverom.

2 . etasje: Stue m/trapp, 4 soverom, bad, omkledningsrom.

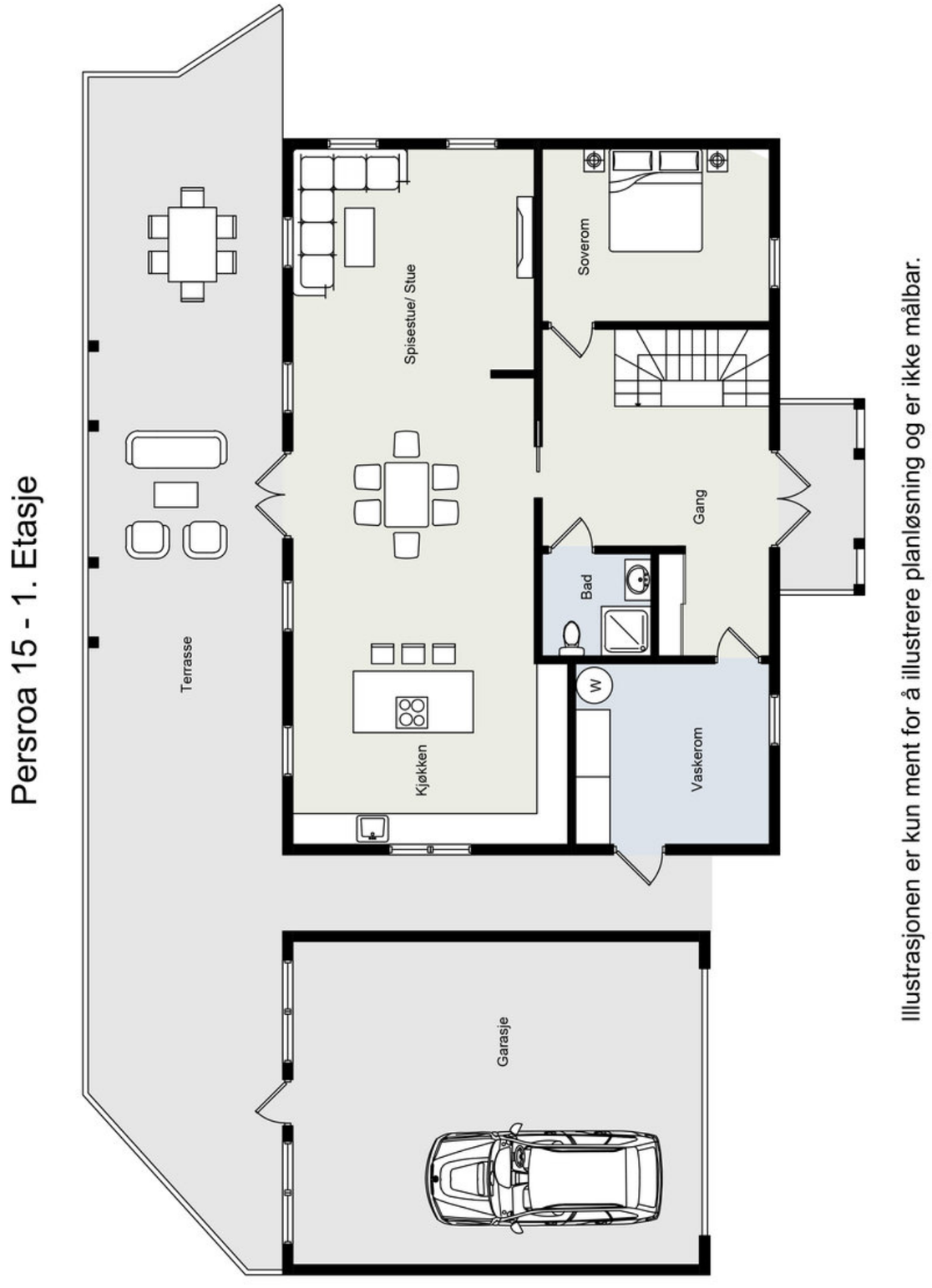
Loft med stideadkomst

BRA 272 m²

BRA-I 228 m²

BRA-E 44, m²

TBA 143 m²



Illustrasjonen er kun ment for å illustrere planløsning og er ikke målbar.

Persroa 15 - 2. Etasje



Illustrasjonen er kun ment for å illustrere planløsning og er ikke målbar.

Eiendommen

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 8 450 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

211 250,00,- (Dokumentavgift)

240,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

8 682 480,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er fordelt på følgende poster:
Abonnement + forbruk. for avløp : kr. 11 361,-
Renovasjon: kr. 5 152,-

Videre påløper det kr. 4 653,- i årsgebyr og kr 22,03 pr. kbm. i forbruksgebyr for abonnenter med vannmåler til Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk. Leie av vannmåler: kr 370 pr. år.

Oppgitte priser er pr. mars 2026

Løpende kostnader
- Strøm
- Kommunale avgifter
- Vannavgift til vannverket
- Bygnings- og innbo forsikring
- Kabel-tv
- Internett (selger har bredbånd fra Viken Fiber til kr. 999,- pr. mnd)

Det private vellet internt på feltet praktiserer p.t ingen velavgift.

Arealer
Totalt bruksareal: 272,0 m²

- BRA-i: 228,0 m²
- BRA-e: 44,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 143,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard
Boligen var ny i 2019 og fremstår som en påkostet og godt vedlikeholdt enebolig med gjennomtenkte og gode løsninger så vel ute som inne.

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

Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater, tapet
Himling: malte flater
Boligen har betongsåle og etasjeskiller av trebjelkelag.
Malt innvendig tretrapp mellom etasjene.
Innvendig er det fabrikkmalte dører.

Adkomst
Lett adkomst fra offentlig vei, inn på felles privat vei.

Parkering
Romslig dobbelgarasje på 44 kvm. i BRA.
God plass til flere biler på egen gårdsplass.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har ingen kommentarer hva angår feil/mangler på egenerklæringsskjema. Egenerklæring er vedlagt som er en del av salgsoppgaven.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Rommet har lekkasjestopper/lekkasjevarsler på gulv som kan redusere skadeomfang ved lekkasje. Dette anses likevel ikke som en varig bygningsmessig kompensasjon for manglende fall/høydeforskjell, da løsningen er avhengig av at utstyret fungerer (strøm/batteri/vedlikehold) og at alarm håndteres tidsnok.

Ingen forhold er gitt TG3

Byggemåte
Boligen er oppført med støpt plate på mark. Yttervegger av bindingsverk med dagens krav til isolasjon, fasader dekket med malt/beiset trekledning (Vestlandspanel). Etasjeskiller av trebjelkelag. Yttertak i tre med saltak utførelse. Taktekking av betongtakstein, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. Boligen har betongsåle og etasjeskiller av trebjelkelag. Malt innvendig tretrapp mellom etasjene. Innvendig er det fabrikkmalte dører. Det er lagt ekstra Osb plater bak gips som gir bedre lyddemping og gode opphengsmuligheter.

Boligen er bygget av Bygg og Tømmermester Per-Erik Østlie AS, et anerkjent lokalt byggmesterfirma.

Enkel beskrivelse av garasje.
Frittstående dobbelgarasje oppført i trekonstruksjon (bindingsverk) med et bruksareal på ca. 44 kvm. Bygningen har utvendig malt/beiset trekledning og saltak tekket med betongtakstein. Det er lagringsloft, støpt betonggulv m/epoxymaling og det er installert elektrisk anlegg med belysning. Garasjen er utstyrt med motorisert leddport. Bygningen er isolert og er utstyrt med varmepumpe.

Tomt
Denne tomten er eiet.
861 kvm.

Eiet forholdsvis flat tomt på ca. 861 kvm. Eiendommen er pent opparbeidet med plenarealer, treplatting og hekk. Gangparti rundt boligen er støpt og det er steinlagt gårdsplass med biloppstillingsplass for flere biler.

På nedre del av tomten mot nord er det et opparbeidet utområde. Her er det ført frem strøm i bakken for eventuell en fremtidig utebod.

Videre følger det en ideell andel på 1/8 i fellesareal/lekeplass beliggende på motsatt side av veien.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på boligen den 18.03.2019.

Det er ikke søknadsplikt for oppføring av garasjen. Selger sendte inn medling for oppført tiltak i mars 2026.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet av vannbåren gulvvarme på alle oppholdsrom i 1. etasje, samt badet i 2. etasje..

Oppvarmingskarakter Lys grønn - Energikarakter B

Energiforbruk foregående år har vært 25 - 30 000 kwh. avhengig av ladefrekvens på el-bil. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 1 desember 2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Tekniske installasjoner og VVS
- Rør i rør system (vannrør i plast med utvendig "sikkerhetsrør")
- Hovedstoppekran og vannmåler plassert på vaskerommet.
- Det er avløpsrør av plast.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner, tilluft til oppholdsrom, avtrekk på våtrom og kjøkken.
- Boligen blir oppvarmet av vannbåren gulvvarme på alle oppholdsrom i 1. etasje, samt badet i 2. etasje fra dobbelmantlet bereder.
- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
- Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobeskap i hall.
- 7 brannvarslere på strøm sammen med garasje og loft.
- Egen kurs og opplegg for eventuel varmekabel på gårdsplass.
- Ladestasjon for el-bil på yttervegg ved garasjen
- Kaldt og varmt på utekran ved garasjen.
- Utekran nr. 2 på gavelvegg mot nord

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 2 079 346,-
Sekundær formuesverdi kr. 8 317 383,-
Gjeldende for ligningsåret 2025

Tallene er hentet fra skatteetaten sin boligkalkulator.

Regulering
Eiendommen ligger i et boligregulert område. Området vest for eiendommen er i kommuneplanen avsatt til LNF-område (Natur og friområde).

Planrapport og utsnitt av kommuneplankart og reguleringskart m/bestemmelser er vedlagt salgsoppgaven.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i

forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør
I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Lamper i tak på kjøkken og i stue medfølger ikke salget.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg 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. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. 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. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

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 ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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 bygningssakyndig 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 sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (inkl. planbestemmelser, byggetegninger, ferdigattest m.m), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg 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.

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.

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 foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Lars Terje Bryhn.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Persroa 15.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 91, bnr. 782 i Enebakk.

Vårt oppdragsnummer er 193260034.

Megler og meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,7 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging: 16 900
Oppgjørshonorar: 7 900

Oppslag eiendomsregister/elektroniske signeringer/ e-tinglysning: 2 500
Markedspakke Premium : 23 900

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Ole Andreas Huse / 98 40 40 52 / ole.andreas.huse@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Torgveien 10, 1400 SKI. Org. nr. 987954337.

Persroa 15

Nabolaget Råken/Tangen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Råken Linje 350, 550	6 min 0.5 km
Tomter stasjon Linje R22	15 min 12.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 27.5 km
Oslo Gardermoen	56 min

Skoler

Ytre Enebakk skole (1-7 kl.) 440 elever, 20 klasser	7 min 4.2 km
Mjær ungdomsskole (8-10 kl.) 216 elever, 12 klasser	8 min 4.3 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	14 min 13 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	14 min 13.3 km

«Rolig område med marka i nærheten. Fint med dyr og hyggelige naboer :D»

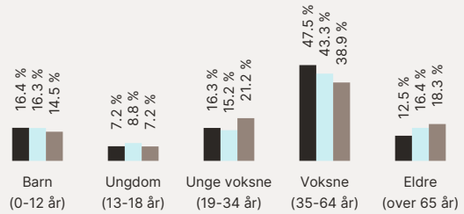
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Råken/Tangen	1 246	519
Ytre Enebakk	4 765	1 944
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nylende barnehage (1-6 år) 74 barn	19 min 1.6 km
Ytre Enebakk barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min 3.2 km
Mari naturbarnehage (1-5 år) 15 barn	7 min 4.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Enebakk	6 min
Kiwi Ytre Enebakk PostNord	7 min 4.2 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

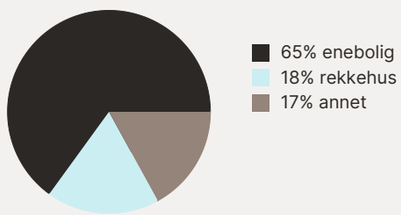
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

Sport

Ytre Enebakk skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 4.1 km
Mjærhallen Aktivitetshall	8 min 4.3 km
Ytre Enebakk Treningssenter	6 min
Family Sports Club Ski	16 min

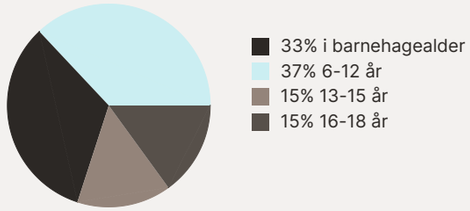
Boligmasse



Varer/Tjenester

Vågsenteret	7 min
Vitusapotek Enebakk	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



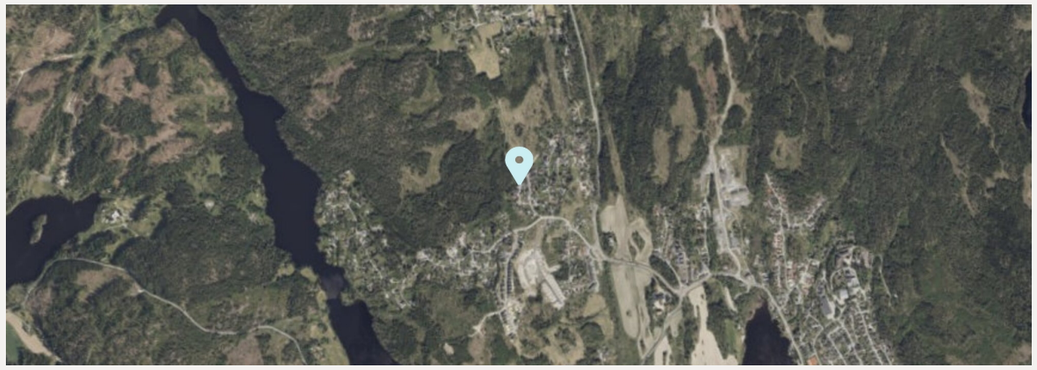
Familiesammensetning

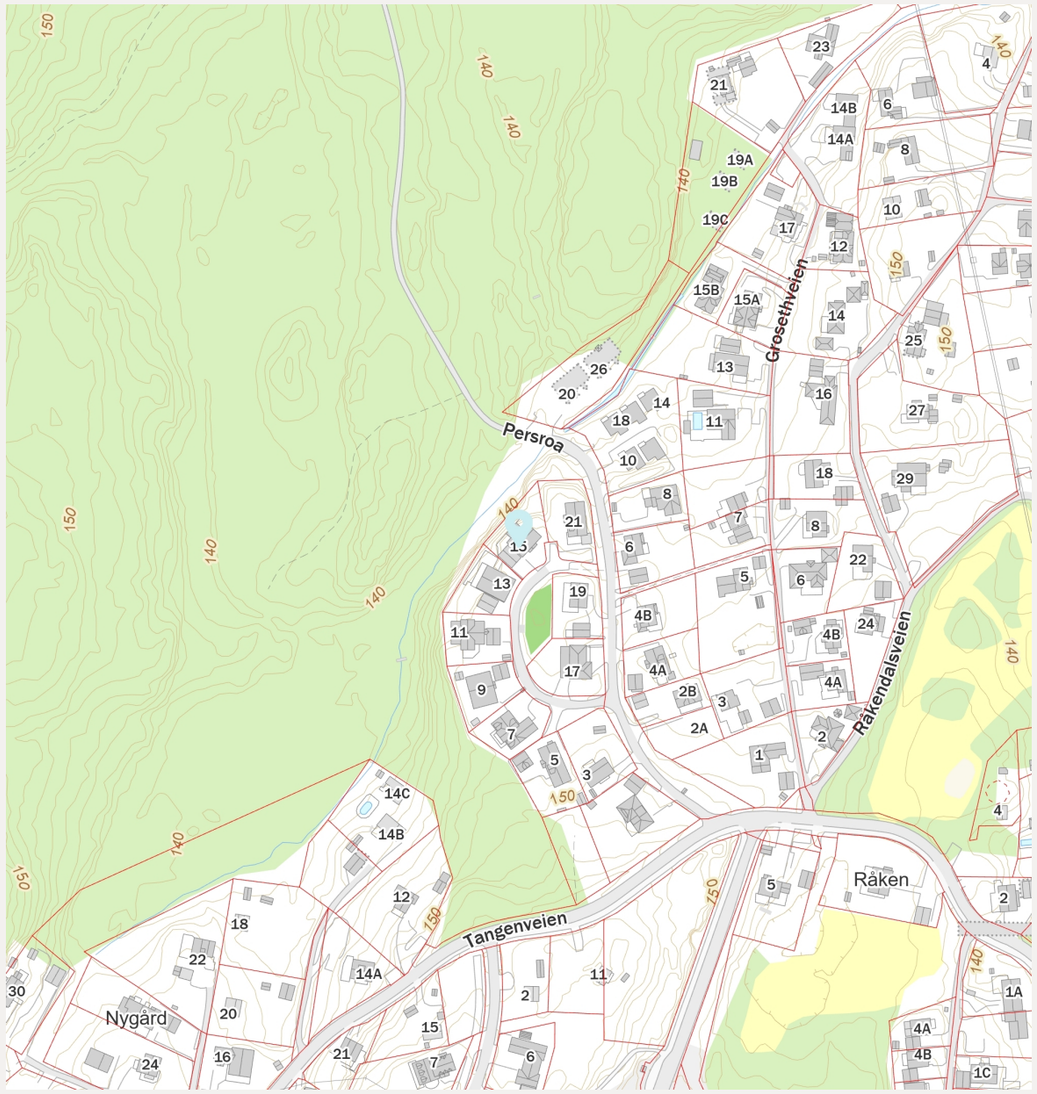


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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





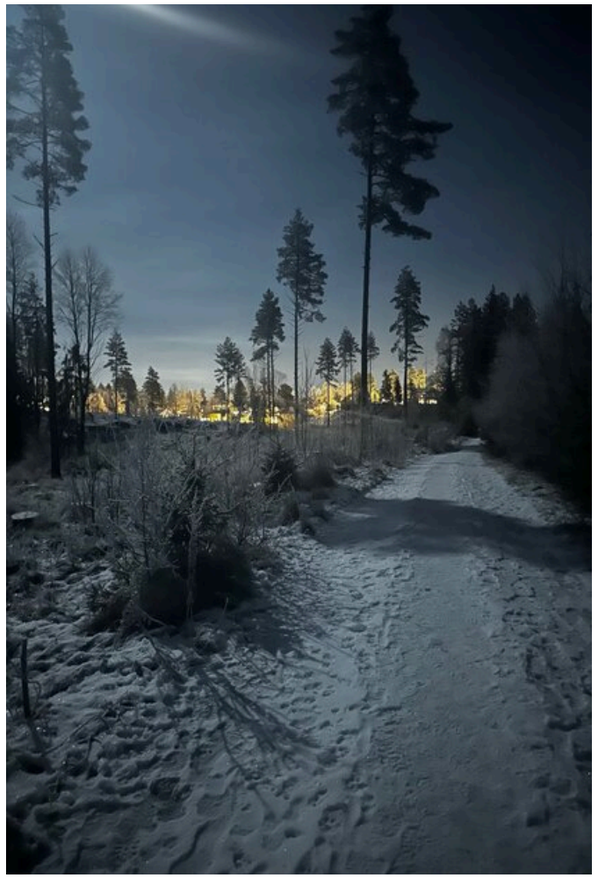
Selger sine bilder fra ulike årstider



AI generert illustrasjon av mulig bålplass på nedre del av tomten



Perfekt sted å bo for de med hund, med marka som nærmeste nabo



Selgers sine bilder fra nærmarka



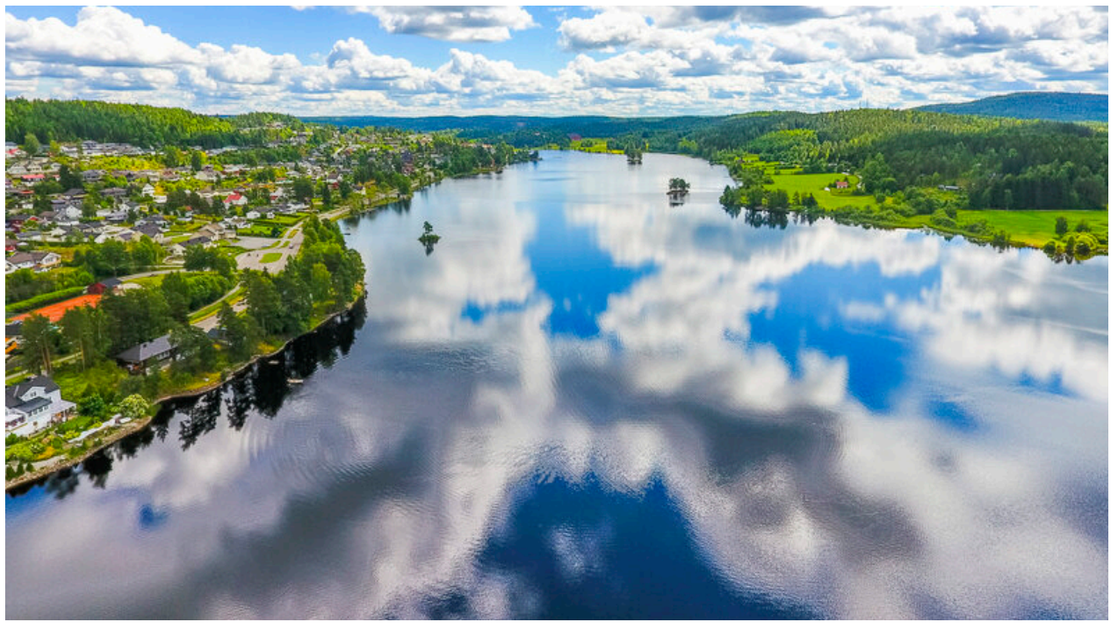
Fra idylliske Langen





I nordenden ligger Vikstranda med sandstrand og flytebrygge

Midt i Ytre ligger vannet Våg med flotte padle og bademuligheter

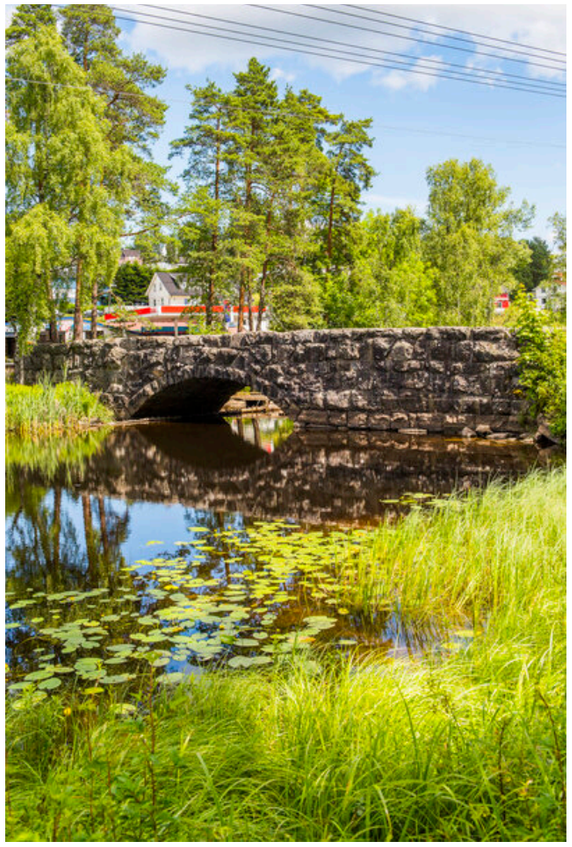




Det er få skoler som ligger så fint til som Ytre Enebakk barneskole. Skolen var ny til skolestart. høsten 2018



Vågsentret ligger en kort biltur unna med et godt utvalg av servicetilbudene du trenger i hverdagen.





18 hulls golfbane
ligger i nærmiljøet



Tekniske dokumenter

Tilstandsrapport

Enebolig
Persroa 15, 1914 YTRE ENEBAKK
ENEBAKK kommune
gnr. 91, bnr. 782

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 21.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20862-2089 **Eiendomsverdi ref nr:** FQ1422

Autorisert foretak: Enebakk og Viken Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Væring **Vår ref:** Tommy Væring



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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Persroa 15, 1914 YTRE ENEBAKK
Gnr 91 - Bnr 782
3220 ENEBAKK

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en enebolig oppført over 2 plan. I tillegg medfølger det en frittstående garasje på ca. 44 kvm.

Adresse: Persroa 15
Postnummerområde: 1914 YTRE ENEBAKK

Grunnkrets: Vik
Kirkesogn: Enebakk
Valgkrets: Ytre Enebakk
Skolekrets: Ytre Enebak

Bygningen er oppført i kjente og tradisjonelle konstruksjoner, i samsvar med byggeskikk og tekniske løsninger som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Oppbygning av yttervegger, herunder type, utførelse og mengde isolasjon, er ikke kjent og kan ikke fastslås med sikkerhet uten destruktive undersøkelser, som ikke er foretatt. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, jf. NS 3600.

Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjonen, og det er ikke foretatt kontroll av skjulte eller utilgjengelige konstruksjonsdeler. Forhold som ikke er synlige eller tilgjengelige kan derfor ikke utelukkes.

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

Garasje er ikke gjennomgått eller beskrevet på tilstand. Kun enkelt visuelt gjennomgått. Kan dog være gjort enkelte bemerkninger på disse bak i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Yttervegger av bindingsverk med dagens krav til isolasjon, fasader dekket med malt/beiset trekledning. Etasjeskiller av trebjelkelag.
Yttertak i tre med saltak utførelse. Taktekking av betongtakstein, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Boligen har en terrasse på ca. 62 kvm med adkomst fra stue/spisestue. Terrassen er orientert mot nordvest og er delvis overbygget (takoverbygg). Videre er det etablert støpt dekke rundt boligen med et samlet areal på ca. 57 kvm, samt et støpt inngangsparti på ca. 5 kvm.

I boligens 2. etasje er det en overbygget terrasse på ca. 19 kvm.

INNVENDIG Gå til side

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

Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater, tapet
Himling: malte flater

Boligen har betongsåle og etasjeskiller av trebjelkelag.
Malt innvendig tretrapp mellom etasjene.
Innvendig er det fabrikkmalte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom fra byggeåret 2019.
Vaskerommet har flislagt gulv med gulvvarme. Malte vegger og innvendig tak. Rommet har høyskap, skyllekar, varmtvannsbereder og tappekran og avløp for vaskemaskin

Bad fra byggeåret 2019.
Badet i 1. etasje har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og malt innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servant og underskap med skuffer, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass.

Bad fra byggeåret 2019.
Badet i 2. etasje har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og malt innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med dobbel heldekkende servant og underskap med skuffer, veggmontert toalett og dusjhjørne med skyvedør i herdet glass. I tillegg er det innmurt badekar i rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeåret 2019 av merket Designa.

Kjøkkenet har en åpen løsning med kjøkkenøy. Innredningen har lyse slette fronter. Heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum i svart kompositt, ett-greps vannkran med quooker (tappekran som kan tappe kokende vann).
Integrerte hvitevarer: 2 stk stekeovner, koketopp, vinskap, oppvaskmaskin og kjøleskap
Komfyrvakt: ja
Automatisk vannstopperfunksjon: ja

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system (vannrør i plast med utvendig "sikkerhetsrør")
Hovedstoppekran og vannmåler plassert på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner, tilluft til oppholdsrom, avtrekk på våtrom og kjøkken.
Boligen blir oppvarmet av vannbåren gulvvarme på alle oppholdsrom i 1. etasje, samt badet i 2. etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i hall.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ingen synlig type drenering. Boligen har heller ingen rom under terreng.

Beskrivelse av eiendommen

Betongsåle på isolert grunn
Alder på bunnledninger er fra samme årstall som byggeåret for boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

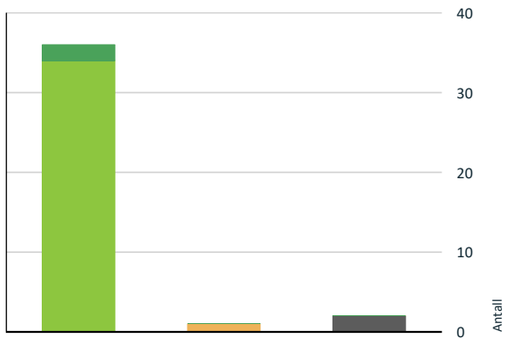
Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Undertegnende har ikke fått fremlagt eller innhentet noen tegninger fra kommunens arkiver som viser at alle rom er godkjent og byggemeldt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var bebodd og møblert. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøking er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS3., samt vurdering av sansbare inntrykk. Tilstandsgrad 2 kan benyttes på konstruksjoner, bygningsdeler og innredninger der det ikke er synlige vesentlige skader eller svekkelse, men hvor marginal forventet rest-levetid gjenstår.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2019.

Standard
Bygget har gjennomgående normal/høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein.

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

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

Til info: Funksjonalitet på beslag, takrenner og nedløp er ikke utført. Kun visuelt befart uten at det var regn ved befaringsdagen. Takrenner bør renses minst en gang pr. år.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Oppført i bindingsverk over støpt plate på mark.

Fasade/kledning: liggende malt trekledning.
Sist malt/beiset: 2021

Til info: Det bemerkes at takstmann kun har besiktet fasader fra bakkeplan.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Tilgang til kaldtloft via luke med nedfellbar loftstige, Ikke målbart areal. Delvis lagt gulv for lagringsplass.

Til info: Merk at undertaket bør holdes under oppsyn med jevne mellomrom.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Til info: Ingen punkterte vinduer ble registrert på befaringsdagen. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det kan være vanskelig å påvise punkterte vinduer da dette krever spesielle lysforhold samt helt rene vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse
2-fløyet hovedytterdør i tre m/sideglass
Alder: byggeår

2-fløyet terrassedør i tre m/glass, adkomst fra spisestue
Alder: byggeår

2-fløyet terrassedør i tre m/glass, adkomst fra stue 2. etasje
Alder: byggeår

Ytterdør i tre, adkomst fra vaskerom
Alder: byggeår

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Boligen har en terrasse på ca. 62 kvm med adkomst fra stue/spisestue. Terrassen er orientert mot nordvest og er delvis overbygget (takoverbygg).
Videre er det etablert støpt dekke rundt boligen med et samlet areal på ca. 57 kvm, samt et støpt inngangsparti på ca. 5 kvm.

I boligens 2. etasje er det en overbygget terrasse på ca. 19 kvm.

Terrasser er oppført i impregnert treverkskonstruksjon med impregnerte terrassebord. Rekkverk er utført i trekonstruksjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater, tapet
Himling: malte flater

Parkett/laminatgulv inneholder pigmenter og kan få fargeforskjeller der tepper eller møbler har stått, og hvor gulvet ikke har vært eksponert for normalt dagslys eller sollys.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har betongsåle og etasjeskiller av trebjelkelag.

Største målte avvik er 4 mm i/på stue.

Til info: Etasjeskiller blir målt gjennom hele rom med krysslaser og tommestokk. Det presiseres at målingene er gjennomført etter beste evne, men at møblering og annet inventar i rommet har medført begrenset tilgjengelighet enkelte steder. Det tas derfor forbehold om at mindre avvik kan forekomme utenfor tilgjengelige målepunkter.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt innvendig tretrapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig er det fabrikkmalte dører.

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

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom bygget ved oppføring av boligen i 2019. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest som dokumenterer at rommet er utført i samsvar med byggetillatelsen og gjeldene regelverk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte slette vegger og malt innvendig tak

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Fall fra slukrist til topp membran ved dør: ca 12 mm

Til info: Fallforhold blir målt med krysslaser og tommestokk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Rommet har lekkasjestopper/lekkasjevarsler på gulv som kan redusere skadeomfang ved lekkasje. Dette anses likevel ikke som en varig bygningsmessig kompensasjon for manglende fall/høydeforskjell, da løsningen er avhengig av at utstyret fungerer (strøm/batteri/vedlikehold) og at alarm håndteres tidsnok.

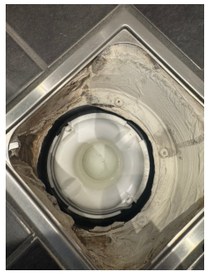
1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk. Smøremembran med mansjetter ved sluk.

Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.



Sluk er inspisert

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret 2019.

Vaskerommet har flislagt gulv med gulvvarme. Malte vegger og innvendig tak. Rommet har høyskap, skyllekar, varmtvannsbereder og tappekran og avløp for vaskemaskin

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Persroa 15, 1914 YTRE ENEBAKK
Gnr 91 - Bnr 782
3220 ENEBAKK

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke utført.

Takstmannen har benyttet egnet skanningsutstyr for å undersøke veggen og har konkludert med at hulltaking vurderes som risikofylt, da det foreligger fare for å skade skjulte vann- eller elektriske installasjoner i konstruksjonen.

Fuktmålinger er utført med protimeter på tilgjengelige overflater. Målingene har ikke påvist forhøyede fuktverdier eller andre avvik fra normale forhold. Det presiseres imidlertid at slike målinger kun gir en indikasjon på fuktforholdene i overflaten, og at de ikke kan anses som en garanti for konstruksjonens tilstand eller for eventuelle skjulte fuktproblemer i våtrommet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom bygget ved oppføring av boligen i 2019. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest som dokumenterer at rommet er utført i samsvar med byggetillatelsen og gjeldene regelverk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme, gulvet har nedsenket gulv i dusjsone.

Fall fra slukrist til topp membran ved dør: ca 40 mm

Til info: Fallforhold blir målt med krysslaser og tommestokk. Rommet har sikring mot eventuelt lekkasje i form av lekkasjestopper/lekkasjevarsler på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk. Smøremembran med mansjetter ved sluk.

Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.



Sluk er inspisert

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad fra byggeåret 2019.

Badet i 1. etasje har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og malt innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servant og underskap med skuffer, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

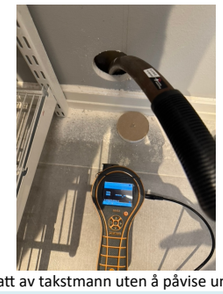
Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. (gjøres dog oppmerksom på at hulltaking ideelt sett skal foretas bak dusjsonen. Hulltakingen er foretatt i et område som normalt sett ikke er utsatt for fukt. (Bakside av dusjhjørnet er ikke tilgjengelig)



Fuktmåling er foretatt av takstmann uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrom bygget ved oppføring av boligen i 2019. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest som dokumenterer at rommet er utført i samsvar med byggetillatelsen og gjeldene regelverk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Flis på vegg og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

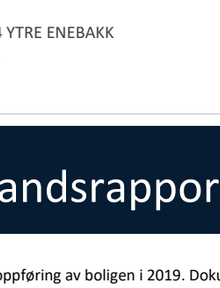
Flislagt gulv med gulvvarme, gulvet har nedsenket gulv i dusjsone.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og avløp fra badekar direkte ned i avløp i gulv. Rommet har banemembran



Sluk er inspisert



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Bad fra byggeåret 2019.

Badet i 2. etasje har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og malt innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med dobbel heldekkende servant og underskap med skuffer, veggmontert toalett og dusjhjørne med skyvedør i herdet glass. I tillegg er det innmurt badekar i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

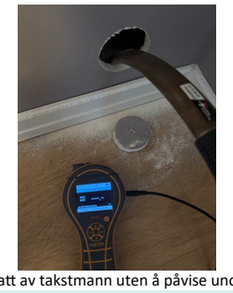
Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling er foretatt av takstmann uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeåret 2019 av merket Designa.

Kjøkkenet har en åpen løsning med kjøkkenøy. Innredningen har lyse slette fronter. Heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum i svart kompositt, ett-greps vannkran med quooker (tappekran som kan tappe kokende vann).
Integrerte hvitevarer: 2 stk stekeovner, koketopp, vinskap, oppvaskmaskin og kjøleskap
Komfyrvakt: ja
Automatisk vannstopperfunksjon: ja

Til info: Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Persroa 15, 1914 YTRE ENEBAKK
Gnr 91 - Bnr 782
3220 ENEBAKK

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Beskrivelse

Rør i rør system (vannrør i plast med utvendig "sikkerhetsrør")
Hovedstoppekran og vannmåler plassert på vaskerommet.

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

TG 1 **Avløpsrør**

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner, tilluft til oppholdsrom, avtrekk på våtrom og kjøkken.

Til info: Anlegget er ikke funksjonstestet. Kun visuelt befart. For å ha tiltenkt funksjon er det viktig å skifte filter jevnlig og minst 1 gang i året.

TG 1 **Varmesentral**

Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet av vannbåren gulvvarme på alle oppholdsrom i 1. etasje, samt badet i 2. etasje.

Til info: Opplysninger om gulvvarme er innhentet fra selger

TG 1 **Varmtvannstank**

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i hall.

Til info: Takstmannens fagkompetanse dekker ikke elektro, Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert, og det er kun synlige feil og skader som blir kommentert og vurdert. For ytterligere undersøkelser av anlegget kan el-takstmann rekvireres.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Det er utført mindre arbeider som installering av el-billader.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Det er ukjent byggegrunn.

Til info: Ikke vurdert på tilstandsnivå, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Ingen synlig type drenering. Boligen har heller ingen rom under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Betongsåle på isolert grunn

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Alder på bunnledninger er fra samme årstall som byggeåret for boligen.

Det er ikke kontrollert om boligens avløpssystem er dimensjonert i forhold til bruken.
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Persroa 15, 1914 YTRE ENEBAKK
Gnr 91 - Bnr 782
3220 ENEBAKK

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse av garasje.

Frittstående dobbelgarasje oppført i trekonstruksjon (bindingsverk) med et bruksareal på ca. 44 kvm. Bygningen har utvendig malt/beiset trekledning og saltak tekket med betongtakstein. Det er lagringsloft, støpt betonggulv m/epoxymaling og det er installert elektrisk anlegg med belysning. Garasjen er utstyrt med motorisert leddport. Bygningen er isolert og er utstyrt med varmepumpe.

Bygningsmassen har normal standard i henhold til alder og utførelse.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

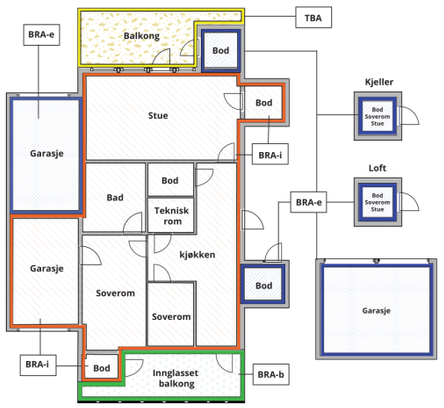
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Persroa 15, 1914 YTRE ENEBAKK
Gnr 91 - Bnr 782
3220 ENEBAKK

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK
Norsk takst

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	114			114	124
2. Etasje	114			114	19
SUM	**228**				**143**
SUM BRA	**228**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue /spisestue, kjøkken, vaskerom, bad, hall m/trapp, soverom		
2. Etasje	Stue m/trapp, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, soverom 4, omkledningsrom		

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser av typen Bosch GLM 50-22 og er ca. angitt. (avrundet til nærmeste hele tall)

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnende har ikke fått fremlagt eller innhentet noen tegninger fra kommunens arkiver som viser at alle rom er godkjent og byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Kommentar

Merk at garasjen ikke er oppmålt innvendig av takstmannen. Oppgitte arealmål for garasjen er derfor fastsatt utifra målinger på utside av garasje. Arealet må anses som omtrentlig og kan avvike fra faktisk størrelse.

Interessenter oppfordres til å foreta egen oppmåling av innvendig garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Tommy Væring	Takstingeniør
	Lars Terje Bryhn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	91	782		0	861.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Persroa 15

Hjemmelshaver
Bryhn Lars Terje

Persroa 15, 1914 YTRE ENEBAKK
Gnr 91 - Bnr 782
3220 ENEBAKK

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Ytre Enebakk. Her bor du i et trivelig område, nært skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, lysløype, idrettshall og en svært populær 18-hulls golfbane. Badeplass ved Vågvann og vannskisenter ligger også i nærheten.
Dagligvarehandelen kan gjøres hos Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du andre servicetilbud har Våglia butikksenter 14 forretninger under samme tak. For de som ønsker et større utvalg av butikker så er det under 20 minutter med bil til Ski sentrum hvor man finner et mangfold av butikker og restauranter samt Ski Storsenter med 145 butikker under samme tak.

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Jmf kommunekart.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område. (Ikke gjennomgått av takstmann. Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen)

Om tomten

Eiet forholdsvis flat tomt på ca. 861 kvm. Eiendommen er pent opparbeidet med plenarealer, treplatting og hekk. Gangparti rundt boligen er støpt og det er steinlagt gårdsplass med biloppstillingsplass for flere biler.

(Det er opplyst av eier at det følger med en ideell andel på 1/8 i fellesareal/lekeplass beliggende på motsatt side av veien. Nærmere opplysninger om rettighetsforhold, eventuell tinglysing, vedtekter/bruksrett og kostnadsfordeling må innhentes fra megler og/eller eier, og er ikke verifisert som del av denne tilstandsrapporten)

Tinglyste/andre forhold

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

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.

Parkering

Parkering i garasje. Videre er det parkeringsplass på egen tomt. El-billader er montert på utvendig fasade av boligen.

Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 18.03.2019
At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Egenerklæring

Egenerklæringsskjema er gjennomlest av takstmann. Skjemaet skal ligge som et vedlegg til salgsprospektet. Anbefaler potensiell kjøper å lese igjennom denne nøye.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				

Kommentar
Forsikringspolise er ikke fremlagt eller gjennomgått av takstmann.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Rekvirent/eier har fremlagt egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Ordrebekreftelse er sendt rekvirent/eier pr. mail.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Offentlig data hentet fra nett.	Gjennomgått		Nei
Eier		Rekvirent/eier har lest igjennom rapporten og gitt tilbakemelding.	Fremvist		Nei
Kommunal informasjon		Kommunal informasjon er sendt pr.mail.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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 dampsperren 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/FQ1422

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

LOKALMEGLEREN & PARTNERS

Gjensidige

Egenerklæring

Persroa 15, 1914 YTRE ENEBAKK **11 Mar 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Persroa 15	Persroa 15	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Bryhn, Lars Terje

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 64208158

Egenerklæringsskjema

Name: Lars Terje Bryhn

Date: 2026-03-11

Identification

Lars Terje Bryhn

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENEBAKK KOMMUNE
TEKNIKK OG SAMFUNN - Natur, geodata og byggesak

Bygg og tømmermester Per-Erik Østlie AS
Lillestrømveien 174
1914 YTRE ENEBAKK

Deres ref.:	**Vår ref.:**	**Arkivkode**:	**Dato:**
	2018/715/ANDHOL2		18.03.2019

Delegert behandling av sak D 52/19

FERDIGATTEST I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 21-10

Tiltaket gjelder:	Enebolig			
Søknad datert:	15.03.2019	*Mottatt her:*	15.03.2019	
Matrikkel:	*Gnr.: 91*	*Bnr.:* 782	*Fnr.:*	*Snr.:*
Eiendommens adresse:	Persroa 15, 1914 Ytre Enebakk			
Tiltakshaver:	Lars Terje Bryhn			
Ansvarlig søker:	Bygg og tømmermester Per-Erik Østlie AS			

I følge pbl. § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendige sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

VEDTAK:

I henhold til plan- og bygningslovens § 21-10 jf. byggesaksforskriftens § 8, gis det ferdigattest til eneboligi samsvar med innsendte søknad.

Ferdigattesten gjelder:
Det vises til tillatelse i sak D 75/18 av 28.02.2018 hvor det ble gitt rammetillatelse og dispensasjon, samt tillatelse i D 256/18.

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket er utført i tråd med tillatelsen og gjeldende regelverk.

Ferdigattest er en bekreftelse på at byggesaken er avsluttet, og at tiltaket kan tas i bruk. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets kvalitet.

Tiltaket må ikke tas i bruk på en annen måte enn det som er beskrevet i byggetillatelsen. Endret bruk av bygg kan innebære at det må vurderes tillatelse til endret bruk eller endret drift.

Gebyr:
I henhold til gebyrregulativet for behandling av natur, geodata og byggesaker i Enebakk kommune 2019, fastsettes gebyret til kr 1 920,- varenummer 66751

Postadresse:	***Besøksadresse:***	***Organisasjonsnr.:*** 964 949 581	***Telefon:***
Prestegårdsveien 4	Prestegårdsveien 4	***Internett:*** www.enebakk.kommune.no	64 99 20 00
1912 ENEBAKK	1912 ENEBAKK	***E-post:***	

Enebakk kommune gjør spesielt oppmerksom på følgende:

- Ansvaret for ansvarlig foretak opphører formelt ved ferdigattest (jf. pbl. § 23-3 andre ledd). Det er imidlertid presisert at kommunen kan gi pålegg om retting eller utbedring innen 5 år etter at ferdigattest er gitt. Ansvarlig foretak skal oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest er gitt.

Klageadgang :
I samsvar med § 1-9 i plan- og bygningsloven og forvaltningslovens kap. VI, §§ 28-33 kan vedtaket påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Klagefristen er tre uker fra vedtaket kom fram.

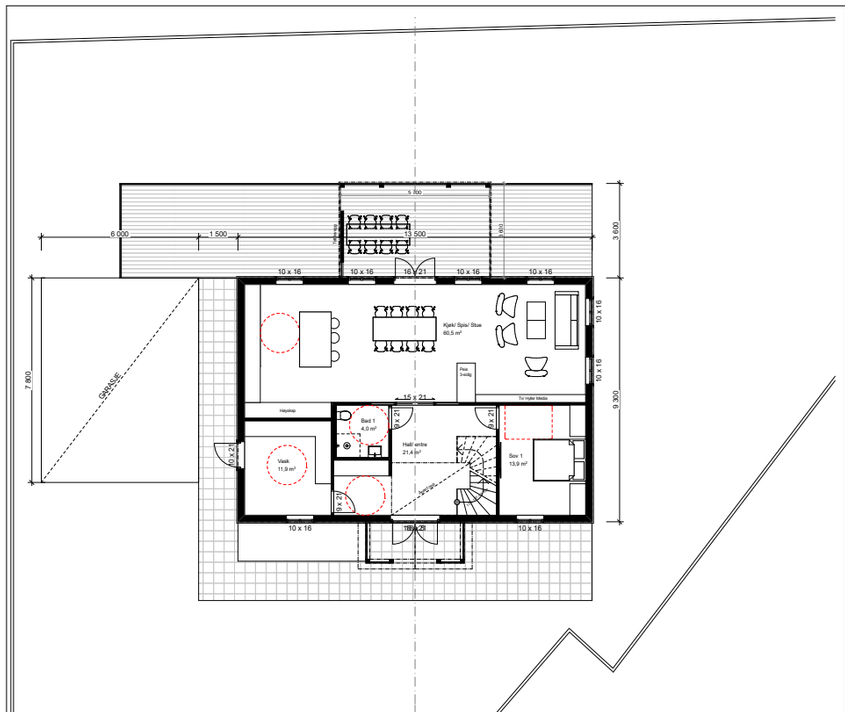
En klage skal være skriftlig, og begrunnet. Det må oppgis hvilke endringer som ønskes. Klagen stiles til Fylkesmannen, men sendes til kommunen. Kommunen vil vurdere å omgjøre eget vedtak, eller sende klagesaken videre til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Med vennlig hilsen

John Robert Bjørnstad
enhetsleder natur, geodata og byggesak

Anders Holth
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.



© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
Arealer som er påført tegningen MÅ ved kjøp/salg kontrolleres. Avvik kan forekomme!

REVISJON:

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse

PROSJEKT: Tegning laget etter kundeønske/spesifikasjoner
Persroa 15

TEGNING:
Plan 1. Etasje

TILTAKSHAVER:
Lars Terje Bryhn

BYGGEPLASS:
Persroa 15,
91/ 782 - Enebakk

STATUS:
- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

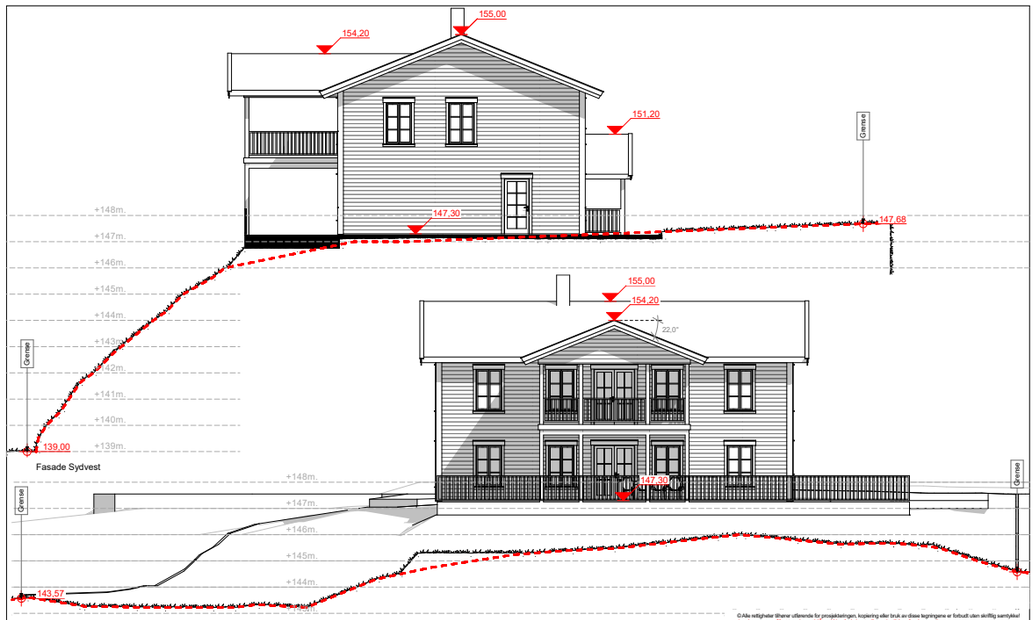
DATO: 12.02.2018
SIGN.: Haakon S. Pedersen
KONTROLL AV: KONT.
MÅLESTOKK: 1:100

AREALTABELL:

BRA totalt:	**228,0 m²**
1. etasje	*114,0 m²*
2. etasje	*114,0 m²*
BYA totalt:	**200,3 m²**
Bolig:	153,5 m²
Garasje:	46,8 m²

vårdal arkitekter
Aslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80
www.vaardal.as

PROSJEKTNR.: 21537
TEGNINGS-/VEDLEGGSNR.: E-01



© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
Arealer som er påført tegningen MÅ ved kjøp/salg kontrolleres. Avvik kan forekomme!

PROSJEKT: Tegning laget etter kundeønske/spesifikasjoner
Persroa 15

TEGNING:
Fasade Nord og Vest

TILTAKSHAVER:
Lars Terje Bryhn

BYGGEPLASS:
Persroa 15,
91/ 782 - Enebakk

DATO: 12.02.2018
SIGN.: Haakon S. Pedersen
KONTROLL: KONT.
MÅLESTOKK: 1:100

STATUS
- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

AREALTABELL
NB! Alle arealer er målt til bindingsverk

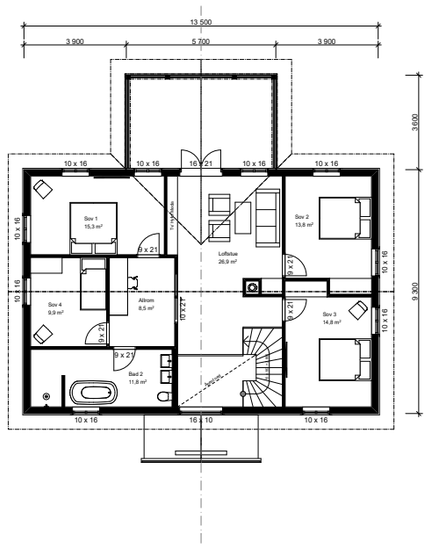
BRA totalt:	228,0 m²
1. etasje	*114,0 m²*
2. etasje	*114,0 m²*
BYA totalt:	201,5 m²

REVISJONER

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse

vårdal arkitekter
Aslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80
www.vaardal.as

PROSJEKTNR.: 21537
TEGNINGS-/VEDLEGGSNR.: E-04



© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
Arealer som er påført tegningen MÅ ved kjøp/salg kontrolleres. Avvik kan forekomme!

REVISJON:

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse

PROSJEKT:
Persroa 15

TEGNING:
Plan 2. Etasje

TILTAKSHAVER:
Lars Terje Bryhn

BYGGEPLASS:
Persroa 15,
91/ 782 - Enebakk

STATUS:
- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

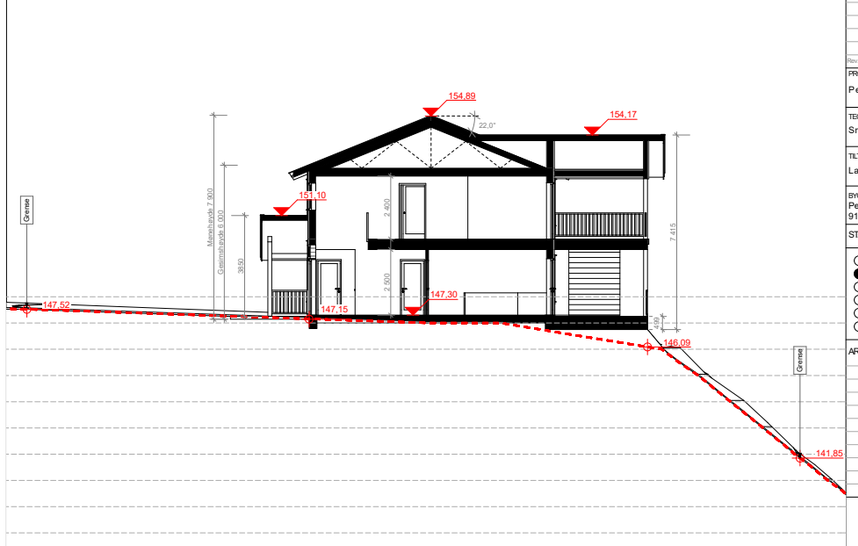
DATO: 12.02.2018
SIGN.: Haakon S. Pedersen
KONTROLL AV: KONT.
MÅLESTOKK: 1:100

AREALTABELL:

BRA totalt:	**228,0 m²**
1. etasje	*114,0 m²*
2. etasje	*114,0 m²*
BYA totalt:	**200,3 m²**
Bolig:	153,5 m²
Garasje:	46,8 m²

vårdal arkitekter
Aslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80
www.vaardal.as

PROSJEKTNR.: 21537
TEGNINGS-/VEDLEGGSNR.: E-02



© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
Arealer som er påført tegningen MÅ ved kjøp/salg kontrolleres. Avvik kan forekomme!

REVISJON:

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse

PROSJEKT:
Persroa 15

TEGNING:
Snitt A

TILTAKSHAVER:
Lars Terje Bryhn

BYGGEPLASS:
Persroa 15,
91/ 782 - Enebakk

STATUS:
- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

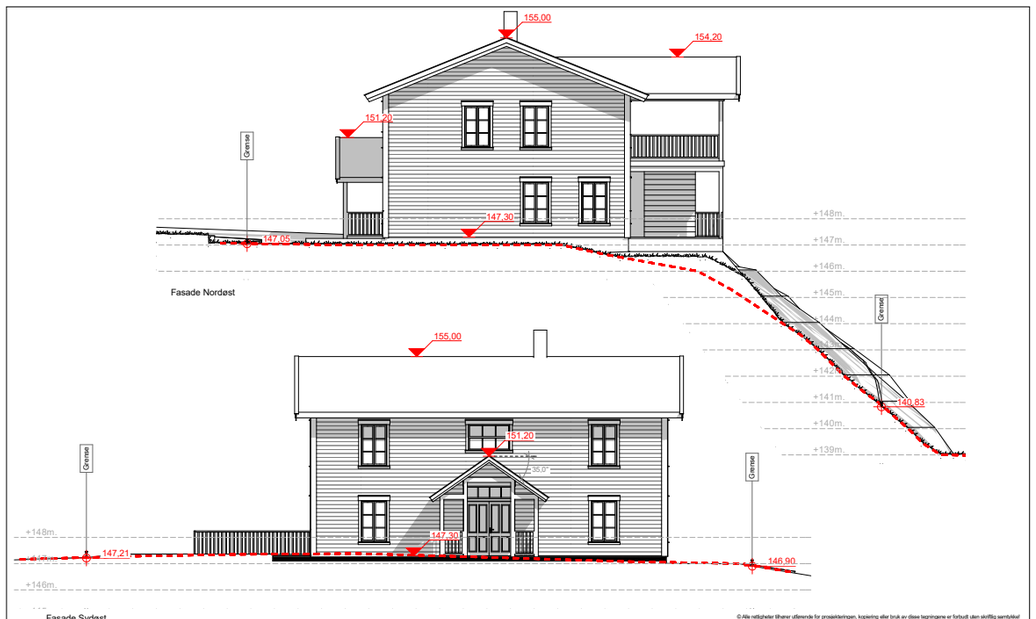
DATO: 12.02.2018
SIGN.: Haakon S. Pedersen
KONTROLL AV: KONT.
MÅLESTOKK: 1:100

AREALTABELL:

BRA totalt:	**228,0 m²**
1. etasje	*114,0 m²*
2. etasje	*114,0 m²*
BYA totalt:	**200,3 m²**
Bolig:	153,5 m²
Garasje:	46,8 m²

vårdal arkitekter
Aslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80
www.vaardal.as

PROSJEKTNR.: 21537
TEGNINGS-/VEDLEGGSNR.: E-03



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Enebakk kommune: Grunneiendom 3220-91/782

Norkart
Utskriftsdato: 09.03.2026 21:47

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	861.3
Etablert dato	08.07.2003	Historisk oppgitt areal	862
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	91/782
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	91/782
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning				91/28 (-864), 91/782 (864)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6624299.57	612542.48	0	Ja	861.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRYHN LARS TERJE F080376*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	PERSROA 15 1914 YTRE ENEBAKK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Persroa 15 Adressetilleggsnavn:

Poststed	1914 YTRE ENEBAKK	Kirkesogn	02100403 Enebakk
Grunnkrets	303 Vik	Tettsted	612 Ytre Enebakk
Valgkrets	3 YTRE ENEBAKK		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7084633		Enebolig (111)	Bygning revet/brent (BR)	02.03.2018
2	300672543		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	18.03.2019

1: Bygning 7084633: Enebolig (111), Bygning revet/brent 02.03.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	155
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	155
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	31.03.2008	09.04.2008	
Igangsettingstillatelse	31.03.2008	09.04.2008	
Midlertidig brukstillatelse	25.08.2008	25.08.2008	
Ferdigattest	14.10.2009	27.10.2009	
Bygning godkjent for riving/brenning	19.12.2017	02.01.2018	
Bygning revet/brent	02.03.2018	02.03.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	91/782	154	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	101	0	101	0	0	0

2: Bygning 300672543: Enebolig (111), Ferdigattest 18.03.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	228
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	228
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	153,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	28.02.2018	02.03.2018	
Igangsettingstillatelse	22.06.2018	27.06.2018	
Ferdigattest	18.03.2019	20.03.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Persroa 15	H0101	91/782	228	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	114	0	114	0	0	0
H01	1	114	0	114	0	0	0

Enebakk kommune

Adresse: Prestegårdsveien 4, 1912 ENEBAKK
Telefon: 64 99 20 00

Utskriftsdato: 09.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3220	**Gårdsnr.**	91	**Bruksnr.**	782	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Persroa 15, 1914 YTRE 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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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/3220/dokumenter/11352/Bestemmelser%20etter%20mindre%20endring%202018.pdf
Delarealer	**Delareal** 861 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** BY14 og BY15
	Delareal 861 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Ytre Enebakk **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20261000
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	374
Navn	RÅKEN - YTRE ENEBAKK
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/728/0229374_gjeldende_bestemmelser_med_endringer.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 858 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

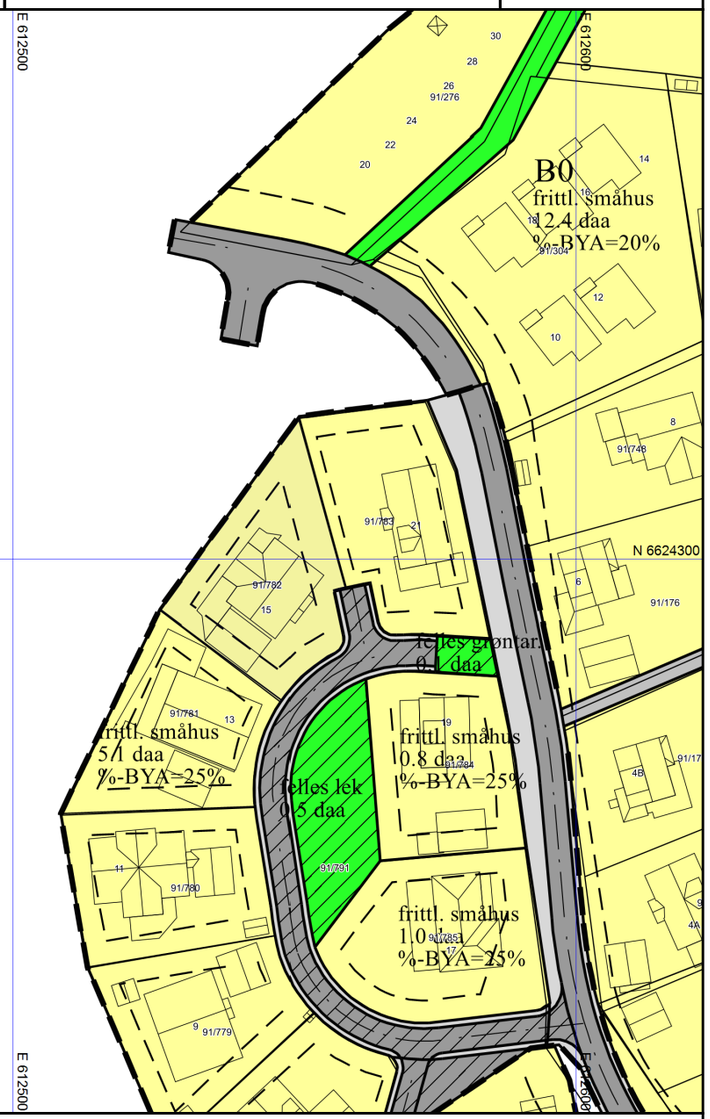
Enebakk kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 91/782
Adresse: Persroa 15
Utskriftsdato: 09.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting

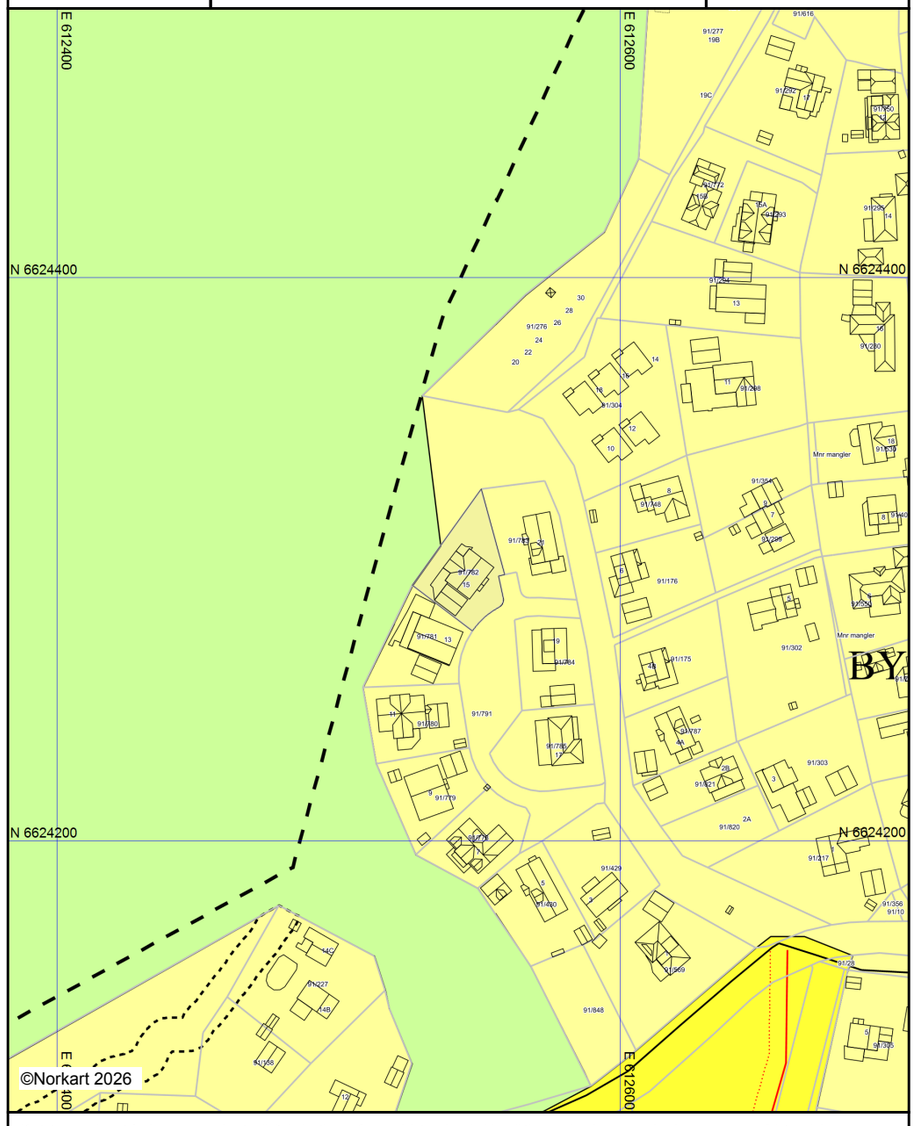
Enebakk kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 91/782
Adresse: Persroa 15
Utskriftsdato: 09.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - framtidig
- Samleveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR

«REGULERINGSPLAN 374 RÅKEN – YTRE ENEBAKK»

ENEBAKK KOMMUNE

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 27. JUNI 2008, NR. 71. §§ 12-1, 12-2 ELLER 12-3	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Endring av plan		26.09.2019	
Kommunestyrets vedtak:		12.12.1994	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsbestemmelser datert 03.09.2019

§ 1 Reguleringsformål

§ 1.1 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Mindre vesentlige endringer fra planen og dens bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og tilhørende vedtekter.

§ 1.2 Planområdet reguleres for følgende formål:
- byggeområder
- trafikkområder
- friområder
- spesialområde
- fellesområder
- fareområder (høgspentlinje)

§ 2 Byggeområder

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

§ 2.1 OMRÅDE FOR BOLIGER

§ 2.1.1 I området skal det oppføres bolighus med tilhørende anlegg. Bolighusene skal utformes som småhusbebyggelse; eneboliger, tomannsboliger og generasjonsboliger eller rekkehus/kjedehus.

§ 2.1.2 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 2.1.3 Grad av utnytting:

Område B0, B2, B3 og B4:
a) På hver tomt kan det i alt oppføres bygninger med inntil 400 m^2 samlet bruksareal [BRA]. Bygningsrådet kan reservere inntil 50 m av dette areal når garasje ikke byggemeldes samtidig med bolighuset.
b) Hver tomt tillates bebygd med inntil 20 % bebygd areal [BYA] av netto tomteareal.

Område B1 og B5:
Områdene tillates bebygd med inntil 30 % bebygd areal [BYA] av netto tomteareal.

§ 2.1.4 For bolighus skal gesimshøyden ikke være over 6 m, og mønehøyden skal ikke være over 8 m.

§ 2.1.5 Frittliggende garasjer, boder, uthus o.l. skal oppføres i 1 etasje med mønehøyde ikke over 4 m. Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om disse ikke skal oppføres samtidig.

§ 2.1.6 På egen tomt kal det være minst 3 biloppstillingsplasser for hver familieleilighet samt 1 biloppstillingsplass for hver småleilighet.
Avkjørsel og biloppstillingsplasser skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for bolighuset gis.

§ 2.1.7 Takform og takvinkel skal tilpasses bebyggelsen i strøket forøvrig og skal godkjennes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takvinkel og takform.

§ 3 Trafikkområder

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

§ 3.2 De enkelte avkjørsler er avmerket med pil på plankartet.

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

§ 3.4 Gang-/sykkelvegene skal opparbeides samtidig med det øvrige veganlegg og ferdigstilles når området tas i bruk.

§ 4 Friområder

§ 4.1 I området skal det opparbeides ballplass og nærlekeplass som vist på plankartet, og plassene kan utstyres med nødvendige innretninger for dette formålet.

§ 5 Spesialområde

§ 5.1 Spesialområde skal nyttes til oppføring av trafokiosker for e-verket.

§ 6 Fareområder

§ 6.1 Området skal nyttes til framføring av 132 kV høgspentlinje for Oslo Energi. Fareområdet begrenses østover til 25 m og vestover til 20 m, regnet fra masterekkens senterlinje. Innenfor fareområdet er det ikke tillat å oppføre byggverk eller anlegg av noen art. det kan likevel gjøres unntak for parkeringsplass samt på visse vilkår mindre byggverk som garasje, uthus ol. som ikke inneholder beboelsesrom. Før slik tillatelse kan gis må tiltaket være godkjent av Oslo Energi.

§ 7 Hensynssone – faresone H370 (høyspenningsanlegg)

§ 7.1 Innenfor hensynssonen skal anleggseieres gjeldende restriksjoner for kraftledningen overholdes.

§ 7.2 Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssonen. For eksisterende bebyggelse gjelder hensynssonen fram til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m). Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

§ 7.3 Innenfor bestemmelsesområde tillates ingen former for aktivitet som kan komme i konflikt med høyspenningsanlegget.

§ 7.4 Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

§ 8 Fellesareal for flere eiendommer

§ 8.1 Arealene skal nyttes til fellesavkjørsel/atkomst for tilstøtende eiendommer:
Fellesavkjørsel A1: gnr. bnr.
Fellesavkjørsel A2: gnr. bnr.
Fellesavkjørsel A3: gnr. bnr.
Fellesavkjørsel A4: gnr. bnr.
Fellesavkjørsel A5: gnr. bnr.

§ 9 Fellesbestemmelser

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

§ 9.2 Gjerde og mur mot veg skal anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne konstruksjon og plassering. Gjerde i boligområder skal ikke være over 1 meter høye medregnet sokkel.

MÅLEBREV — uten grensejustering / X med grensejustering

Kommune: Enebakk

J.nr.: 20/03

Målebrev nr.: 5603

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	91	782	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m^2)	862.0		

Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	21.02.2005
Rekvirent	Hilde Marie Boger Kjus
Bestyrer	Ola Haukli
Forretning	Grensejustering mellom gnr.91 bnr.782 og bnr.791. 2,0 m2 overføres fra bnr.782 til bnr.791. Erstatter målebrev nr. 5485.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Enebakk	22.02.2005	William Sheer	Ola Haukli
		William Sheer	Ola Haukli

GAB — Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel: TINGLYST - 3 MAI 2005 INDRE FOLLO TINGRETT DAGBOKNR.: 8732

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vesta/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
91	782	

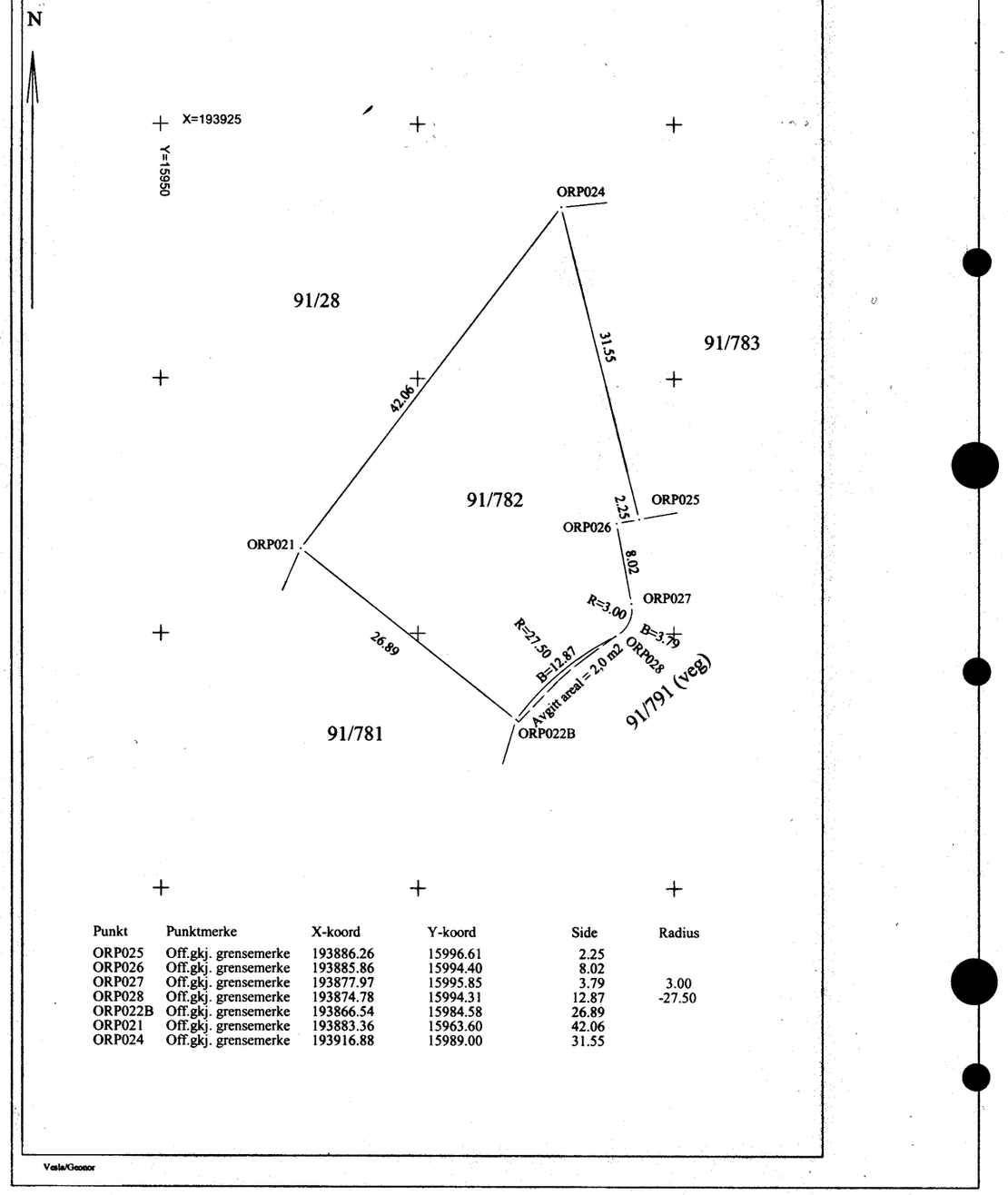
Representasjonspunkt
X 193892 Y 15980 Z

Kartblad	X	Landsnett
CQ041-1-36		Akse 3

Målestokk	Areal
1:500	862.0 M²

MÅLEBREVKART

Jnr	20/03
Målebrev nr	5603



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
ORP025	Off.gkj. grensemerke	193886.26	15996.61	2.25	
ORP026	Off.gkj. grensemerke	193885.86	15994.40	8.02	
ORP027	Off.gkj. grensemerke	193877.97	15995.85	3.79	3.00
ORP028	Off.gkj. grensemerke	193874.78	15994.31	12.87	-27.50
ORP022B	Off.gkj. grensemerke	193866.54	15984.58	26.89	
ORP021	Off.gkj. grensemerke	193883.36	15963.60	42.06	
ORP024	Off.gkj. grensemerke	193916.88	15989.00	31.55	

Vesla/Geonor

Utskriftsdato: 09.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3220 - 91/782//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	861,30 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6624299,57	**Øst**	612542,48	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6624294,55	612559,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,54	
2	6624294,09	612556,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,25	
3	6624286,24	612558,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	8,02	
4	6624283,02	612557,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,78	2,68
5	6624274,53	612547,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	12,87	27,44
6	6624290,79	612526,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,88	
7	6624324,95	612550,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	42,04	

Enebakk kommune

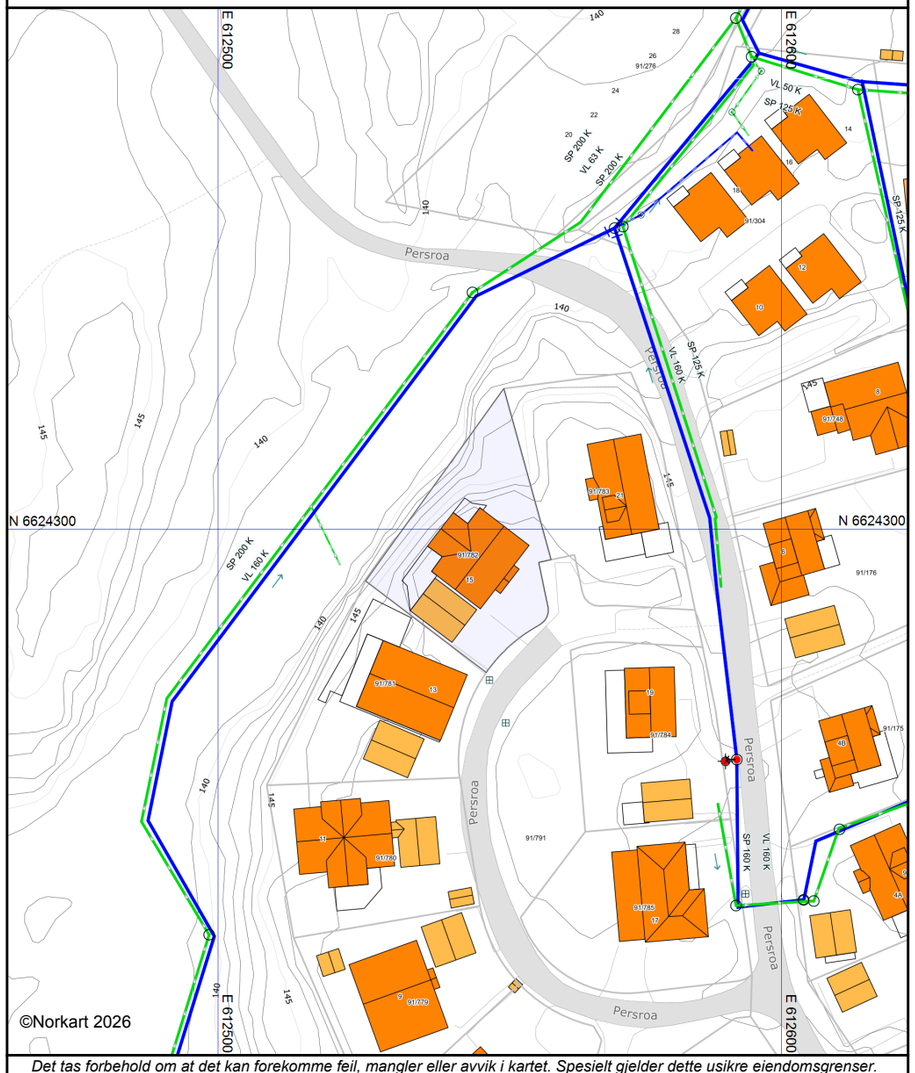
Ledningskart

Eiendom: 91/782
Adresse: Persroa 15
Dato: 09.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Naturtyper

Norkart

Eiendom	3220 91/782		
Utskriftsdato	09.03.2026	**Antall datasett**	3

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

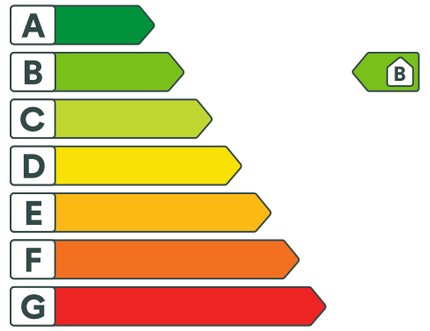
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Naturtyper - Utvalgte

enova

Energiattest

B

Adresse **Persroa 15, 1914 YTRE ENEBAKK**	
Dato for energimerking **26.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275576**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300672543**
Gårdsnummer **91**	Bruksnummer **782**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **228,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **228,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **98,26 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **104,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 764 kWh**

Persroa 15, 1914 YTRE ENEBAKK

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined 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.

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

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 29.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

LOKALMEGLEREN & PARTNERS

Egne notater undefined

partners.no

Persroa 15

Nabolaget Råken/Tangen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Råken Linje 350, 550	6 min 0.5 km
Tomter stasjon Linje R22	15 min 12.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 27.5 km
Oslo Gardermoen	56 min

Skoler

Ytre Enebakk skole (1-7 kl.) 440 elever, 20 klasser	7 min 4.2 km
Mjær ungdomsskole (8-10 kl.) 216 elever, 12 klasser	8 min 4.3 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	14 min 13 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	14 min 13.3 km

«Rolig område med marka i nærheten. Fint med dyr og hyggelige naboer :D»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

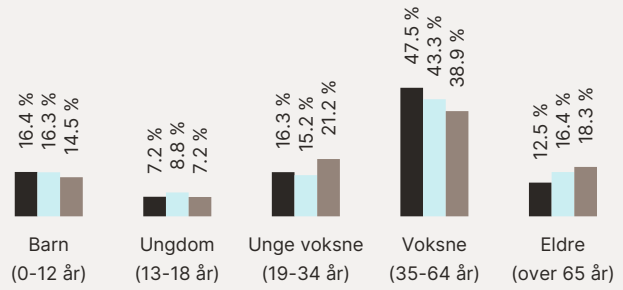
Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Råken/Tangen	1 246	519
Ytre Enebakk	4 765	1 944
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nylende barnehage (1-6 år) 74 barn	19 min 1.6 km
Ytre Enebakk barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min 3.2 km
Mari naturbarnehage (1-5 år) 15 barn	7 min 4.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Enebakk	6 min
Kiwi Ytre Enebakk PostNord	7 min 4.2 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

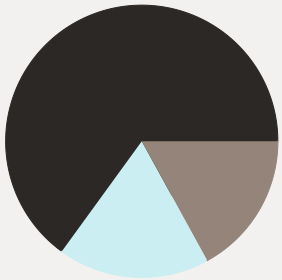
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

Sport

Ytre Enebakk skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 4.1 km
Mjærhallen Aktivitetshall	8 min 4.3 km
Ytre Enebakk Treningssenter	6 min
Family Sports Club Ski	16 min

Boligmasse

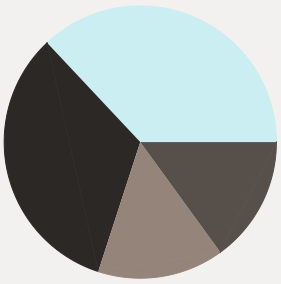


- 65% enebolig
- 18% rekkehus
- 17% annet

Varer/Tjenester

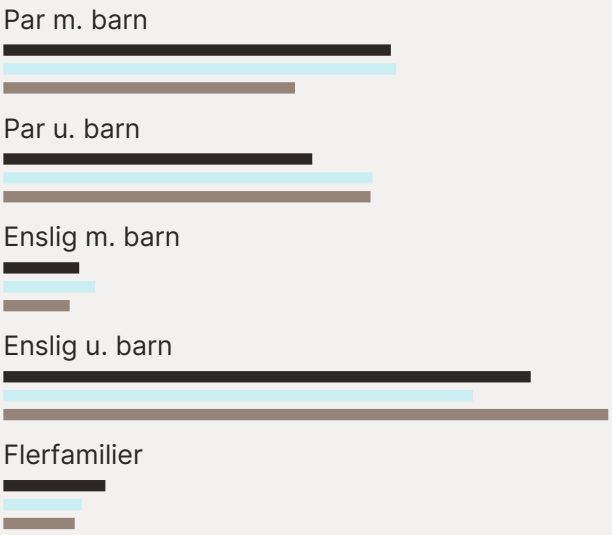
Vågsenteret	7 min
Vitusapotek Enebakk	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 15% 16-18 år

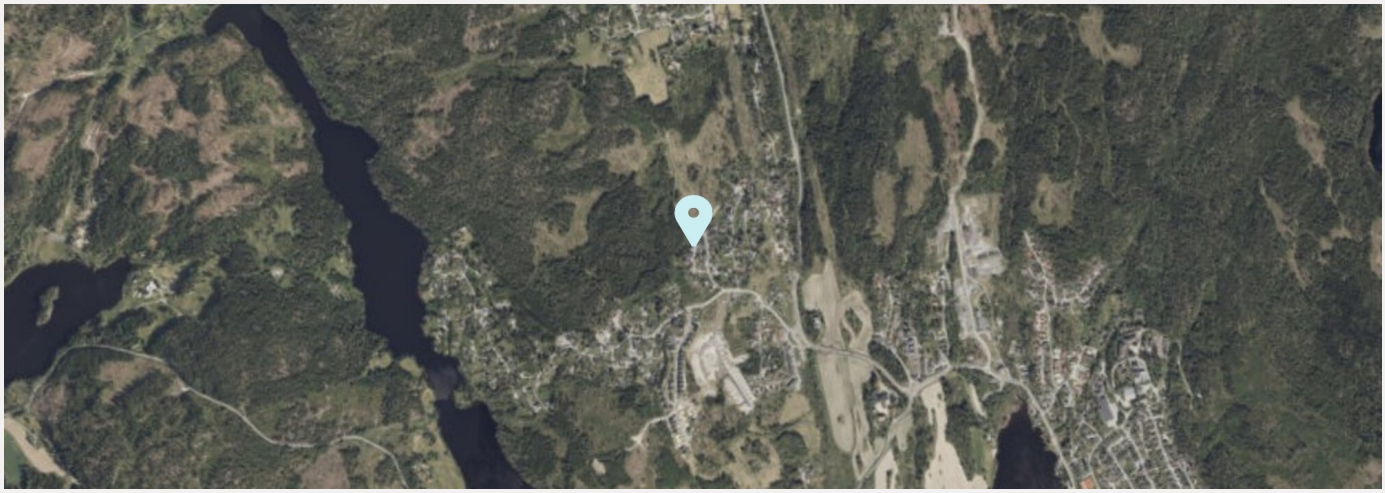
Familiesammensetning

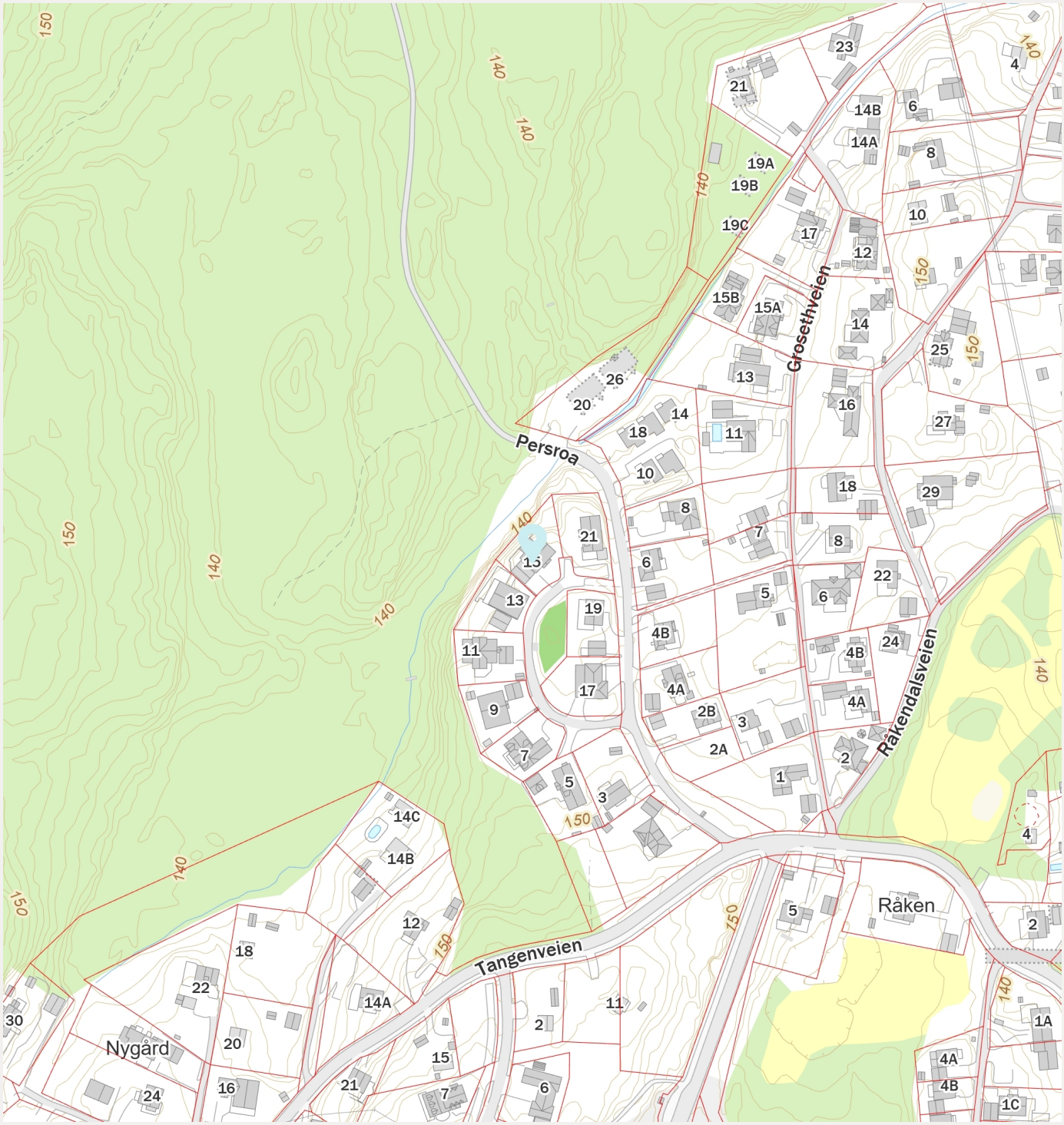


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Persroa 15

Nabolaget Råken/Tangen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Råken Linje 350, 550	6 min 0.5 km
Tomter stasjon Linje R22	15 min 12.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 27.5 km
Oslo Gardermoen	56 min

Skoler

Ytre Enebakk skole (1-7 kl.) 440 elever, 20 klasser	7 min 4.2 km
Mjær ungdomsskole (8-10 kl.) 216 elever, 12 klasser	8 min 4.3 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	14 min 13 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	14 min 13.3 km

«Rolig område med marka i nærheten. Fint med dyr og hyggelige naboer :D»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

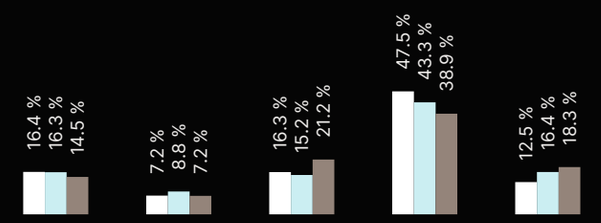
Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Råken/Tangen	1 246	519
Ytre Enebakk	4 765	1 944
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nylende barnehage (1-6 år) 74 barn	19 min 1.6 km
Ytre Enebakk barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min 3.2 km
Mari naturbarnehage (1-5 år) 15 barn	7 min 4.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Enebakk	6 min
Kiwi Ytre Enebakk PostNord	7 min 4.2 km

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