PRIVATMEGLEREN

# BORGVEIEN 2

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

BudskjemaMeglers verdivurdering

# Tilstandsrapport

Enebolig
Borgveien 2 , 1914 YTRE ENEBAKK
ENEBAKK kommune
gnr. 90, bnr. 281

**Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 161 m²**



**Befaringsdato:** 09.04.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21004-1737 **Eiendomsverdi ref nr:** IU8931

**Autorisert foretak:** Fjellhus Takst og Rådgivning AS

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

# Norsk takst

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

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

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

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



**Rapportansvarlig**


Leif Patrick Olstad

Uavhengig Takstingeniør

lpo@fjellhusgruppen.no

953 32 132

# 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.

# 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

## Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taktekkingen er av taksteinplater.

Boligen har renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende og stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

1 etasje; Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

Underetasje; Innvendig er det gulv av parkett, teppe og korkfliser . Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på grunn.

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører samt malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

BAD

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft ved terskel.

VASKEROM

Veggene har stapet. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Rommet har vaskekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering og ingen tilluftsløsning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte eikefronter og benkeplaten er av heltre. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og micro, samt tilrettelagt for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med laminat på gulv, tapet på vegger og malt panel på innvendig tak. Rommer har innredning med nedfelt servant og frittstående toalett. Det er ingen ventilering eller tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler på vinduene.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1974.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Utvendige vann- og avløpsledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger, samt privat vann fra Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

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

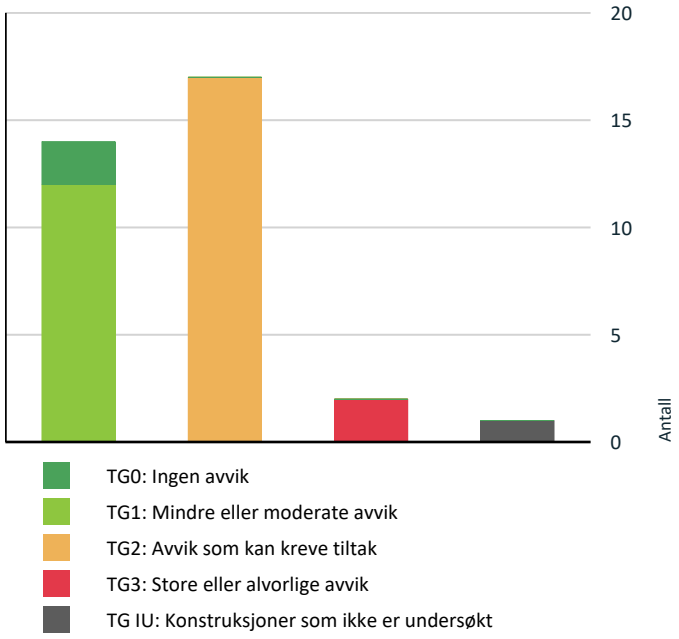
Dagens planløsning stemmer i all hovedsak med opprinnelig plantegninger. Det eneste som avviker er at bad og WC er sammenslått til ett større bad. Det er også veranda rundt halve huset, noe som ikke fremkommer i opprinnelige tegninger.

**Garasje med underetasje (næringsdel)**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

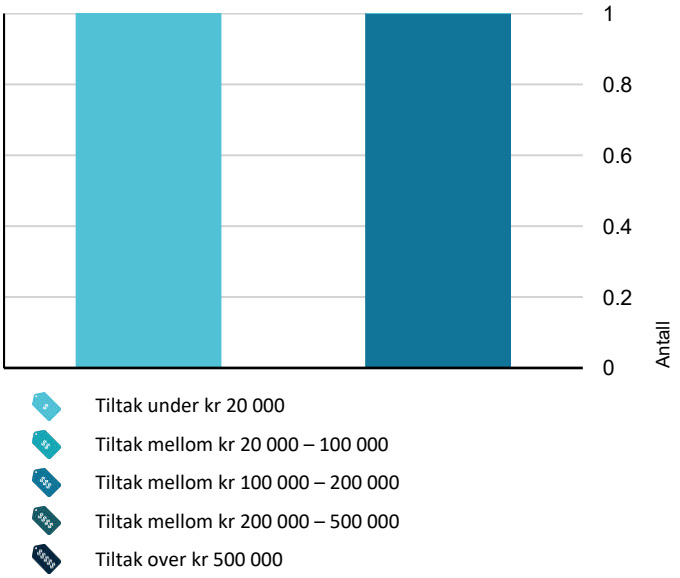
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eldre hus/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag. Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjeggkre/sølvkre.

Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres en ny rapport. Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.

Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.
Det blir kun gjort tilstandsvurdering hvor avvik/tiltak kommer frem for hovedbygget. Tilleggsbygninger blir kun utført enkel besiktigelse uten tilstandsvurdering.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Tomteforhold > Oljetank** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1974

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taktekkingen er av taksteinplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Selger opplyser om at taket ble rengjort for mose ca. 2020.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Andre opplysninger: Historiske bilder

**Vurdering av avvik:**
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Taket bør rengjøres for mose, og slitasje bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av taktekkingen.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.



### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**
Boligen har renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

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

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

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende og stående bordkledning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre fuktskader og råte i konstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

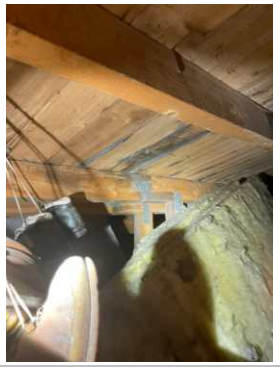
Kun deler av takkonstruksjonen har vært tilgjengelig for inspeksjon. Hele konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Eventuelle skjulte skader eller avvik kan ikke utelukkes. Det anbefales å etablere full tilgang slik at komplett inspeksjon kan gjennomføres.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene i undertaket.

Dersom det foreligger fuktproblemer, bør nødvendige utbedringer utføres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for råte, soppdannelse og svekkelse av takkonstruksjonen.

Kun deler av takkonstruksjonen har vært tilgjengelig for inspeksjon. Det anbefales å etablere full tilgang slik at komplett inspeksjon kan gjennomføres, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller avvik og redusere risikoen for uoppdagede skader.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Noe eldre vinduer som har noe begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens vinduer. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og tilstand på bygningsdelen.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Vinduene vurderes å kunne fungere videre, men redusert levetid og isolasjonsevne må påregnes. Det bør forventes økte vedlikeholdsbehov og framtidig utskifting.

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2004.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Noe eldre balkongdør som har noe begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens dører. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og tilstand på bygningsdelen.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Balkongdøren bør vurderes for utskifting eller oppgradering for å bedre isolasjonsevnen og redusere varmetap.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for varmetap og høyere oppvarmingskostnader, samt mulig redusert komfort.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Boligen har en veranda med utførelse i trevirke. Det er terrassebord og malt rekkverk i tre.

**Vurdering av avvik:**

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Konstruksjonene har skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skjevhetene i konstruksjonen for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere skadeutvikling.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre redusert sikkerhet, økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid for verandaen.

## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Utvendige trapper med utførelse i tre.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Konstruksjonene har skjevheter og værslitt trevirke.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør utføres utbedring eller utskifting av værslitt og skjevt trevirke for å sikre trappens funksjon og sikkerhet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økt risiko for personskade og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

1 etasje; Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

Underetasje; Innvendig er det gulv av parkett, teppe og korkfliser . Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

**Vurdering av avvik:**

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

**Konsekvens/tiltak**

• Overflater må utbedres eller skiftes.





## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på grunn.

Det er ikke registrert synlige skader eller målt unormale høydeforskjeller. Gjennom stue i 1 etasje er det registrert høydeforskjeller på 10-15mm. NS 3420 fastsetter krav til plan- og retningsavvik for nye boliger. For brukte boliger finnes det derimot ingen tilsvarende krav, og det må forventes visse skjevheter i eldre konstruksjoner som følge av krymping, nedbøyninger og andre naturlige endringer over tid.

### TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Vedovnen ble byttet ca. 2014, ifølge eier.

Det er opplyst om tidligere lekkasje ved pipen, noe som er synlig ved eldre fuktmerker. Denne lekkasjen skal være utbedret ved ny taktekking ca. 2014.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Vekt-% er mengden vann i forhold til tørrvekten av treverket. Verdier på ca. 16 % eller lavere karakteriseres som tørt. Avleses det høyere verdier enn 28 %, er det fritt vann i trematerialet.



12,1 vekt-%

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har malt tretrapp.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen furu fyllingsdører samt malte, glatte dører.

## VÅTROM

1 ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 25mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Egenerklæring



1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1 ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft ved terskel.

## 1 ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8. Protimeter MMS2 viser ikke resultater under 7,8%, noe som er tilfelle her.

Det er også foretatt fukstsøk med Protimeter MMS2 på overflater i dusjsone, uten å påvise unormale forhold.









## UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

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

Veggene har stapet. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Det er målt ca. 20mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Rommet har vaskekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering og ingen tilluftsløsning.

**Vurdering av avvik:**

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført, da konstruksjonen er tilgjengelig med synlig trevirke i overgang mellom gulv og vegg. Det er foretatt kontrollmålinger ved stikkprøver i trevirket, uten at det er registrert unormale fuktverdier.



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med profilerte eikefronter og benkeplaten er av heltre. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og micro, samt tilrettelagt for oppvaskmaskin.

**Årstall:** 1988 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og bærer preg av alder og bruk, med stedvis slitasje på overflater og komponenter.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å sikre funksjonalitet og estetikk.
Videre bruk av eldre og slitt innredning kan medføre økt risiko for funksjonssvikt og behov for hyppigere vedlikehold.



### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETTROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom med laminat på gulv, tapet på vegger og malt panel på innvendig tak. Rommer har innredning med nedfelt servant og frittstående toalett. Det er ingen ventilering eller tilluftsløsning.

**Vurdering av avvik:**

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registrert noe slitasje mer en forventet, alder tatt i betraktning.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning, samt mekanisk avtrekk.

Manglende ventilering og tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og ubehagelig lukt.

Slitasje utover forventet nivå bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør).

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

**Vurdering av avvik:**

• Det er irr på rør.

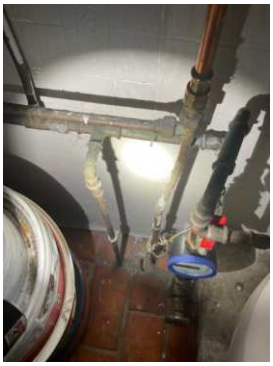
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.

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

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler på vinduene.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## 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.*

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1974**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det er mer enn 5 år siden anlegget er kontrollert av elektrofaglig person, så anbefales en utvidet el-kontroll.**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er ukjent byggegrunn.

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

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Dreneringen er fra 1974.

Det er registrert eldre grunnmursbelegg (asfalt/bitumen) langs grunnmur. Belegget fremstår slitt og stedvis nedbrutt. Løsningen er typisk for byggeår og har begrenset forventet restlevetid.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Andre tiltak:

Dreneringen bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av grunnmuren.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklima i underetasje/kjeller.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er registrert løs puss , samt riss på muroverflater.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre løs puss og tette riss på muroverflater for å forhindre fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.





### TG 2 Terrengforhold

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør foretas terrengjusteringer.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige vann- og avløpsledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger, samt privat vann fra Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

### TG IU Oljetank

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det fremgår av matrikkelopplysninger at boligen har olje/parafin/flyttbart brensel som energikilde. Forholdet er ikke nærmere undersøkt, og det anbefales videre kartlegging av anleggets tilstand, eventuell bruk og om det foreligger nedgravd oljetank.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å ivareta sikkerheten og hindre fall.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å sikre trygg ferdsel og redusere risikoen for fall.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje med underetasje (næringsdel)

**Anvendelse**

**Byggeår**
1987

**Kommentar**
Tegninger

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Frittstående dobbeltgarasje oppført med fundamentering på grunnmur i betong/mur. Etasjeskiller er utført med lecaplank. Yttervegger over terreng er oppført i trekonstruksjon og utvendig kledd med stående og liggende panel. Takkonstruksjon i tre med tekking av taksteinplater. Garasjedelen er uisolert. Underetasjen er innredet til næringsformål, isolert og med støpt gulv belagt med vinyl. Det er etablert terrasse i trekonstruksjon i tilknytning til næringsdelen.

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

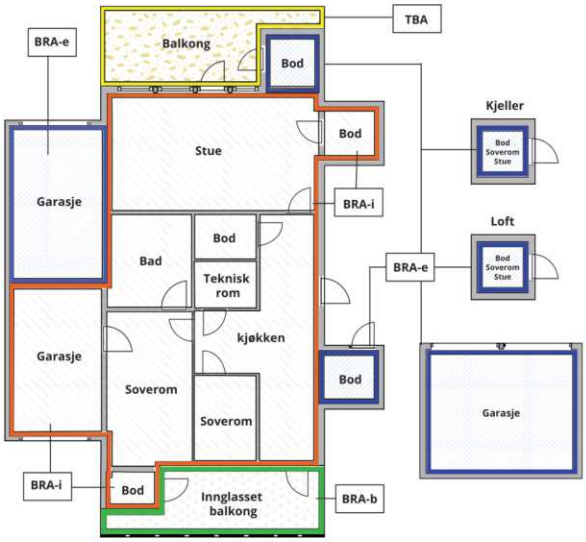
## Hva er måleverdig areal?

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.




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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 etasje | 85 | | | 85 | 36 |
| Underetasje | 76 | | | 76 | |
| **SUM** | **161** | | | | **36** |
| **SUM BRA** | **161** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1 etasje | Stue/kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2 | | |
| Underetasje | Entré, gang m/trapp, toalettrom, soverom, vaskerom, matbod, kjellerstue (ikke godkjent), bod 1, bod 2 | | |

**Kommentar**

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Dagens planløsning stemmer i all hovedsak med opprinnelig plantegninger. Det eneste som avviker er at bad og WC er sammenslått til ett større bad. Det er også veranda rundt halve huset, noe som ikke fremkommer i opprinnelige tegninger.

## Garasje med underetasje (næringsdel)

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 etasje | | 58 | | 58 | |
| Underetasje | | 49 | | 49 | 8 |
| **SUM** | | **107** | | | **8** |
| **SUM BRA** | **107** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1 etasje | | Garasje | |
| Underetasje | | Lagerrom | |

**Kommentar**

Underetasjen består av disponible rom benyttet til kontor/administrasjonsbygg.

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 09.4.2026 | Leif Patrick Olstad | Takstingeniør |
| | Kristen Sande | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3220 ENEBAKK | 90 | 281 | | 0 | 914.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Borgveien 2

**Hjemmelshaver**
Sande Kristen

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Ytre Enebakk. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Det er kort avstand til dagligvare, skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Gode adkomstforhold med tilknytning til offentlig vei og kollektivtilbud i nærområdet.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen har vannforsyning fra Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Takstmannen har ikke vurdert regulering eller andre relevante forhold i bygningsetaten. Videre ble ingen spesielle forhold gjort kjent for takstmannen under befaringen. For å få mer informasjon om reguleringsbegrensninger og lignende, anbefales det å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og planer. Dette vil gi mer detaljerte opplysninger om eventuelle begrensninger som kan påvirke eiendommen.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 16.03.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 20.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 20.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 27.04.2026 | |

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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## 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 ren 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/IU8931

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.04.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Ski | Oppdragsnr. | 327260005 |
| Addresse | Borgveien 2 | | |
| Postnr. | 1914 | Sted | YTRE ENEBAKK |
| Selgers navn | Kristen Sande | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2024

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

33 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

If

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nytt bad 2024

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Arbeidet gjort avAnders Smådal as, ombygging an toalett og bad til et bad

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Alt gjort i følge byggeregler

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Rørabrbeid gjort av Kjelgaard Rør

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Gjort an Anders Smådal as

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Anders Smådal, Anders Smådal as

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Utblåsing av tett overflaterør i hagen

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Øyvind Lønnqvist, Kjelgaard Rør

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Bytte av tallmateriale, hus og garasje

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Har ikke dokumentene her, ble gjort ca 2010-2014, Ski Bygg

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Byttet alle vinduer 2004

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Snekker Olsen fra Ytre Enebakk

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Strømborg og Enersen, i forbindelse med maling og tapetsering

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Har bare brukt aStrømsborg og Enersen på alt elektrisk

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.04.2026

Signert av *Kristen Sande*

Initialer selger:
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Nabolagsprofil

Borgveien 2

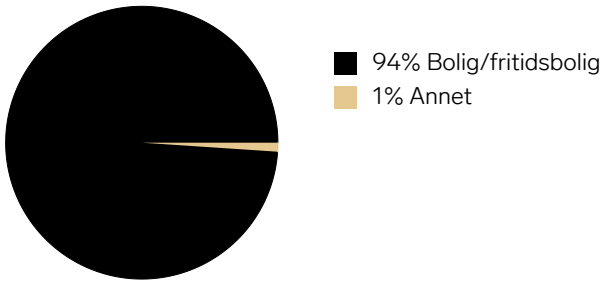
## Lokal transport

| | | |
|---|---|---|
| Skovheim<br>Linje 350, 515, 550 | 2 min<br>0.2 km |
| Vågvann<br>Linje 350, 515, 550 | 8 min<br>0.8 km |
| Tomter stasjon<br>Linje R22 | 11 min<br>10 km |
| Tomter<br>Buss, tog | 11 min<br>10 km |
| Ski stasjon/terminal<br>Buss, tog | 17 min<br>14.5 km |

## Transport for lengre reiser

| | |
|---|---|
| Mortensrudkrysset på E6<br>Linje FB10 | 21 min<br>19.6 km |
| Dalsåsen<br>Linje FB10 | 21 min<br>19.7 km |
| Oslo S Trelastgata ved spor 19<br>Linje FLY1 | 31 min<br>29.2 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 32 min<br>29.4 km |
| Oslo Gardermoen | 58 min |

## Byggmasse i området




## Kollektivtilbud

Bra 59/100

## Trafikk

Lite trafikk 91/100

## Gateparkering

Lett 86/100

Området har blitt vurdert av 43 lokalkjente.

## Største bedrifter i området

| | Ansatte |
|---|---|
| Ytre Enebakk Barnehage | 34 |
| ABE Star Parkett AS | 9 |
| Last & Maskin AS | 7 |
| Hotvedt Drift AS | 7 |
| Nettools AS | 5 |
| Anlegg & Industriservice AS | 4 |
| Gamemaster AS | 4 |
| Pada Bygg AS | 4 |
| Sydtveit Eiendom AS | 4 |
| PTP AS | 4 |
| Boligbygg Follo Entreprenør AS | 3 |
| Synergi-1 AS | 3 |
| Proffpaint AS | 3 |
| CT Consult AS | 2 |
| Vardeberg Rådgivning AS | 2 |

## Treningssenter

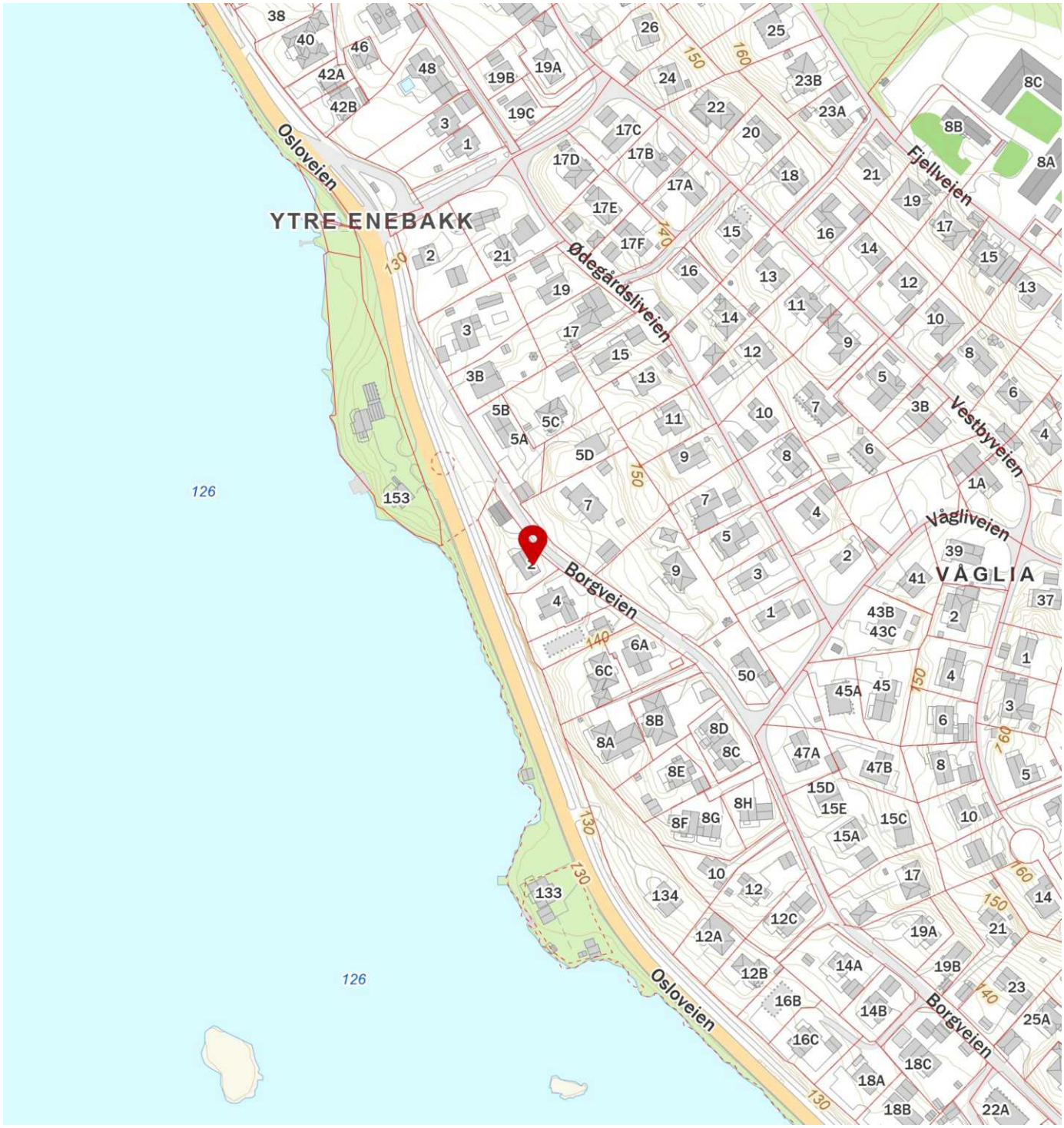
| | |
|---|---|
| Ytre Enebakk Treningssenter | 14 min |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Enebakk | 15 min |
| Kiwi Ytre Enebakk<br>PostNord | 18 min<br>1.6 km |

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






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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Borgveien 2, 1914 YTRE ENEBAKK** | |
| Dato for energimerking<br>**28.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-287649** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**150546672** |
| Gårdsnummer<br>**90** | Bruksnummer<br>**281** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1974** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**160,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**155,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## 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<br>**274,59 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**311,21 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**51 152 kWh** |

# Borgveien 2, 1914 YTRE ENEBAKK

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Borgveien 2, 1914 YTRE ENEBAKK

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

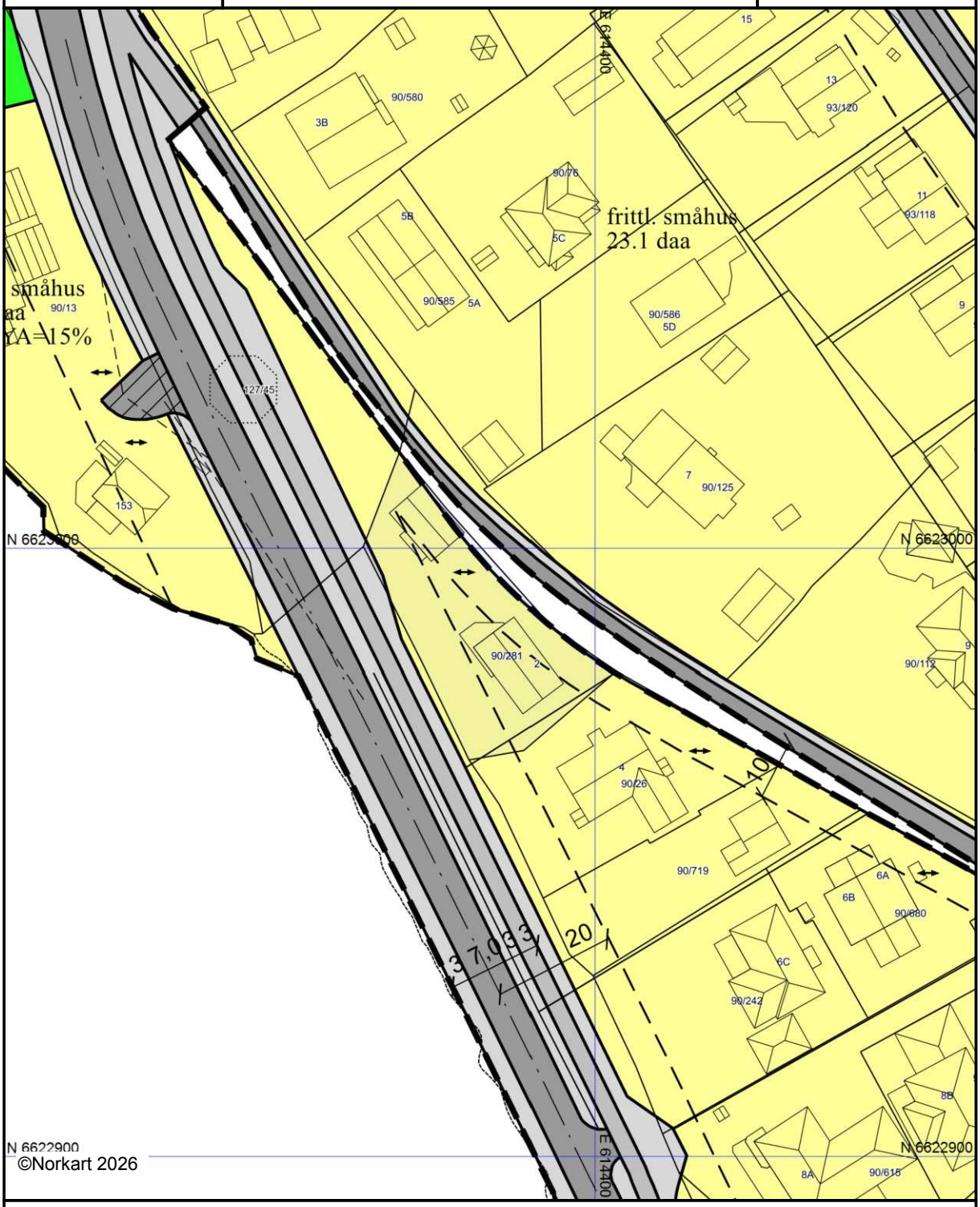
Enebakk kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 90/281
Adresse: Borgveien 2
Utskriftsdato: 28.01.2026
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
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

# REGULERINGSPLAN FOR GANG-OG SYKKELVEG LANGS RV.155, VÅGLIVEGEN - ORREVEGEN M.M., ENEBAKK KOMMUNE.

## REGULERINGSBESTEMMELSER

1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

2

Planområdet reguleres for følgende formål:

- Byggeområder, herunder boliger, bensinstasjon og almennyttige bygninger.
- Trafikkområder, herunder kjøreveger, gang-og sykkelveger og fortau.
- Friområder.
- Fellesområder, herunder felles avkjørsel.

3

BYGGEOMRÅDER

3.1 Generelt.

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt eller gruppe får en harmonisk utforming.

b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Den endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet.

c) Utnyttelsesgraden (U) for den enkelte eiendom beregnes som forholdet mellom bygningenes bebygde areal (BYA) og tomtens nettoareal (NA). U = (BYA) : (NA). Eiendommens nettoareal er areal innenfor eiendomsgrensen regulert til byggeformål (vist med byggeformålets fargesymbol på plankartet). Bebygd areal er det areal bygningen opptar av terrenget og beregnes i h.h.t. Norsk Standard NS 3940.

d) Bygningenes etasjeantall og høyder beregnes i henhold til byggeforskriftenes kap. 23.1.

3.2 Område for boliger.

a) I boligområdet skal det oppføres frittliggende boliger med tilhørende garasje. Transformatorkiosker skal byggeanmeldes og plasseres etter anvisning fra bygningsrådet.

b) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige U = 0,15.
Garasjer, boder og uthus regnes ikke med i bebygd areal dersom samlet bruksareal av disse ikke overstiger 50 m2. Er arealet større enn 50 m2, medregnes disse i sin helhet i bebygd areal.

c) Bebyggelsen kan maksimalt oppføres i 2 etasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasjen innredes i samsvar med bestemmelsene i bygge-forskriftene.

d) Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m, og mønehøyden skal ikke overstige 8 m for bolighus.

e) Garasjer, boder og uthus kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller som frittliggende bygg. Etasjetallet skal ikke overstige 1 etasje og mønehøyden ikke overstige 4 m. Plassering av garasje, boder og uthus skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

f) Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres 1,0 m fra nabogrense. På egen tomt skal det være 2 biloppstillingsplasser for hver familieenhet samt 1 biloppstillingsplass for hver hybelenhet. Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for bolighuset gis.

g) Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller godkjenne plassering av garasje minimum 2,0 m fra reguleringsgrense mot veg når garasjen skal legges med utkjøringsretning parallelt med vegen. Ved plassering av garasje med utkjøringsretning vinkelrett på vegen, må garasjen plasseres minimum 5,0 m fra reguleringsgrense mot veg.

## 3.3 Område for bensinstasjon.

a) I området for forretninger, kontor etc. skal det oppføres bensinstasjon.

b) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige U = 0,10.

c) Etasjetallet skal ikke overstige 1 etasje.

d) I området tillates ikke anlegg eller virksomhet som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede boligstrøk.

e) Inngjerding av området må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.

## 3.4 Område for almennyttige bygninger.

a) I området for almennyttige bygninger skal oppføres forsamlingshus for Ytre Enebakk Misjonshus.

b) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige U = 0,10.

c) Etasjetallet skal ikke overstige 2 etasjer.

d) Parkeringsdekningen skal være minst 0,25 parkeringsplasser pr. sitteplass.

e) Bygningsrådet kan, innenfor rammen av byggeforskriftene, tillate at deler av bygningen innredes til boligformål.

4

TRAFIKKOMRÅDER

a) Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

b) På gang-og sykkelvegene kan utrykningskjøretøyer samt biler og anlegg for drift og vedlikehold tillates.

c) De tillatte avkjørsler til rv.155 er særskilt merket på planen. De øvrige eiendommer skal ha avkjørsel til felles avkjørsler eller til henholdsvis Våglivegen og Borgvegen.

d) I området mellom frisiktlinjene og vegformål skal det ved kryss være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

5

FRIOMRÅDER

a) Friområdene skal nyttes til rekreasjon. Nødvendige byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder, kan oppføres etter plan godkjent av bygningsrådet.

6

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan-og bygningsloven og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kandet ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Dato: 1987-07-27

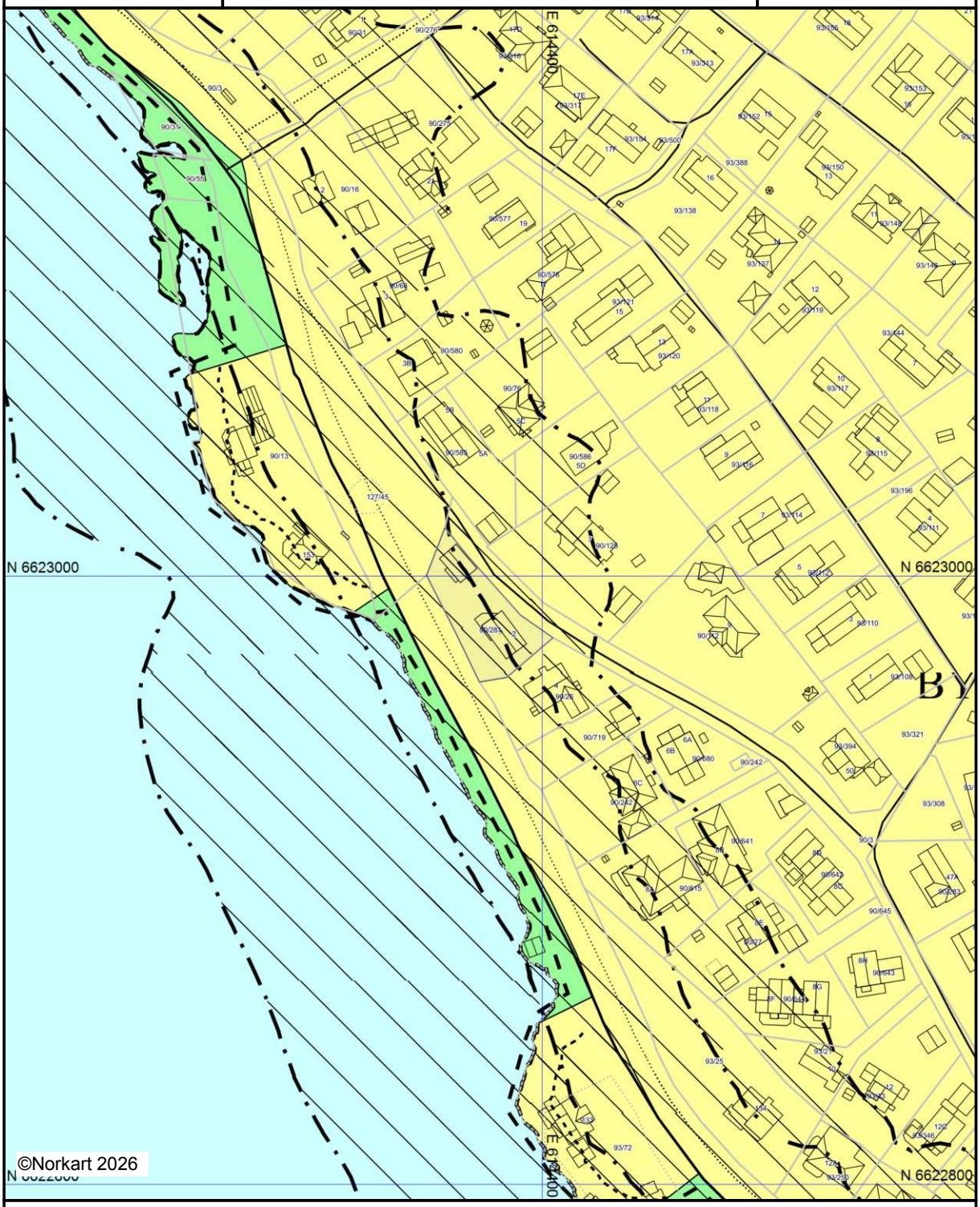
Enebakk kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 90/281
Adresse: Borgveien 2
Utskriftsdato: 28.01.2026
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
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Friområde - eksisterende
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Byggegrense
- Strandlinje vassdrag

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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

Utskriftsdato: 28.01.2026

# Eiendomskart for eiendom 3220 - 90/281//




*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** | 914,20 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6622990,74 | **Øst** | 614382,69 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6622981,6 | 614371,34 | 10 cm | Jord (JO) | Annet grensemerke (66) | 18,26 | |
| 2 | 6622998,87 | 614362,58 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 19,36 | |
| 3 | 6623000,25 | 614361,87 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 1,55 | |
| 4 | 6623015,87 | 614367,87 | 10 cm | Jord (JO) | Annet grensemerke (66) | 16,73 | |
| 5 | 6623006,49 | 614375,54 | 10 cm | Jord (JO) | Annet grensemerke (66) | 12,12 | |
| 6 | 6622987,1 | 614392,86 | 10 cm | Jord (JO) | Annet grensemerke (66) | 26,00 | |
| 7 | 6622979,73 | 614403,54 | 10 cm | Jord (JO) | Annet grensemerke (66) | 12,98 | |
| 8 | 6622966,71 | 614388,3 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 20,04 | |
| 9 | 6622965,15 | 614379,27 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 9,16 | |

# MÅLEBREV

☐ uten grensejustering
☐ med grensejustering

Kommune: ENEBAKK

J.nr.: 54/95

Målebrev nr.: 5006

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

**Målebrev over**

| | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| Eiendom | 90 | 281 | |
| | Bruksnavn/adresse: 90/281 | | |
| Areal | 914.9 $m^2$ | | |

**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 forretningen | 17.11.1995 |
| Rekvirent | Enebakk Kommune |
| Bestyrer | William Sheer |
| Forretning | Kartforretning over gnr.90 bnr.281 med sammenføyning av 90/553 til 90/281 i Enebakk. |

**Underskrift**

| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Enebakk | 19.06.97 | Stein Marsdal | William Sheer<br>William Sheer |

**GAB**

Registreringsstempel:

**Tinglysing** (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel:

TINGLYST
24 JUN 1997
INDRE FOLLO HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 7583

**Påtegninger (rettelser o.l.)**

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-96

| Gnr | Bnr | Festenr |
|---|---|---|
| 90 | 281 | |

Representasjonspunkt
X=192535 Y=17786 Z=

| Kartblad | X | Landsnett |
|---|---|---|
| CQ041-5-4 | | |

| Målestokk | Areal |
|---|---|
| 1: 1000 | 914.9 m² |

# MÅLEBREVKART

Jnr 54/95

Målebrev nr 5006

Enebakk kommune




| PUNKT | PUNKTMERKE | X-KOORD | Y-KOORD | SIDE/BUE | RADIUS |
|---|---|---|---|---|---|
| 1004B | Off.gkj.grmr. i jord | 192543.77 | 17766.27 | | |
| 1004A | Off.gkj.grmr. i jord | 192545.17 | 17765.60 | 1.55 | |
| 112 | Annet grmrk. i jord | 192560.63 | 17772.00 | 16.73 | |
| 113 | Annet grmrk. i jord | 192551.05 | 17779.43 | 12.12 | |
| 114 | Annet grmrk. i jord | 192531.21 | 17796.25 | 26.01 | |
| 115 | Annet grmrk. i jord | 192523.56 | 17806.73 | 12.98 | |
| 115A | Off.gkj.grmr. i jord | 192510.94 | 17791.15 | 20.05 | |
| 1006B | Off.gkj.grmr. i jord | 192509.62 | 17782.08 | 9.17 | |
| 1005 | Annet grmrk. i jord | 192525.27 | 17774.58 | 18.26 | |
| | | | | 19.37 | |

Enebakk kommune, oppm.vesenet

Enebakk kommune

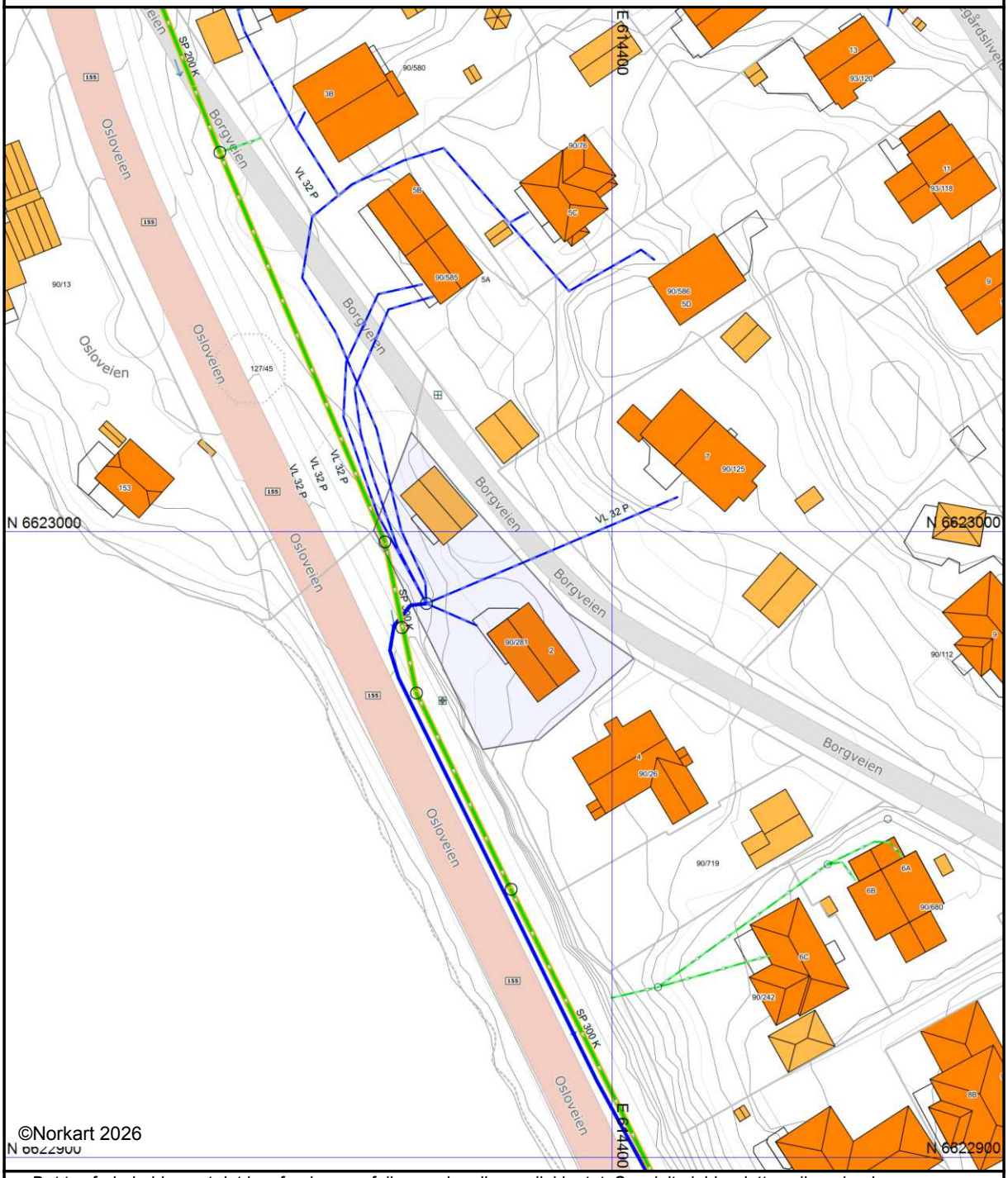
# Ledningskart

Eiendom: 90/281
Adresse: Borgveien 2
Dato: 28.01.2026
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.*

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 | BORG LILLE | Beregnet areal | 914.2 |
| Etablert dato | 25.04.1973 | Historisk oppgitt areal | 914,9 |
| Oppdatert dato | 19.09.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.01 | 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<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Fradeling av grunneiendom<br>Oppmålingsforr. | 01.04.2025<br>07.07.2025 | 2025/1271 | Tinglyst<br>17.09.2025 | 90/26 (-684,8), 90/719 (684,8)<br>Mnrvannmangler, 90/3, 90/13, 90/25, 90/30, 90/73, 90/240, 90/242, 90/243, 90/246, 90/257, 90/272, 90/280, 90/281, 90/380, 90/389, 90/546, 90/597, 90/599, 90/615, 90/628, 90/646, 90/654, 90/672, 90/673, 90/680, 93/10, 93/13, 93/14, 93/18, 93/24, 93/25, 93/26, 93/54, 93/60, 93/70, 93/71, 93/72, 93/76, 93/88, 93/136, 93/250, 93/342, 93/343, 93/344, 93/347, 93/348, 93/368, 93/384, 93/385, 93/386, 93/387, 93/389, 93/396, 93/398, 93/407, 93/413, 93/458, 127/6, 127/46, 127/47 |
| Feilretting | 01.04.2025<br>25.07.2025 | | | Mnrvannmangler, 90/3, 90/13, 90/25, 90/26, 90/30, 90/73, 90/240, 90/242, 90/243, 90/246, 90/257, 90/272, 90/280, 90/281, 90/380, 90/389, 90/546, 90/597, 90/599, 90/615, 90/628, 90/646, 90/654, 90/672, 90/673, 90/680, 90/719, 93/10, 93/13, 93/14, 93/18, 93/24, 93/25, 93/26, 93/54, 93/60, 93/70, 93/71, 93/72, 93/76, 93/88, 93/136, 93/250, 93/342, 93/343, 93/344, 93/347, 93/348, 93/368, 93/384, 93/385, 93/386, 93/387, 93/389, 93/396, 93/398, 93/407, 93/413, 93/458, 127/6, 127/46, 127/47 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 90/281 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 90/281 |
| Sammenslåing<br>Sammenslåing | 24.06.1997 | | | 0229-90/553 (-101), 90/281 (101) |
| Arealmåling<br>Arealmåling | 24.06.1997 | | | 90/281 (914,9) |
| Skylddeling<br>Skylddeling | 25.04.1973 | | | 90/26 (-848), 90/281 (848) |

### *Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)*

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6622990.74 | 614382.69 | 0 | Ja | 914.2 | |

### *Tinglyste eierforhold*

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| SANDE KRISTEN<br>F240743***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | BORGVEIEN 2<br>1914 YTRE ENEBAKK | Bosatt (B) |

### *Jordskifte er krevd*

| Ført dato | Referanse | Tilknyttede eiendommer |
|---|---|---|
| 15.11.2024 | 24-087856RFA-JOOV/JLST | 90/3, 90/4, 90/6, 90/11, 90/13, 90/16, 90/19, 90/20, 90/22/0/1, 90/22/0/2, 90/22/0/3, 90/22/0/4, 90/22/0/5, 90/22/0/6, 90/22/0/7, 90/22/0/8, 90/22/0/9, 90/22/0/10, 90/22/0/11, 90/22/0/12, 90/29, 90/31, 90/46, 90/59, 90/68, 90/87, 90/91, 90/116, 90/158, 90/159, 90/240, 90/246, 90/257, 90/269, 90/276, 90/281, 90/380, 90/396/0/1, 90/396/0/2, 90/546, 90/569, 90/599, 90/612, 90/627, 90/646, 90/650, 90/654, 91/1, 93/6/0/1, 93/6/0/2, 93/14, 93/49, 93/72, 93/347, 93/398, 93/407 |

## *Adresse*

### *Vegadresse: Borgveien 2*

### *Adressetilleggsnavn:*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1914 YTRE ENEBAKK | Kirkesogn | 02100403 Enebakk |
| Grunnkrets | 307 Søndre Ødegården | Tettsted | 612 Ytre Enebakk |
| Valgkrets | 3 YTRE ENEBAKK | | |

## *Bygg*

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 150546672 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | 04.06.1974 |
| 2 | 6837050 | | Kontor- og adm.bygning rådhus (311) | Tatt i bruk (TB) | |
| 3 | 6837050 | 1 | Tilbygg | Tatt i bruk (TB) | 30.10.1987 |

### *1: Bygning 150546672: Enebolig (111), Tatt i bruk 04.06.1974*

### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 158 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 158 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. privat vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | |
| Energikilder | Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter | 1 |

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 04.06.1974 | 19.02.1999 | |
| Tatt i bruk | 04.06.1974 | 19.02.1999 | |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Borgveien 2 | H0101 | 90/281 | 158 | 4 | 1 | 2 | Kjøkken |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 83 | 0 | 83 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 75 | 0 | 75 | 0 | 0 | 0 |

## 2: Bygning 6837050: Kontor- og adm.bygning rådhus (311), Tatt i bruk

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Off. adm. og forsvar, og trygdeordninger underlagt off. forvaltning (O) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Generert pga tilbygg | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 09.04.2005 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | Borgveien 2 | - | 90/281 | - | - | - | - | - |

## 3: Bygningsendring 6837050-1: Tilbygg, Tatt i bruk 30.10.1987

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 112 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 112 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. privat vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | Elektrisitet | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Elektrisk | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 13.07.1987 | 13.07.1987 | |
| Igangsettingstillatelse | 30.09.1987 | 30.09.1987 | |
| Tatt i bruk | 30.10.1987 | 30.10.1987 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | Borgveien 2 | - | 90/281 | - | - | - | - | - |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 56 | 56 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 0 | 56 | 56 | 0 | 0 | 0 |

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Knut Evensen

Borgvn. 4, 1830 YTRE ENEBAKK

Etter besiktigelse foretatt den 4/6-74 gis herved midlertidig

brukstillatelse av enebolig på eiendommen
gnr. 90 bnr. 281.

Merknader: Det gjenstår en del mindre vesentlige mangler ved bygget i tilknytning til avsluttende arbeid.

Man fant det midlertidig ubetenkelig å ta bygget i bruk til sin funksjon.

ENEBAKK BYGNINGSRÅD
Rej. 12/6-74

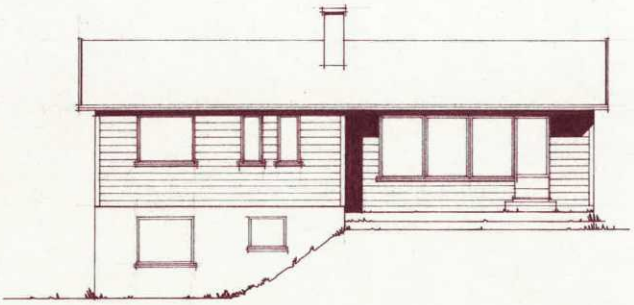
Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 4/9-74

Enebakk den 4. juni 1974.

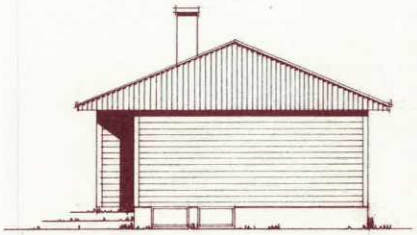
for bygningssjefen i Enebakk

R. Buer

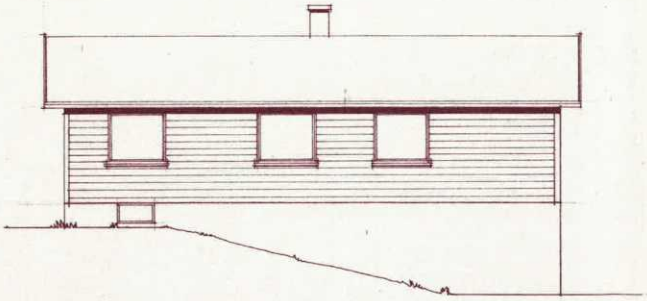
Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66



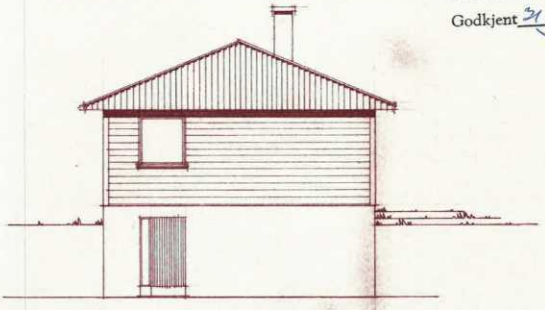
VEST



NORD



ØST



SYD

Enebakk Byggeråd
Godkjent 31/8 1973
K Bjørn

| Dato | Konstr./Tegnet | Tracet | Målestokk |
|---|---|---|---|
| JUNI -73 | O.T. J.H. | | 1:100 |
| Kontroll | Stand.kontroll | Godkjent | |

Askim Sag & Høvleri

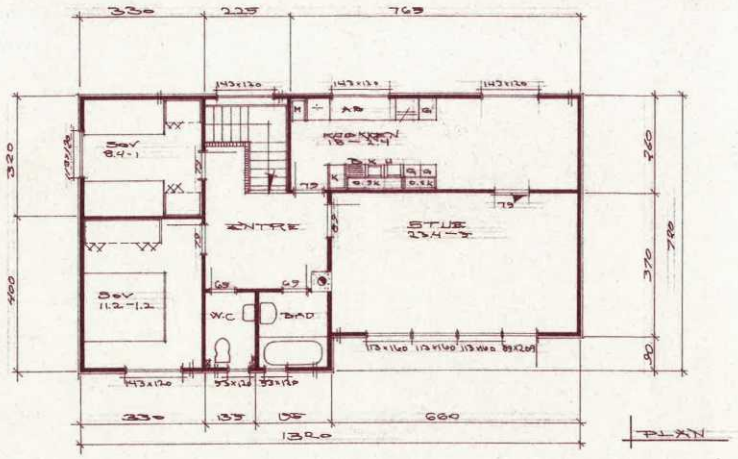
| Erstatning for: | Erstattet av: |
|---|---|
| | |

BYGGHERRE EVENSEN
ADRESSE ENEBAKK

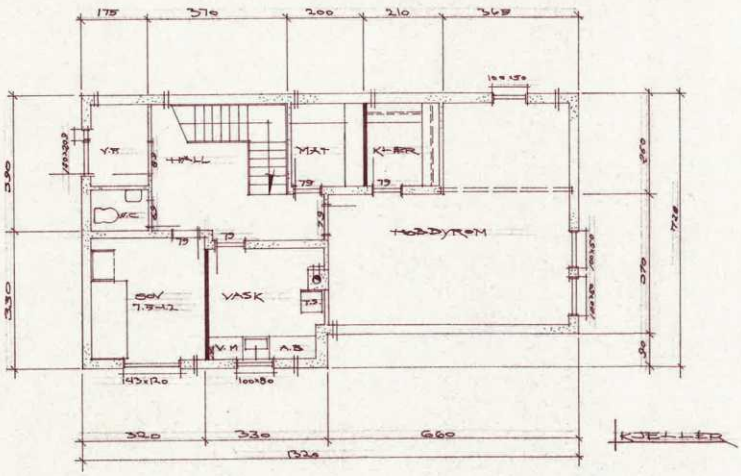
1-1-3421

Henvisning: | Beregning:

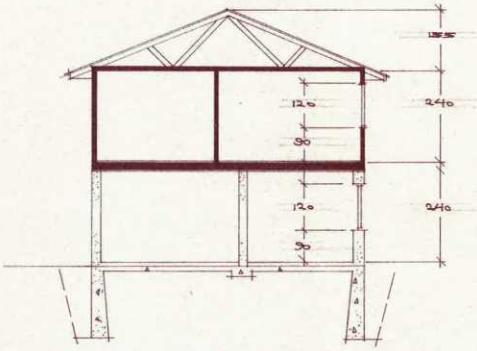
Thorolf Gregersen A.s. 7500, 11-72. H.




PLAN




KJELLER




SNITT

**Enebakk Byggeråd**

Godkjent 21/8 1973

| Dato | Konstr./Tegnet | Tracet | Målestokk |
|---|---|---|---|
| JUNI -73 | [redacted] | | 1:100 |
| Kontroll | Stand.kontroll | Godkjent | |

Askim Sag & Høvleri

| Erstatning for: | Erstattet av: |
|---|---|
| | |

1-1-3422

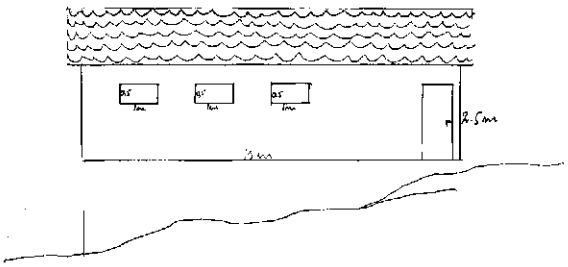
BYGGHERRE EVENSEN

ADRESSE ENEBAKK

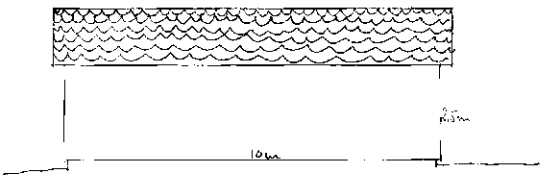
| Henvisning: | Beregning: |
|---|---|
| | |

Thorolf Gregersen A.s. 7500. 11-72. H. A.

BORG GARASJE - SETT FRA VEST:

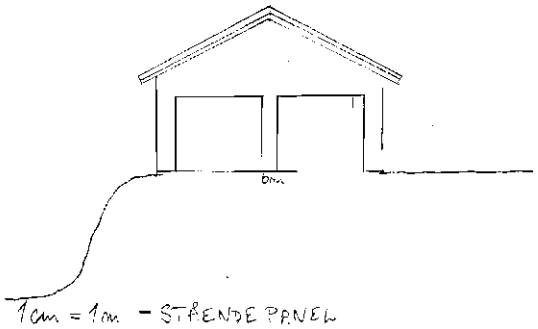


BORGV. 2, GARASJE - SETT FRA ØST:

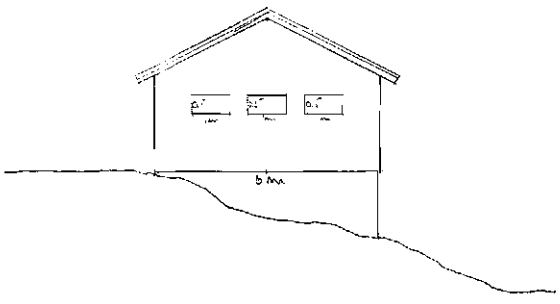


Enebakk Byggeråd
Godkjent 27/08 1984
KB

BORGV. 2, GARASJE - SETT FRA SØR:



BORGV. 2 - GARASJE SETT FRA NORD:



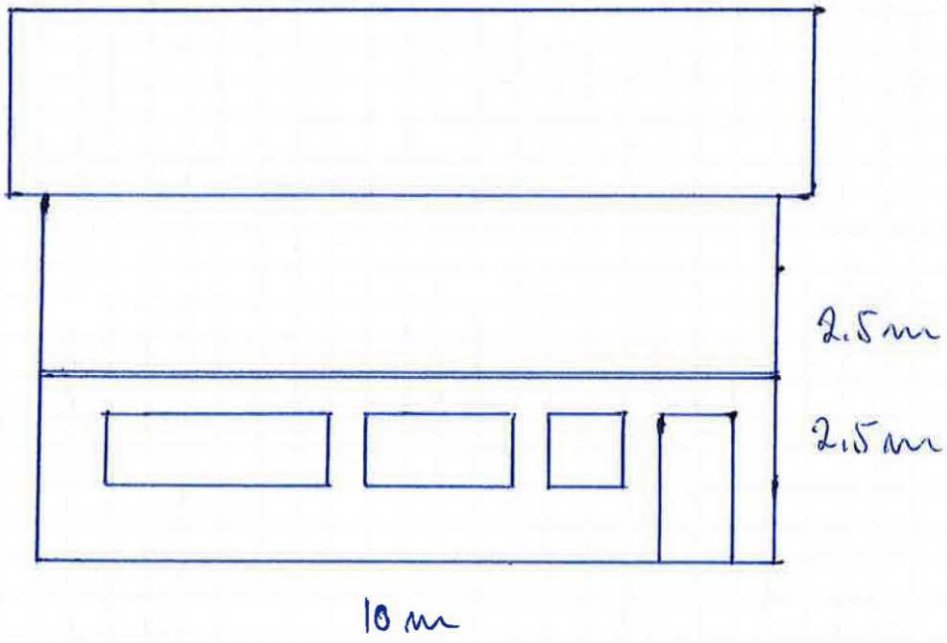
1cm = 1m - STRENDE PANEL

1:100

B)

EVENSEN/BORGV. 2/GARASJE

FASADE MOT VEST (ØVRIGE FASADER UNDER BAKKENIVÅ)

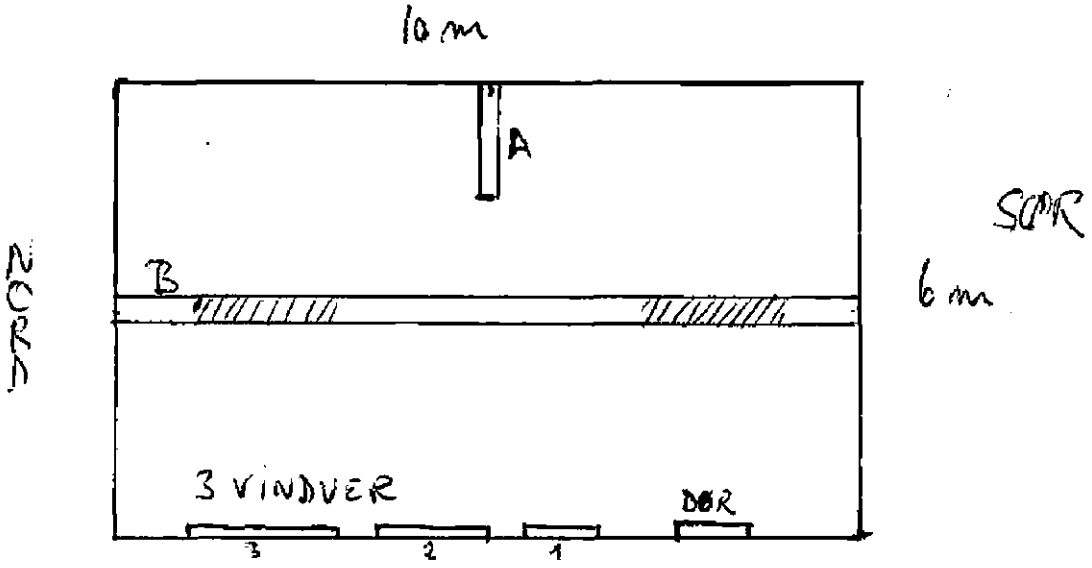



Enebakk Byggeråd
Mottatt 13/07 1982
K.B nr.

11)

EVENSEN/BORGV 2/ GARASJE

ØST




VEST

A = STØTTEMUR

B = STØTTEMUR m STORE DØRÅPNINGER (SIKKERHET)

VINDUER - 3 STK: 1: 90 x 100 cm
2: 90 x 150 "
3: 90 x 220 "

Enebakk Byggeråd
Godkjent 15/07 1987

ENEBAKK KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

SAK NR.: 262/84 DATO: 28.08.84

SAKSBEHANDLER: Avd.ing. Jon Digranes

ENEBAKK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
MOTTATT DATO 28.08.84
J.NR. 1935 ARKIV 84/281

KNUT EVENSEN. SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE, GNR 90 BNR 281, BORGVEIEN 2, YTRE ENEBAKK.

SAKSDOKUMENTER:

- søknad om byggetillatelse av 01.08.84.
- byggetegninger og situasjonsplan.
- kvittert nabovarsel av 01.08.84 - ingen merknader.
- søknad om ansvarsrett fra Knut Evensen.

BESKRIVELSE:

Innsendte tegninger viser dobbel garasje med ca. 60 m2 grunnflate.

BYGNINGSSJEFENS AVGJØRELSE MED HJEMMEL I VEDTEKT TIL BYGNINGSLOVEN:

Byggetillatelse for dobbel garasje på gnr 90 bnr 281 gis som omsøkt på følgende vilkår:

1. Bygningslov med forskrifter følges.
2. Bygget plasseres av teknisk etat, min. 5,5 m fra senterlinje Borgveien og 8 m fra bolighus.
3. Knut Evensen godkjennes som ansvarshavende for byggearbeidet.

Stein Marsdal
bygningssjef

Godkjent byggemelding utleveres mot forevist kvittering for at vedlagte regning på kr 308,- er betalt.

Enebakk teknisk etat, 30.08.84

ENEBAKK KOMMUNE
N-1912 ENEBAKK tlf: 02-926060

BYGNINGSRÅDET

| SAK NR.: | DATO: | SAKSBEHANDLER: |
|---|---|---|
| 236/87 | 13-07-1987 | Avd.ing. Jon Digranes |

KNUT EVENSEN. SØKNAD OM INNREDNING AV KONTOR/BRUKSENDRING, GNR. 90 BNR. 281 , BORGVEIEN 2, 1914 YTRE ENEBAKK.

SAKSDOKUMENTER:

30.07.87
2037 90/281

- Søknad om byggetillatelse datert 22.06.87
- Byggetegninger.
- Kvittert nabovarsel av 24.06.87 - ingen merknader.

BESKRIVELSE:

Innsendte tegninger viser innredning av 56 m2 kontorer i eksisterende garasjes underetasje.

VURDERING:

En forutsetter at virsomheten ikke krever økning av parkeringsdekningen på eiendommen. Skulle det i framtiden bli aktuelt med utvidelser eller at trafikale problemer oppstår i forbindelse med driften vil bygningsrådet påby en økning av parkeringskapasiteten.

BYGNINGSSJEFENS AVGJØRELSE:

1. BYGGETILLATELSE FOR INNREDNING AV KONTOR/BRUKSENDRING, GNR. 90 BNR. 281 INNVILGES. TILLATELSEN INNEBÆRER INGEN DISPENSASJON FRA BYGNINGSLOVEN ELLER TILHØRENDE FORSKRIFTER, OG GIS PÅ FØLGENDE VILKÅR :
   - Lokalene tillates ikke tatt i bruk før de er godkjent av Statens Arbeidstilsyn.

ØYEIN MARSDAL
bygningssjef

8. juni 1972

Jnr. 2124/2068/72
Ark.nr. 771/775 En

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 4563 1972 15/9.

**VILKÅR FOR DISPENSASJON FRA VEGLOVENS § 29 OM BESTEMMELSENE FOR BYGGEGRENSENE LANGS OFFENTLIG VEG.**

Søknad av 26. mai 1972 oversendt fra Enebakk kommune.

Undertegnede Gerd Røsjø

adresse 1839 Ytre Enebakk

eier av eiendommen "Borg", gnr. 90, bnr. 26

i Enebakk kommune ved riksveg nr. 155 km. 30,75 V

som er meddelt dispensasjon fra veglovens regler om byggegrensene, vedtar på egne og senere hjemmelhaveres vegne nedenfornevnte vilkår som heftelser på eiendommen:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider av eksisterende vegbane eller vegtrafikken som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen.

2. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen. (Gjelder området mellom bygningen og vegens eiendomsområde.

3. Bygget må oppføres etter godkjent plan i målestokk 1:100 datert 31. mai 1972 (merket V 2124/72 - 771/775 En.)

4. Bygget tillates oppført inntil 22 m fra senterlinje av riksveg nr. 155.

5. Frittstående garasje tillates ikke plassert nærmere enn 30 m fra vegmidte.

6. Tillatelse til avkjøring direkte til riksveg vil ikke bli gitt.

7. VILKÅR FRA ENEBAKK KOMMUNE:

Y. Enebakk den 8/9-1972

Gerd Rösjö
(Eierens underskrift)

Carl Rösjö Knut Evensen
(Hjemmelhaveres underskrift)

**Herved bekreftes at området mellom eiendommen og vegens eiendomsområde er tilfredsstillende drenert hva vegvesenets interesse angår.**

Enebakk den 8/9-1972

P. Heiberg
vegmester Heiberg

Sendes herr s renskriveren i Indre Follo med anmodning om at dokumentet må bli tinglyst snarest mulig. Tinglysningsgebyr sendes idag over postgiro.

Statens vegvesen, Akershus fylke
Oslo, den 12. september 1972

Etter fullmakt
Eva L. Einersen

TINGLYST
3 OKT 1996
INDRE FOLLO HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 12050

# Avtale vedr. tilkopling til felles vann- og kloakkledning.

Clas Esbjug, Borgvn. 9, 1914 Ytre Enebakk
Gnr. nr. 90, bnr.nr. 112 + 124

*gis herved tillatelse til tilkopling på allerede eksisterende vann- og kloakkledning som til nå har innbefattet:*

Gnr. 90, bnr. nr 125 - Sidsel og Jan Christiansen, Borgvn 7, 1914 Ytre Enebakk

Gnr. 90, bnr. 26 - Unni Thoresen, Borgvn. 4, 1914 Ytre Enebakk

Gnr. 90, bnr. 281 + 553 - Liv Røsjø Sande, Borgvn. 2, 1914 Ytre Enebakk

*og kan kople seg til vann- og kloakkledningen når denne avtalen er tinglyst.*

Clas Esbjug bærer alle kostnader når det gjelder denne tilkopling, og forplikter seg til å rydde opp etter graving etc., vedrørende denne.

Alle framtidige kostnader nedenfor tilkoplingpunkt på eiendommen Borgvn. 2, er partenes kollektive ansvar, og eventuelle kostnader fordeles mellom partene.

Arbeidet vil bli utført av Rørleggerfirma Erik Kjelgaard.

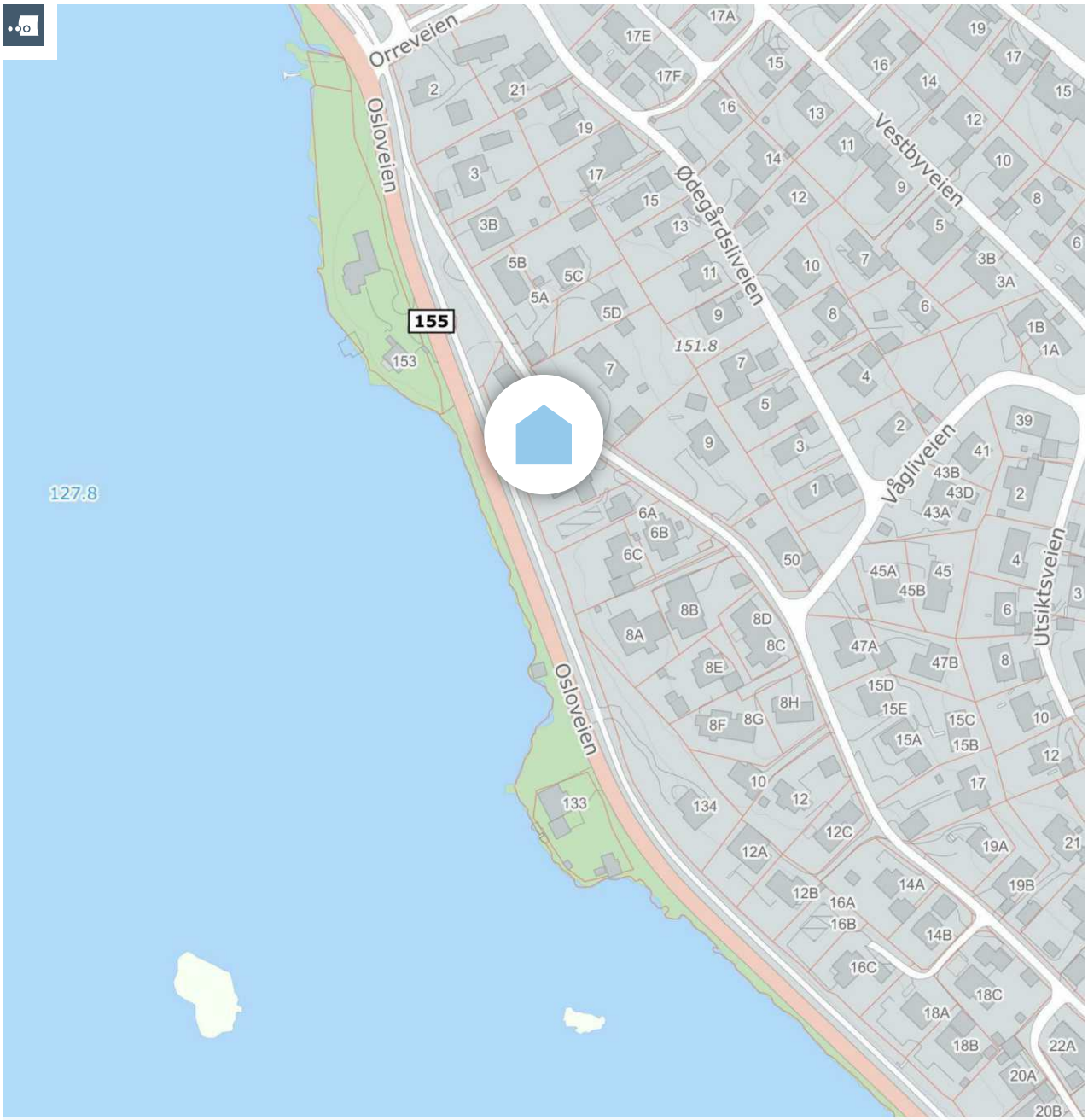
Liv Røsjø Sande
Enebakk 26/09-96

Unni Thoresen
Enebakk 27/9.96.

Sidsel R. Christiansen
Jan Christiansen
Enebakk 30/9-96

Enebakk 30/9-96

Doknr: 12050 Tinglyst: 03.10.1996 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM




# Meglers verdivurdering

# BORGVEIEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 30.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Anna Louise Undén.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

# Borgveien 2, 1914 YTRE ENEBAKK

Næring på selveiertomt

GNR 90 BNR 281 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3220 ENEBAKK GRUNNKRETS SØNDRE ØDEGÅRDEN

Verdivurdert til

# 5 500 000

| - | 5 500 000 | 34 161 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 161 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 914 m² | |
| Byggeår | | | | | - | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | - |

Parkering Peis Innredet kjeller

Innholdsrik enebolig over to plan med frittstående dobbeltgarasje med kontorlokale i kjeller. Hagen er pent opparbeidet og eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Våglia i Ytre Enebakk.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Borgveien 2, 1914 Ytre Enebakk
Gnr. 90, Bnr. 281, Enebakk kommune.

**Oppdragsnummer:**
327260005


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

**Saksbehandler:** Anna Louise Undén

**Telefon / Mobil:** 66 80 44 04 / 412 26 058

**E-post:** anna.unden@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---