PRIVATMEGLEREN

REVEFARET 32

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Revefaret 32 , 1914 YTRE ENEBAKK
ENEBAKK kommune
gnr. 93, bnr. 261

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21004-1734 **Eiendomsverdi ref nr:** PI9216

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

Mesterbrev

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, branncelle 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.

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

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

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taktekkingen er av pappshingel.
Det er sorte renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, samt støpt plate på grunn.

Boligen har elementpipe, to vedovner og sotluke/feieluke.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

BAD - 1 ETASJE

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og banemembran.

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

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft ved terskel.

BAD - KJELLER

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. D

Det er hjelpesluk i stål ved dusjen og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via hull i dørblad.

VASKEROM - KJELLER

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har panelovn som varmekilde.

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Rommet har vaskekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, og benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer som komfyr og platetopp, samt tilrettelagt for kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler på vinduene.

Det er installert varmepumpe i kjeller.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter, og det er i tillegg installert en trykktank på 12 liter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1976.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

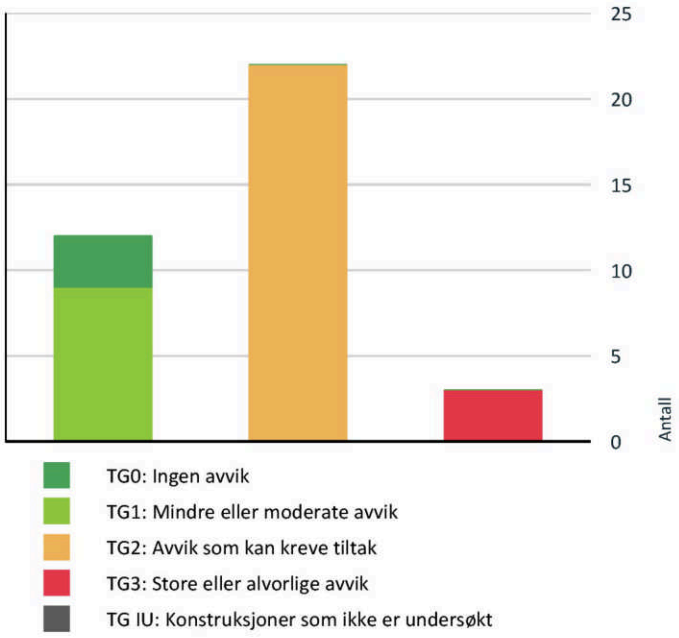
Garasje

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

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

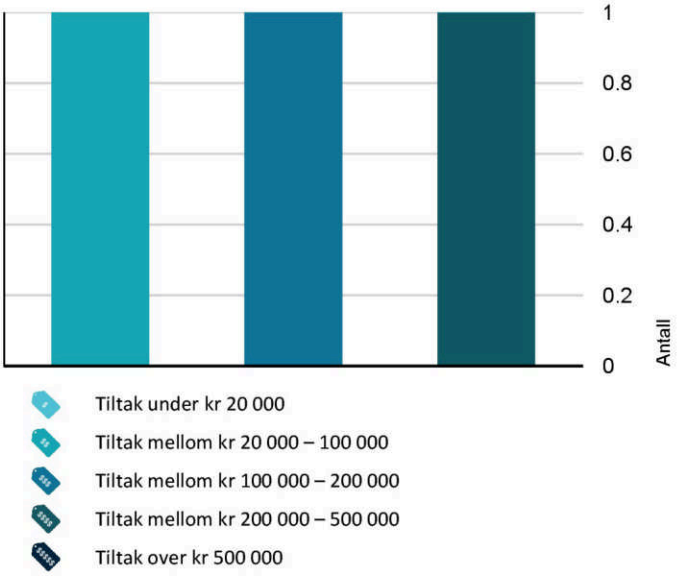
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	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 > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** — Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

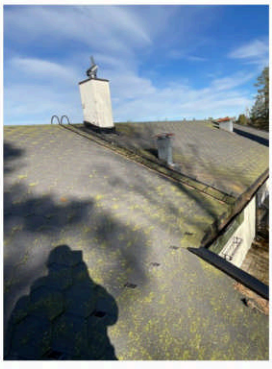
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taket bør rengjøres for mose og det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold.
Vurder utskiftning av taktekking og undertak da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, for å unngå økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er sorte renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og planlegge utskifting av renner, nedløp og beslag, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning 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 vanninntrenging og skader på veggkonstruksjonen.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres utbedring av fukt- og råteskader i takkonstruksjonen for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





Rød ring markerer råteskadet trevirke

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra 1976, samt ett vindu fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes for vedlikehold, justering eller utskifting for å sikre funksjonalitet og redusere varmetap.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt varmetap, redusert bokomfort og risiko for ytterligere skader på vinduene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har flere ytterdører av ulik alder og utførelse. Hovedytterdøren fremstår som av nyere dato, med malt overflate og glassfelt i øvre del.

Det er montert en balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2025.

I tillegg er det to eldre ytterdører med 2-lags glass, datert fra 1976.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre ytterdører bør vurderes skiftet ut for å oppnå bedre isolasjonsevne og funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt varmetap, redusert komfort og risiko for ytterligere skader på dører og karmer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag. En del av terrassen er overbygd med tak bæret av stolper, og det er etablert en fast grill-/peisløsning i mur under takoverbygget. Resterende del av terrassen er åpen uten overdekning.

Det er fra soverom etablert en ny veranda på 4kvm med utførelse i impregnert trevirke og terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råte- og fuktskader i svill og nedre del av stender for takoverbygget for terrasse.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke for terrasseborder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utskifting eller utbedring av råte- og fuktskadet svill og stendere for takoverbygget, for å hindre videre skadeutvikling og svekkelse av bærende konstruksjon.

Værslitt og oppsprukket trevirke på terrassebord bør skiftes ut eller vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling, for å forlenge levetiden og redusere risiko for ytterligere forringelse og skader.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig betongtrapp til terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater har noe slitasjegrad utover det en kan forvente

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater bør vurderes for oppgradering, utskifting eller vedlikehold for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, samt støpt plate på grunn.

Det er ikke registrert synlige skader, eller målt unormale høydeforskjeller. 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

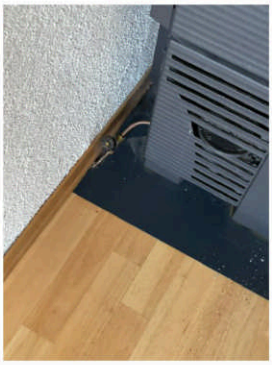
Beskrivelse

Boligen har elementpipe, to vedovner og sotluke/feieluke.

Ovn i kjeller er kombinert ved- og oljefyrt

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20 - 30.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er registrert at utforede vegger mot grunnmur har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til det høye fuktnivået i treveggene.
Høyt fuktnivå kan føre til råte, soppdannelse og skader på konstruksjonen over tid, samt redusert inneklima.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

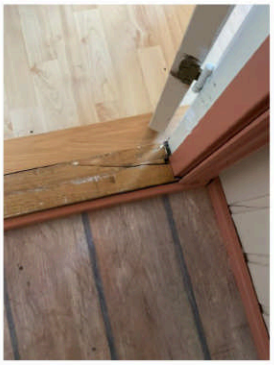
Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.



Sprekt terskel.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er trolig tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

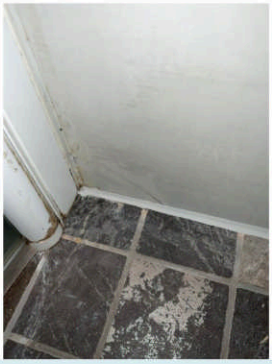
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekkene i flisene bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader eller vanninntrengning i konstruksjonen.





1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 17mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

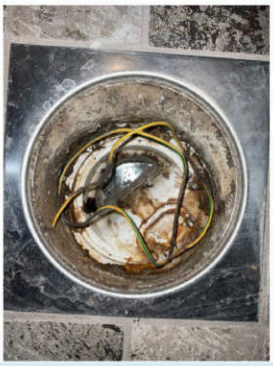
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Jordingskabel er festet til metall/sluk.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

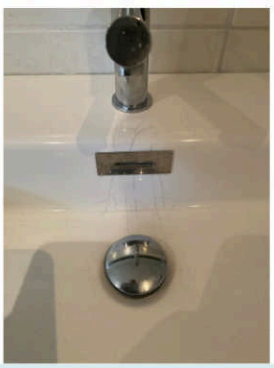
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Riss og sprekker i utstyr bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for vannlekkasje.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å unngå skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft ved terskel.

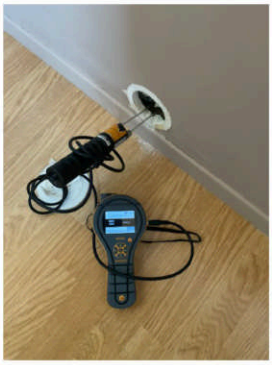
Tilstandsrapport

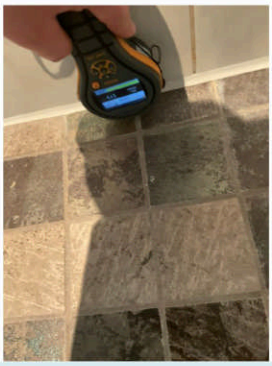
1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Protimeter MMS2 viser ikke resultater under 7,8%, noe som er tilfelle her.





KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket har panel.

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

Det er hjelpesluk i stål ved dusjen og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via hull i dørblad.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert mindre rust i sluk og srekte gulvfliser. Tettesjikt (membran) bak fliser er skjult og har passert anbefalt brukstid. Det må påregnes behov for full renovering av badet innen kort tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres full renovering av badet, inkludert utskifting av sluk og etablering av nytt, dokumentert tettesjikt/membran.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende og kostbare følgeskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER > BAD

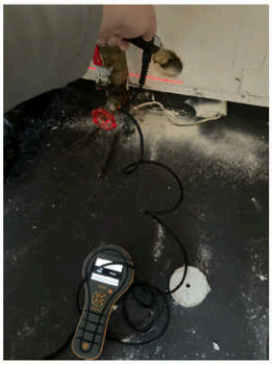
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

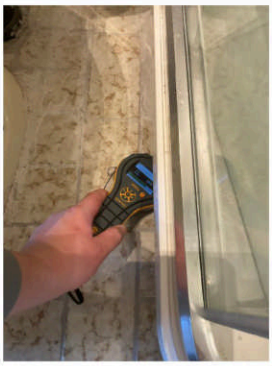
Beskrivelse

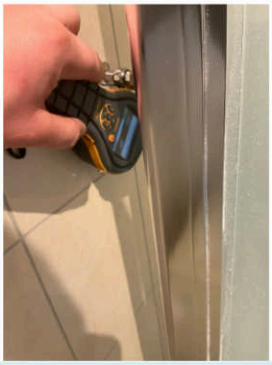
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Protimeter MMS2 viser ikke resultater under 7,8%, noe som er tilfelle her.

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

Tilstandsrapport







KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er målt ca. 35mm 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.

Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.

Samlet tilstandsgrad 3 (TG 3) er satt på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran, samt øvrige bygningsdeler i våtsonen, for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav.

Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, noe som kan gi betydelige kostnader og redusert brukssikkerhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

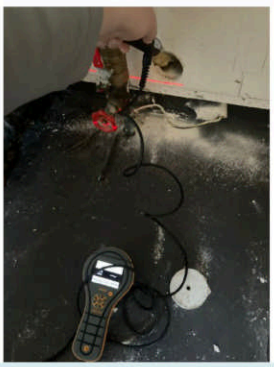


KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Protimeter MMS2 viser ikke resultater under 7,8%, noe som er tilfelle her.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, og benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer som komfyr og platetopp, samt tilrettelagt for kjøleskap og oppvaskmaskin.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at en autorisert rørlegger gjennomfører en grundig kontroll av vannledningene og vurderer behov for utskiftning, spesielt med tanke på alder og synlig irr.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt at anlegget kan ha begrenset gjenværende brukstid.

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

- Andre tiltak:

Det anbefales å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svekkelser, og for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler på vinduene.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter, og det er i tillegg installert en trykktank på 12 liter.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.
   1976

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?
   Nei

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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, samt at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider etter 1999, så anbefales en utvidet el-kontroll.

    Om mulig, innhent all dokumentasjon for elektrisk arbeid utført etter 1999.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1976. 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.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør vurderes nærmere undersøkelser av dreneringen for å avdekke eventuelle skader eller mangler, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet og det er indikasjoner på redusert effekt.

Mangelfull drenering kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og kjeller, noe som kan gi risiko for fuktskader, råte og forringelse av innemiljøet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mindre sprekker og/eller skjevheter bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre videre forringelse av muren. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette på sikt føre til økte skader og redusert stabilitet.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger, samt privat 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 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er registrert tilkobling for fyringsolje til ildsted via kobberrør med reguleringsventil. Dette indikerer at det tidligere har vært, eller fortsatt kan være, installert oljetank tilknyttet anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er usikkerhet knyttet til om det finnes oljetank på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør undersøkes om det fortsatt finnes oljetank på eiendommen, og eventuelt om denne er i bruk eller korrekt sanert.
Dersom oljetanken ikke er forskriftsmessig fjernet eller sikret, kan det medføre risiko for oljelekkasje og forurensning av grunn og bygning.

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 manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbelgarasje oppført med støpt betongdekke og vegger i trekonstruksjon med utvendig panel. Garasjen har saltak tekket med shingel.

Det er innlagt strøm og belysning. Garasjen er utstyrt med én elektrisk leddport og én vippeport.

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

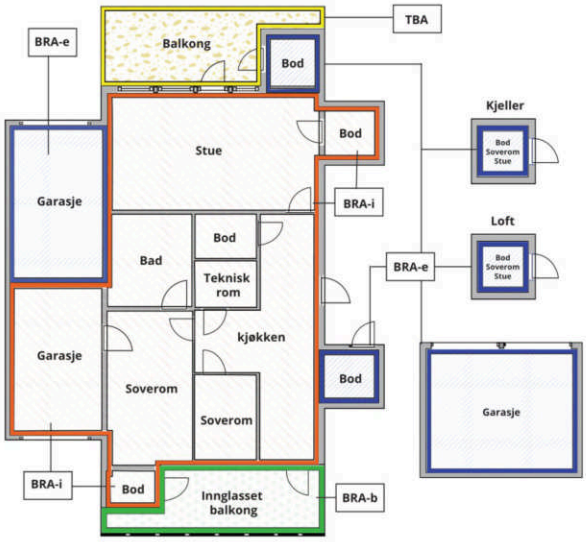
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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	97			97	59
Kjeller	89			89	
SUM	**186**				**59**
SUM BRA	**186**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré / gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		
Kjeller	Stue m/trapp, bod 1, bod 2, soverom, bad, gang, vaskerom		

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, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje 1, garasje 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Leif Patrick Olstad	Takstingeniør
	Anne Linn Fristad Terland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	93	261		0	1071.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Revefaret 32

Hjemmelshaver
Terland Anders, Terland Anne Linn Fristad, Terland Mai Britt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Ytre Enebakk i Enebakk kommune. Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse med tilhørende utearealer.

Det er kort avstand til nærbutikk, skole og barnehage, samt gode tur- og friluftsområder i nærområdet. Området har gode solforhold og fremstår som barnevennlig.

Det er også gode kollektivforbindelser med buss, samt grei adkomst til større tettsteder og Oslo via fylkesvei.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat vannverk. Vann fra Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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.

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PI9216

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Revefaret 32

Nabolaget Våglia - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ytre Enebakk skole (1-7 kl.) 440 elever, 20 klasser	19 min 1.7 km
Mjær ungdomsskole (8-10 kl.) 216 elever, 12 klasser	22 min 2 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	17 min 14.7 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	17 min 15.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Kiwi Ytre Enebakk	19 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestby bru Linje 350, 515, 550	11 min 1 km
Tomter stasjon Linje R22	11 min 10 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

BARNEHAGER

Ytre Enebakk barnehage (1-5 år) 72 barn	9 min 0.8 km
Mari naturbarnehage (1-5 år) 15 barn	4 min 1.8 km
Nylende barnehage (1-6 år) 74 barn	4 min 2.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Enebakk	13 min
Kiwi Ytre Enebakk	18 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Vågsenteret	13 min
Vitusapotek Enebakk	13 min
Ytre Enebakk vinmonopol	13 min

SPORT

Ytre Enebakk skole	18 min
Mjærhallen	22 min
Ytre Enebakk Treningssenter	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

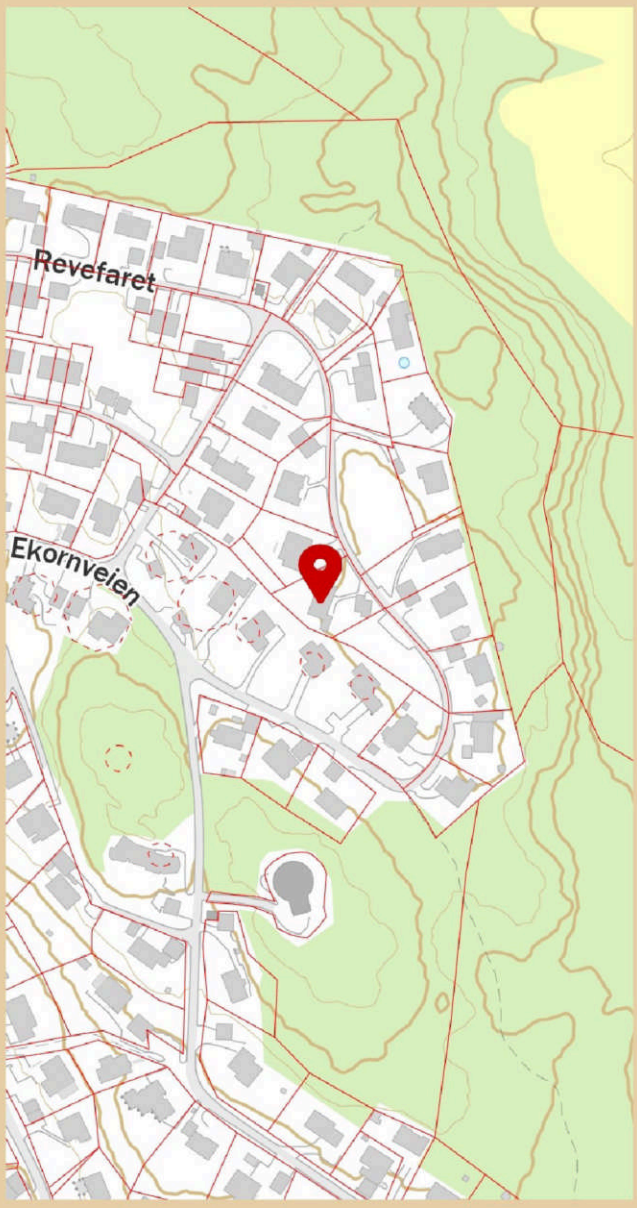
Trafikk
Lite trafikk 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski

Oppdragsnr.
327260027

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Linn Fristad Terland	Anders Terland

Selger 3 navn
Mai Britt Terland

Gateadresse
Revefaret 32

Poststed	Postnr
YTRE ENEBAKK	1914

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90929794

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 327260027

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 327260027

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 327260027

Tilleggskommentar

Har ikke bodde i huset de siste årene, og har derfor ikke detaljkunnskap. Huset er arvet i 2022, og vært utleid de siste årene.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 327260027

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Terland	bda135184da4158cc82507597d15460b940b0873	08.04.2026 04:16:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mai Britt Terland	009931921e33a0218d97738f47e2f2ee65d2e00f	08.04.2026 05:26:23 UTC	Signer authenticated by One time code

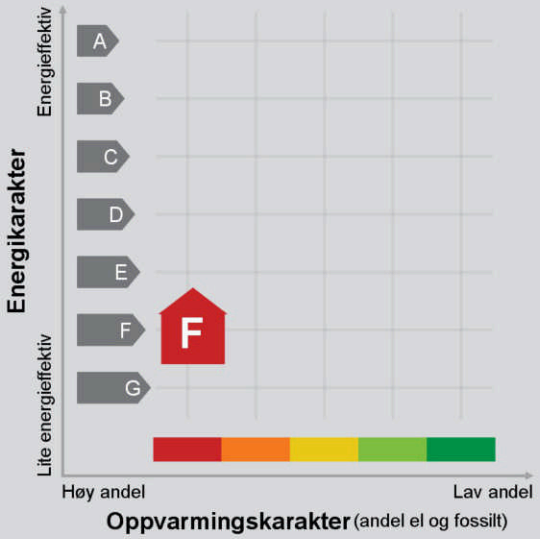
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Linn Fristad Terland	02da2684f0ab7b0ac483522ee06bb7db775fa17d	08.04.2026 04:27:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 327260027

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

ENERGIATTEST

Adresse	Revefaret 32
Postnummer	1914
Sted	YTRE ENEBAKK
Kommunenavn	Enebakk
Gårdsnummer	93
Bruksnummer	261
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150582830
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	385f8ab3-77d0-431d-923e-4b79b473eddf
Dato	03.10.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

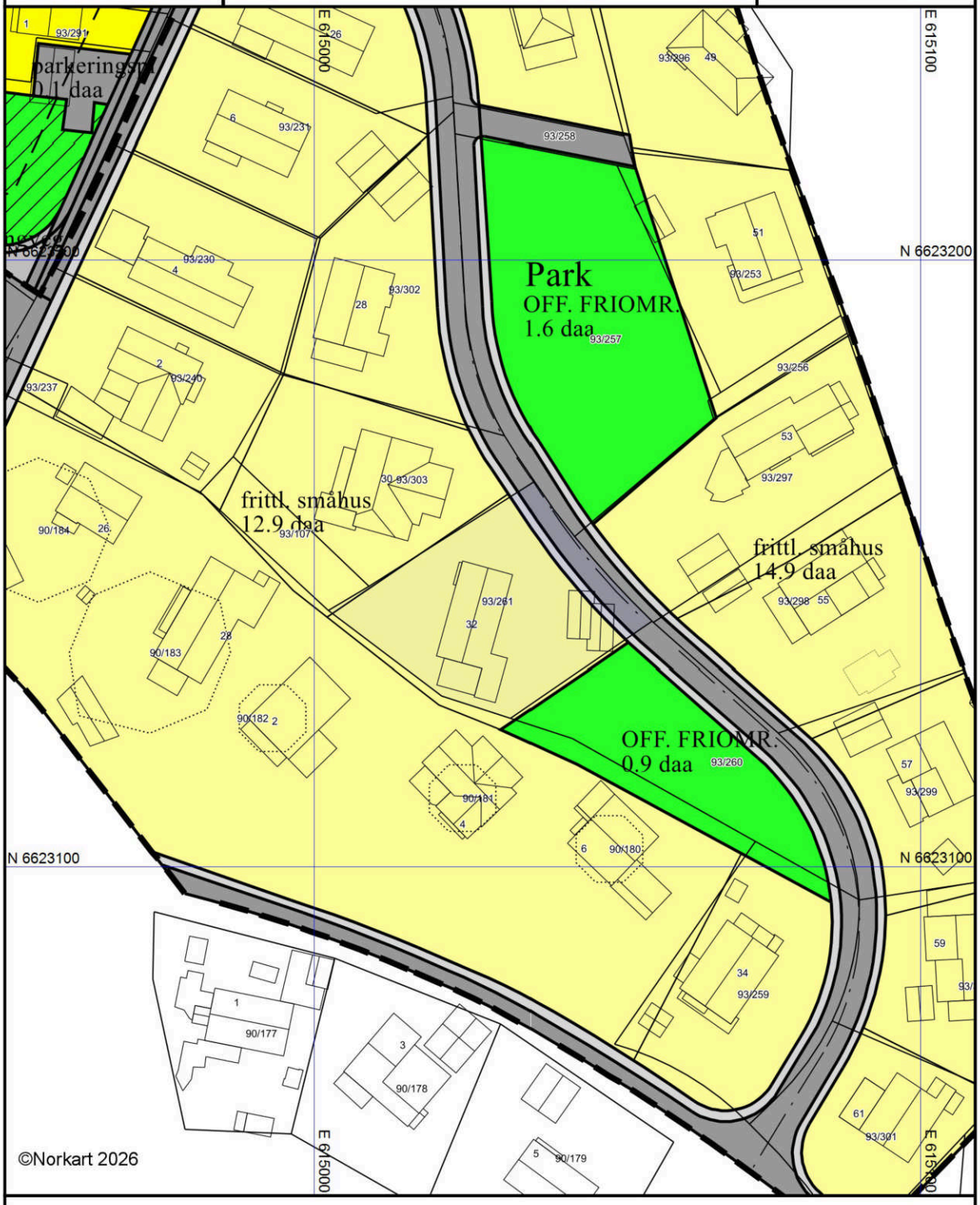
Enebakk kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 93/261
Adresse: Revefaret 32
Utskriftsdato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Fellesområder
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Vedtekter i tilknytning til reguleringsplan for Ødegårdslia.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne ligger en del gammel bebyggelse.
De nye boligtomter skal plasseres i forhold til veger, plasser og annen bebyggelse som vist på planen.

§ 2.

Vegene er regulert i 8 meters bredde med 5 meter opparbeidet kjørebane. Byggelinjen for våningshus skal ikke være under 12 meter regnet fra midt i veg, men den kan være mere dersom bygningsrådet finner det tjenelig.

§ 3.

På hver tomt skal det avsettes en fast biloppstillingsplass, og en plass for midlertidig opphold (gjesteparkering).
For garasjer skal avstanden til opparbeidet vegkant være 5 m. Garasjer skal ligge min. ½ m. fra nabogrense, men dersom to naboer blir enige, kan det legges en dobbelt-garasje i gjærdelinjen.

§ 4.

Gangveger og lekeplasser skal opparbeides etter planen.

§ 5.

Adkomsten fra offentlig veg til det enkelte hus skal ha en slik plassering og bredde at inn- og utkjøring kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre offentlig ferdsel.

§ 6.

Bebyggelsen på arealet skal innredes til beboelse, garasjer eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for naboene.

§ 7.

Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus intil 2 fulle etasjer. Våningshusenes størrelse skal ikke overskride 20 % av tomtens nettoareal. Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 meter, og mønehøyde ikke over 9 meter. For 1-etasjes hus må gesimshøyde ikke være over 4 meter. Høyden måles fra grundens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser.

§ 8.

Takoppbygg tillates på 1-etasjes hus. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten tillates ikke, untatt takluker.

KOMM. DEP. TET
001701 18.7.70
P1.

§ 9.

Bygningenes takvinkel og farge, samt gjerders utførelse, farge og høyde skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerder langs off. veg må ikke komme nærmere enn 6 m., målt til vegens midt. Gjerdenes høyde må ikke være over 1,20 m.

§ 10.

Ingen tomt må beplantes slik at det virker sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel.

§ 11.

Hager og forhager skal gis en tiltalende utforming og bygningsrådet kan kreve utarbeidet en egen hageplan.

§ 12.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse.

§ 13.

Unntak fra disse vedtekters § 3, 7 og 9 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Enebakk kommune.

§ 14.

Ved siden av disse vedtektene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Enebakk kommune.

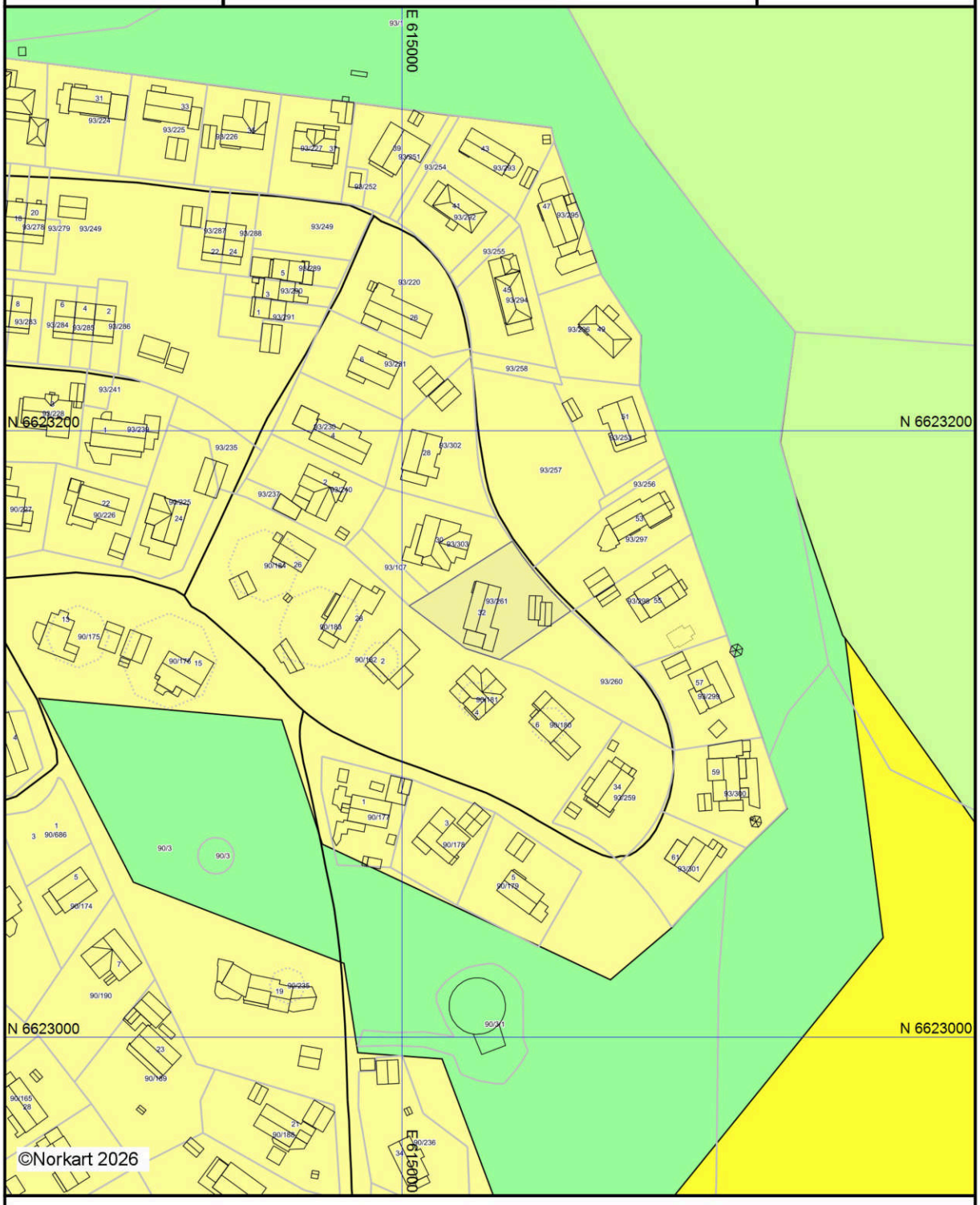
Enebakk kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 93/261
Adresse: Revefaret 32
Utskriftsdato: 11.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

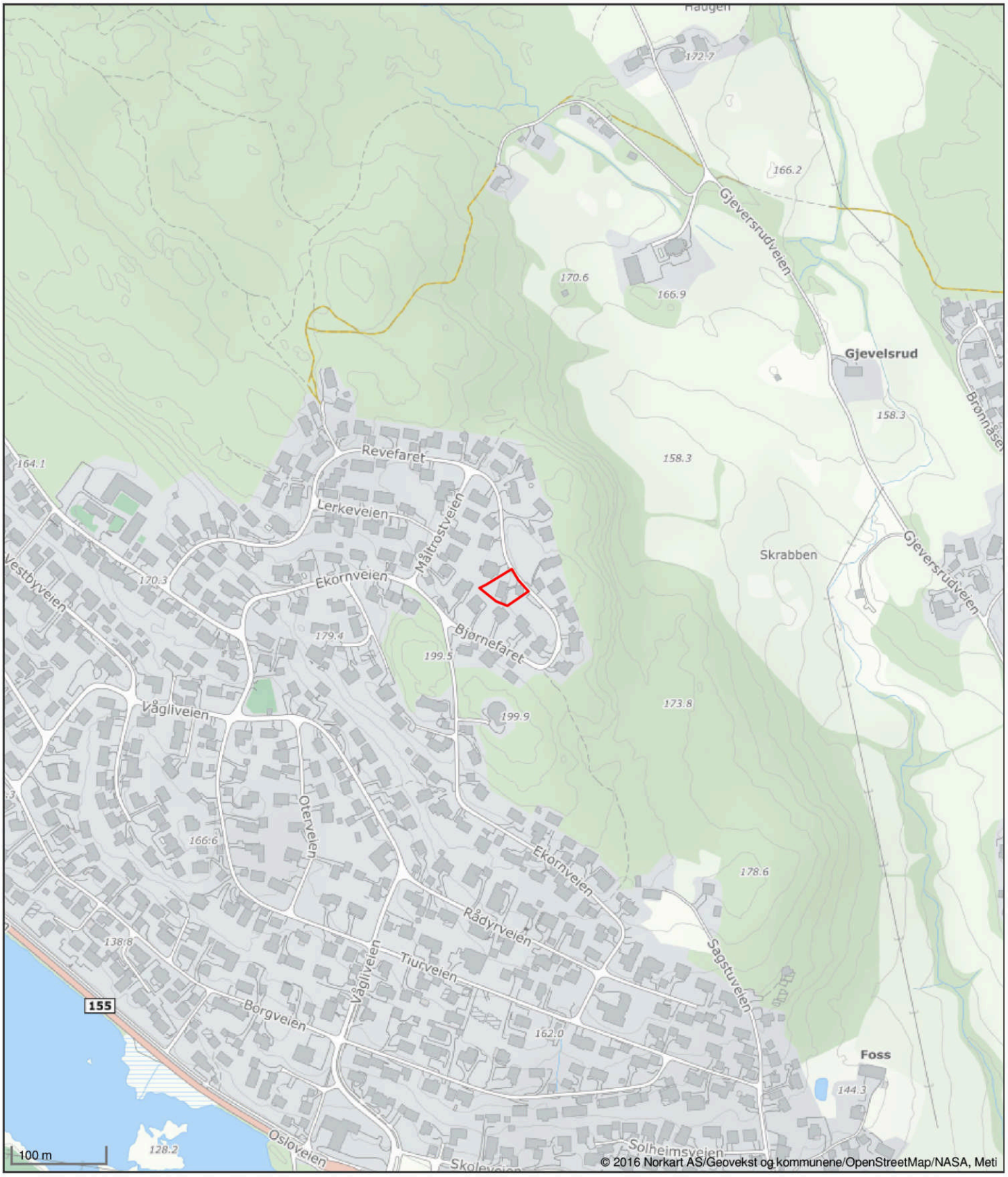
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Friområde - eksisterende
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - framtidig
- Samleveg - eksisterende

Utskriftsdato: 11.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3220 - 93/261//



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.

Utskriftsdato: 11.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3220 - 93/261//



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	1 071,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6623143,4	**Øst**	615028,03	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6623128,13	615021	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,43	
2	6623124,45	615032,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,92	
3	6623140,47	615055,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,33	
4	6623154,43	615042,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,93	150,59
5	6623158,77	615039,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,49	
6	6623163,51	615036,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,75	
7	6623146,22	615009,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,31	
8	6623142,24	615002,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,80	

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Bygn.sj. i Enebakk
3/9 1976
J.nr. 1128/93-261

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Revefaret 32, 1830 Ytre Enebakk		95	261	32

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolig	29/10-75	dato 2/12-75 sak 404

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Andresens Bank A/S	Torggt. 2, Oslo 1	
Anmelderens navn	Adresse	Telefon
" " "	" " " "	
Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
K/S A/S Saga-Hus & Co. v/J.A. Johnsen	Torggt. 30, Oslo 2	

Arb. igangsatt den 17/2-76

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

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
Rj 31/8-76

Dette arbeid må være fullført innen 1/12-76.

Enebakk den 3/9-76

Sendes:

☒ byggherren

☒ anmelderen

☒ ansvarshavende

☒ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

ENEBAKK KOMMUNE
Bygningskontrolløren

for bygningssjef
R. Buer

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord, Bl. 679. Desember 1971. Eftertrykk forbudt.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

FERDIGATT DATO 10.09.86
2277 93/261

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Revefaret 32, 1914 Ytre Enebakk			93/261	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Tilbygg	Dobbelt garasje	01.07.85	02.08.85	233/85
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Johan Otto Terland		1914 Ytre Enebakk		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Johan Otto Terland		1914 Ytre Enebakk		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Johan Otto Terland		1914 Ytre Enebakk		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99. den 1/9-86

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader: O.K.

Garasjen er utført i samsvar med byggemelding av 02.08.85

Sted og dato		Stempel
Enebakk	03.09.86	ENEBAKK KOMMUNE Bygningskontrolløren
		Underskrift Rolf Buer

Sendes til

[X] Byggherre [X] Anmelder [X] Ansvarshavende [X] Byggeløyvemyndighet [ ]

Trykt på selvkopierende papir
Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Bygn.sj. i Enebakk
18/10 1977
J.nr. 1519
ENEBAKK BYGNINGSRÅD
okt. 1. 11. 77

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Revefaret 32, 1830 Ytre Enebakk		93	261	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	garasje	2.5.77	dato 24.5.77 sak 159

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Johan Otto Terland	1830 Ytre Enebakk	
Anmelderens navn	Adresse	Telefon
" " "	" " "	
Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
" " "	" " "	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Enebakk den 17.10.77

ENEBAKK KOMMUNE
Bygningskontrolleren

for bygningssjefen
Rolf Buer
bygn.kontr.

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ byggeløyvemyndighet ✓
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681. Eftertrykk forbudt.

ENEBAKK KOMMUNE

Byggesak, geodata og miljø

Mai Britt Terland
Bernt Knudsens vei 27B
1176 Oslo

Deres ref.:	**Vår ref.:**	**Dato:**
	2022/3189/ELISOR	07.03.2025

Delegert behandling av sak D 99/25

FERDIGATTEST, JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 21-10

Tiltaket gjelder:	Kjeller og bruksendring		
Søknad datert:	06.03.2025	*Mottatt her:*	06.03.2025
Matrikkel:	*Gnr.: 93*	*Bnr.: 261*	
Eiendommens adresse:	Revefaret 32		
Tiltakshaver:	Mai Britt Terland		

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

VEDTAK:

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

Ferdigattesten gjelder:
Det vises til tillatelse i sak D 432/22.

Tiltakshaver har bekreftet at tiltaket er utført i tråd med tillatelsen og gjeldende regelverk. Byggesaken avsluttes derfor med ferdigattest.

Gebyr:
I henhold til gebyrregulativet for behandling av natur, geodata og byggesaker i Enebakk kommune 2025, fastsettes gebyret til kr 1.180, varenummer 66752

Klageinformasjon:

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

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

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

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

Vennlig hilsen

John Robert Bjørnstad
enhetsleder

Elin Melbøe Sørensen
spesialrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

ENEBAKK KOMMUNE

Teknikk og samfunn - Natur, geodata og byggesak

TERLAND MAI BRITT
Vestbyveien 75
1914 YTRE ENEBAKK

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	2022/3189/ELISOR	05.12.2022

Delegert behandling av sak D 432/22

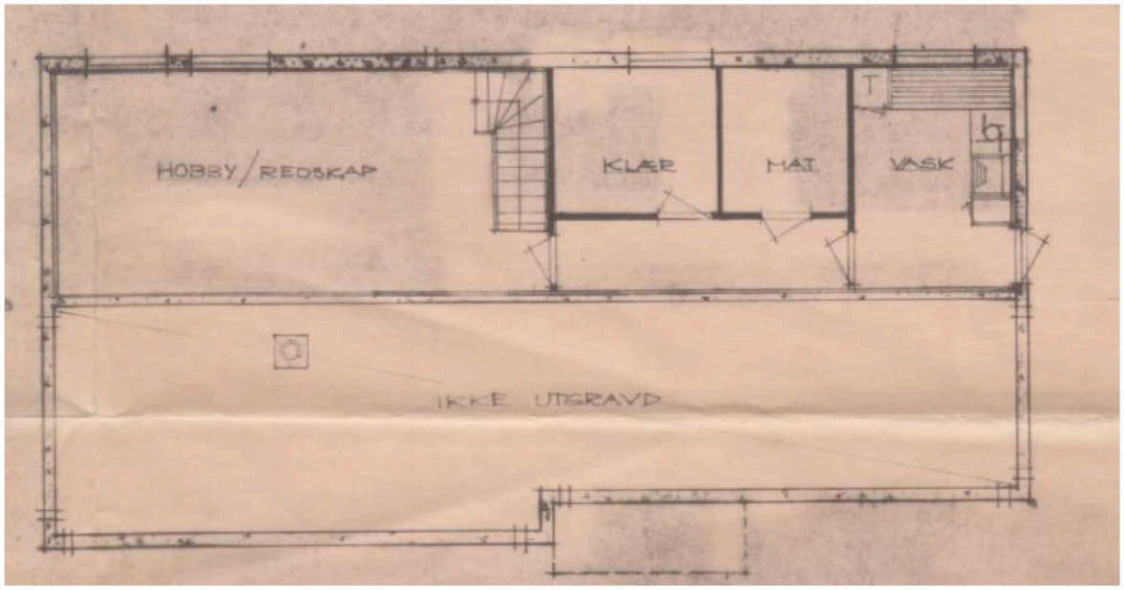
ETTERHÅNDSGODKJENNELSE FOR DEL AV KJELLER, SAMT TILLATELSE TIL BRUKSENDRING FRA TILLEGGSDEL TIL HOVEDDEL, JFR, PBL. § 20-4

Søknad datert:	19.10.2022	*Mottatt her:*	19.10.2022	
Matrikkel:	*Gnr.:*	*Bnr.:*	*Fnr.:*	*Snr.:*
Eiendommens adresse:	Revefaret 32			
Tiltakshaver:	TERLAND MAI BRITT			

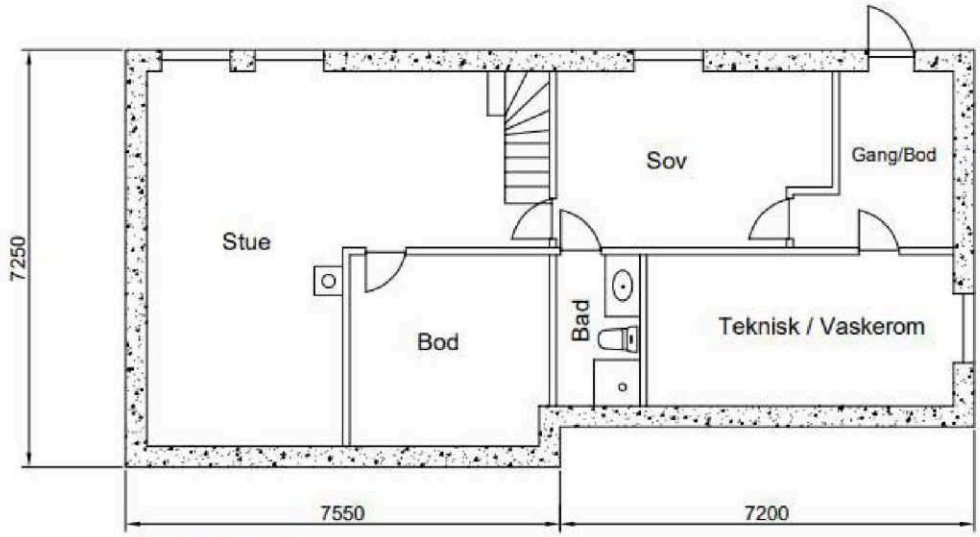
Saken er behandlet etter delegert myndighet fra kommunestyret.

VEDTAK:
I henhold til plan- og bygningslovens § 20-4 gis det etterhåndsgodkjennelse for del av kjeller og tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i samsvar med innsendte søknad. Tillatelsen bortfaller dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Fristene kan ikke forlenges.

Saksopplysninger:
Det søkes om etterhåndsgodkjennelse for del av kjeller. Ifølge godkjente tegninger fra byggeår var deler av kjelleren ikke gravd ut.



Det opplyses at kjelleren fra byggeår ble gravd ut, og at en antar at Sagahus glemte å legge ved korrekte tegninger ved søknaden. I forbindelse med salg av boligen ønsker grunneier å få godkjent den planløsningen som ble utformet på byggetidspunktet.



Tiltaket er unntatt fra plikten til å nabovarsle, jfr. § 21-3.

Søknad om etterhåndsgodkjenning av kjeller skal ifølge hovedregelen gjøres av søknad som erklærer ansvar. Kommunen godkjenner at søknaden sendes inn uten ansvar, jfr. § 20-4 bokstav e).

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til boligformål i planen Ødegårdslia.
Tiltaket er i tråd med planen.

I den opprinnelige byggetillatelse fremkommer det at det stilles vilkår om at rom i underetasjen må isoleres etter forskriftene med hensyn til fukt og temperatur når rommene skal nyttes til varig opphold til mennesker. Det er noe uklart om dette innebar en endring av planløsningen, men det er ikke sendt inn noen søknad om endring.

Det legges imidlertid til grunn at rommene for varig opphold tilfredsstilte tekniske vilkår.

Tiltaket godkjennes derfor.

Ferdigstillelse:
Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest jf. pbl. § 21-10, som utstedes av når det søkes om ferdigattest.

Gebyr:
I henhold til gebyrregulativ for behandling av natur, areal og byggesaker i Enebakk kommune for 2022 er gebyret kr 11.040,- for underbygg og kr 6.880,- for bruksendring.

Imidlertid har kommunen overskredet 3 uker saksbehandlingsfristen med tre uker. Dette innebærer en reduksjon på 75%. Gebyret reduseres derfor med kr 8.280 og kr 5.160.

Samlet gebyr blir da 4.480,-.

Regning på saksbehandlingsgebyr ettersendes.

Vi gjør spesielt oppmerksom på følgende:

- Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres etter plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Dette gjelder også dersom tiltaket uføres av andre.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av opprinnelige og nye tiltakshavere. Det samme gjelder ved eierskifte, jf. pbl § 23 nr. 2.
- Enebakk kommune forhåndsvarsler om at det kan bli utført tilsyn på tiltaket.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Klageinformasjon:

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

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

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

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

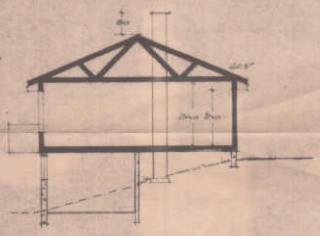
Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Vennlig hilsen

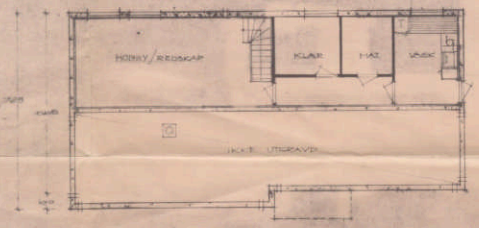
John Robert Bjørnstad
enhetsleder

Elin Melbøe Sørensen
Spesialrådgiver

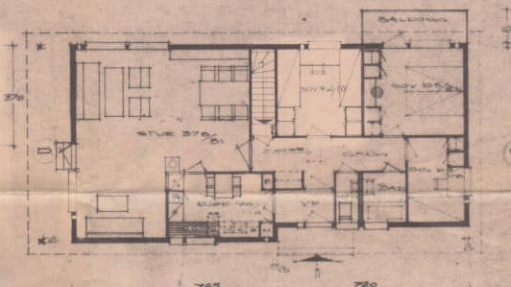
Dokumentet er elektronisk godkjent.



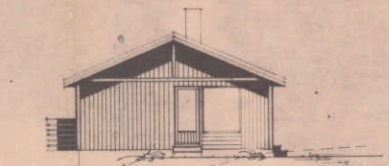
SNITT GJ STUE



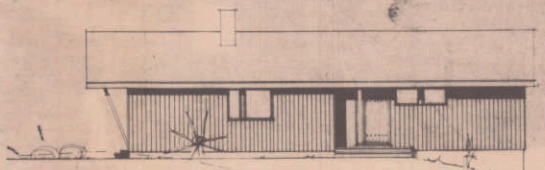
PLAN AV KJELLER



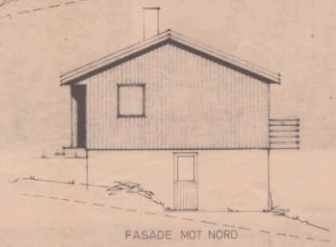
PLAN AV 1.ETASJE



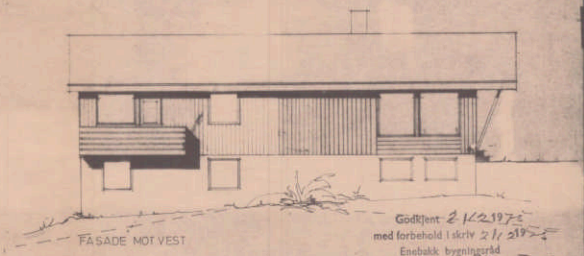
FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

Godkjent 2.12.1975
med forbehold i skriv 21.2.19[illegible]
Enebakk bygningsråd

EKSIST. TERR
FREDIG PLANERT

BRUTTO AREAL	104,63 m²
NETTO AREAL	93,23 m²
VE OG YTTERVEGGER	11,40 m²

UTV. MÅL ER BASERT PÅ 3,5" INNFEMET, DAMPSPUNDEN 7,5 CM. INNFOR UTV. KLEDN.

VILLA 101 A. 8 -
PLANER, SNITT OG FASADER

Målestokk 1:100	Art. A
Tegnet K.	Dato 29.10.75
Kontrollert	Dato

sagahus

K/S | A.S SAGA-HUS & CO

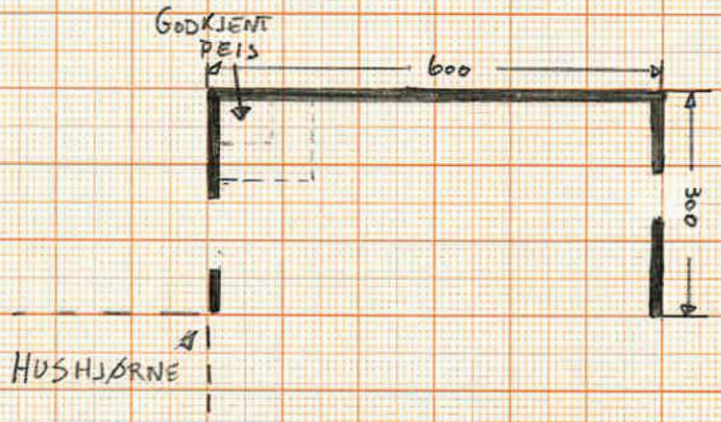
Tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved arbeider hvor K/S/AS Sagahus & Co. ikke medvirker.

Byggherre: ANDRESENS BANK A/S

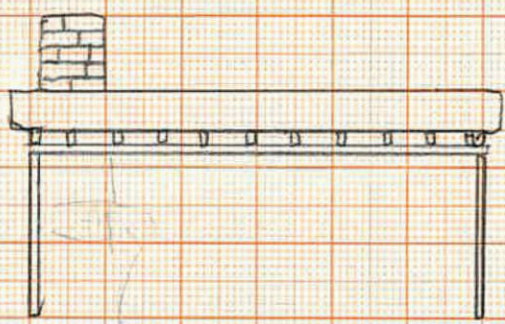
Byggeplassadresse: REVEFARET 32,

Byggekommune: ENEBAKK

OVERBYGG OVER TERASSE

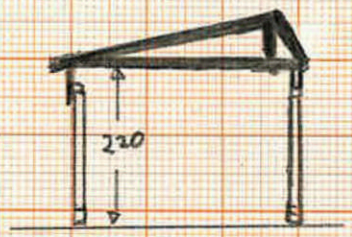


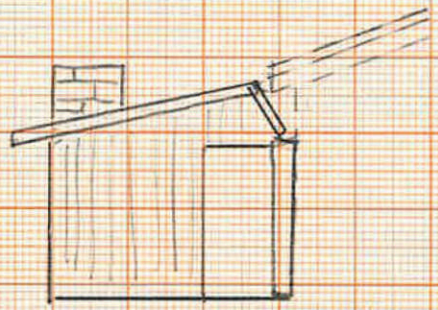


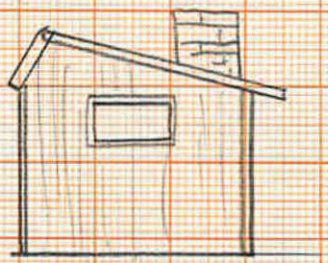


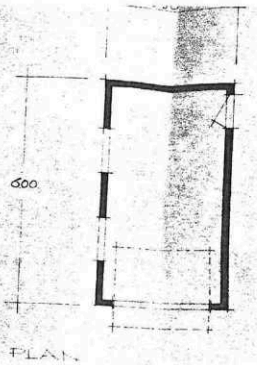
Enebakk Byggeråd

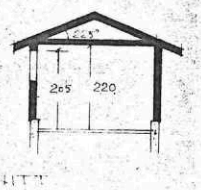
Godkjent 30/6 1985





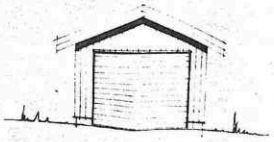


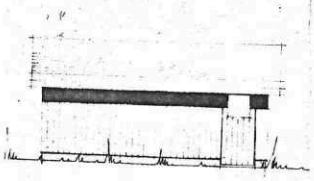


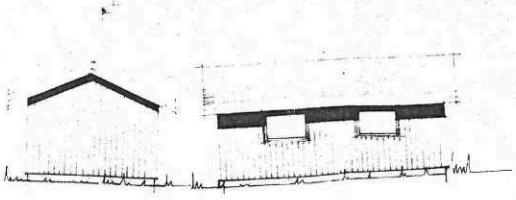


Enebakk Byggeråd

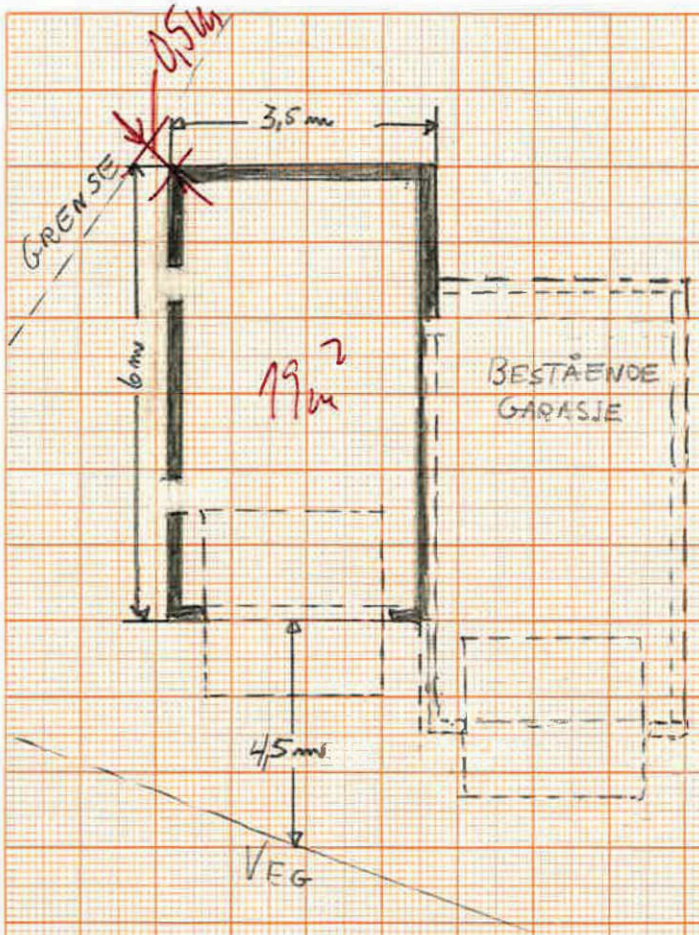
Godkjent 21/5 1997

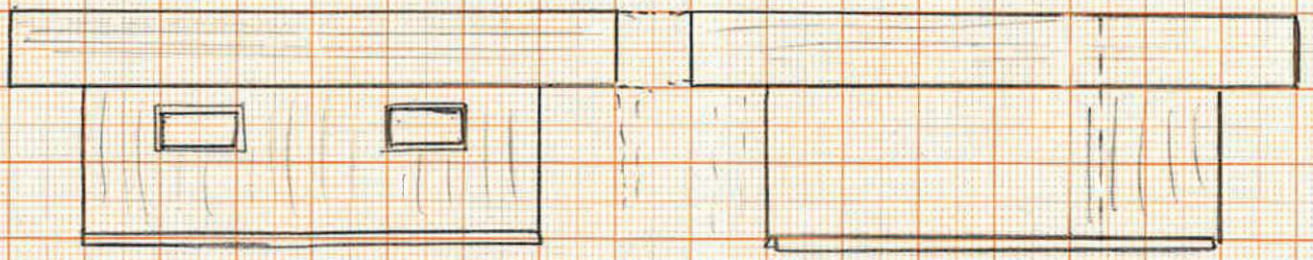






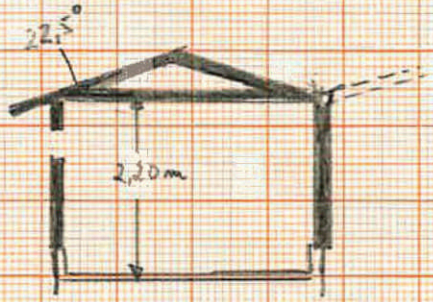
GARASJE



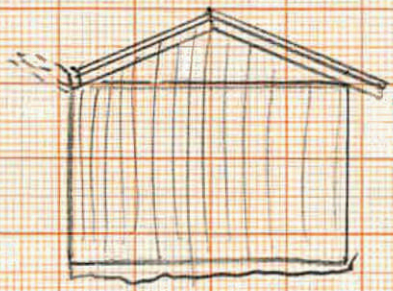


Enebakk Byggeråd

Godkjent 02/08 1985







A4

Stemplet m/kr. 8.000,-

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 5687 1974 10/9.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede A/S Enebakk Tomteselskap

..... *født* .....
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Andresens Bank A/S

adr. ~~xx~~ vår eiendom gnr. 93 bnr. 251 og ..... *født* ~~xxxx~~
(Datum og årstall)

min/vår eiendom ~~xx~~ gnr. 93 bnr. 256, bnr. 258, bnr. 254 og bnr. 255 samt gnr. 93 bnr. 253, gnr. 93 bnr. 259 gnr. 90 bnr. 287 og

g.nr. 93 *br.nr.* 261 *av skyld mk.* ..... *i* ødegårdslia ~~herred~~)

matr.nr. ~~xxxxxx~~ ..... *i* Enebakk kommune .....)

for en kjøpesum stor kr. 782.761,35 kronersjuhundreogåttetotusensjuhundreogsekstien 35/100 ----------

som er avgjort på omforenet måte.

Fellesanlegg, offentlige anlegg for vei, vann og kloakkanlegg, opparbeides etter vedtatte planer. Stikkveier fram til bakenforliggende tomter og stikkledninger fram til naturlig tilknytningspunkt opparbeides av selgeren. Omkostningene herved er inkludert i tomteprisen. Dersom de anlagte tilknytningspunktene ikke kan benyttes i kjøperens bebyggelsesplan, påhviler det kjøperen å fjerne - eventuelt plugge igjen - de lagte stikkledninger. Dette må skje i samråd med kommunens ingeniørvesen. Stikkledninger og ledninger forøvrig og/eller adkomst inn til den enkelte parsell opparbeides av kjøperen som etter utført arbeid plikter å sette vei og ledninger i samme stand som før. Vedlikehold av stikkledninger, stikkveier og adkomstveier, herunder også snørydding, påligger de som betjener seg av disse. Den enkelte eier av tomt som er utskilt av samme byggefelt i Enebakk er berettiget til å legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over nærliggende tomter fram til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger og forøvrig etter byggningsmyndighetenes anvisning. Ved skade på annenmanns eiendom blir skaden å erstatte.
I de tilfelle det går offentlige ledninger over tomten plikter kjøperen på forlangende å avgi erklæring til Enebakk kommune, som gir kommunen rett til å ha ledningene liggende samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold.
Kjøperen er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraséen nærmere enn bygningsmyndighetenes bestemmelser.
Enebakk kommune har rett til i framtiden vederlagsfritt å legge offentlige ledninger over tomten, med adgang til vedlikehold av samme. Likeledes har Tele og Elektrisitetsverket vederlagsfritt rett til stolpefeste og legge eller ha liggende kabler og/eller ledninger, samt til plassering av transformatorstasjon.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Nr. 41 a. Enerett: Sem & Stenersen f. Oslo 11-70.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for tomtene må kjøperen ved videre-utparsellering av boligtomter sikre nevnte nødvendige rettigheter for legging og vedlikehold av ledningsnett etc. Selgeren og Enebakk kommune er i et hvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt. For bebyggelse og utnyttelse av tomtene gjelder kommunale vedtekter for feltet.
Tomtene kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Kjøper av tomt kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomteeiere på samme byggefelt.

Enebakk den 28/8-1974

A/S ENEBAKK TOMTESELSKAP

(Utstederens underskrift)

Utstederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Odd Mol, 39 år, 125 Gjetten, 2040 Kløfta. Unn Blomquist 23 år. Hellaveien 29b 2013 Skjetten

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker i skjøtningen

den .....

(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)

Enebakk kommune

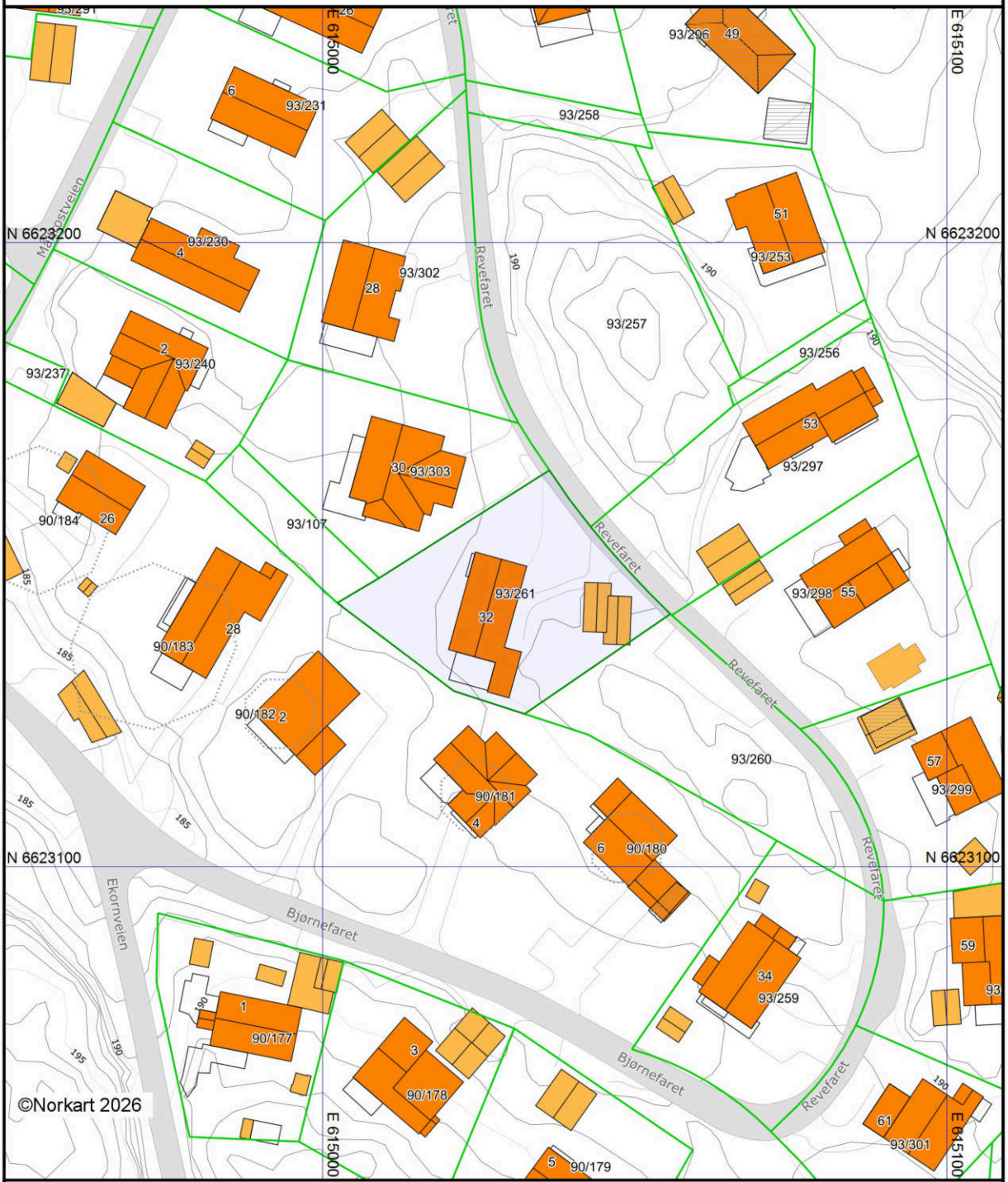
Grunnkart

Eiendom: 93/261
Adresse: Revefaret 32
Dato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Enebakk kommune

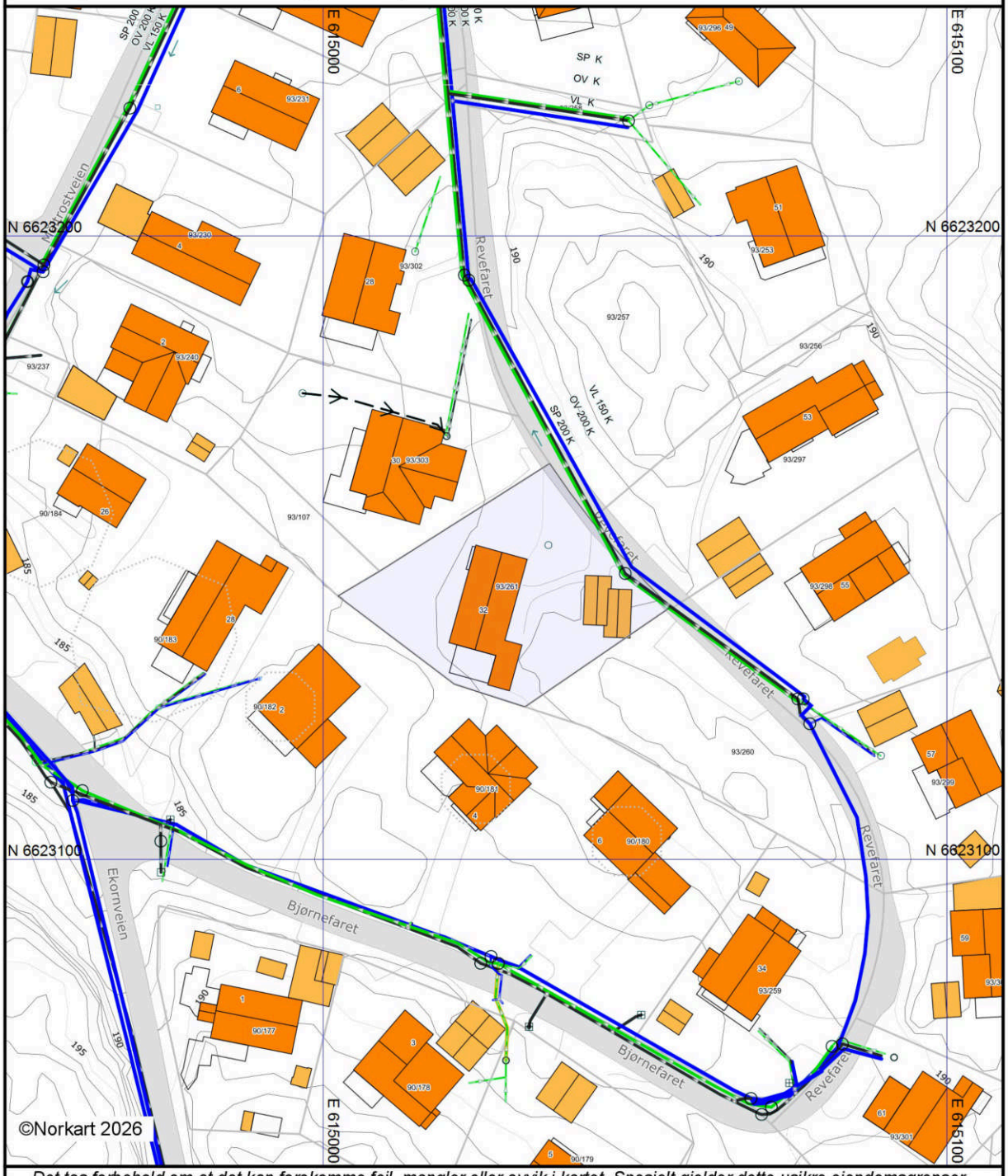
Ledningskart

Eiendom: 93/261
Adresse: Revefaret 32
Dato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000

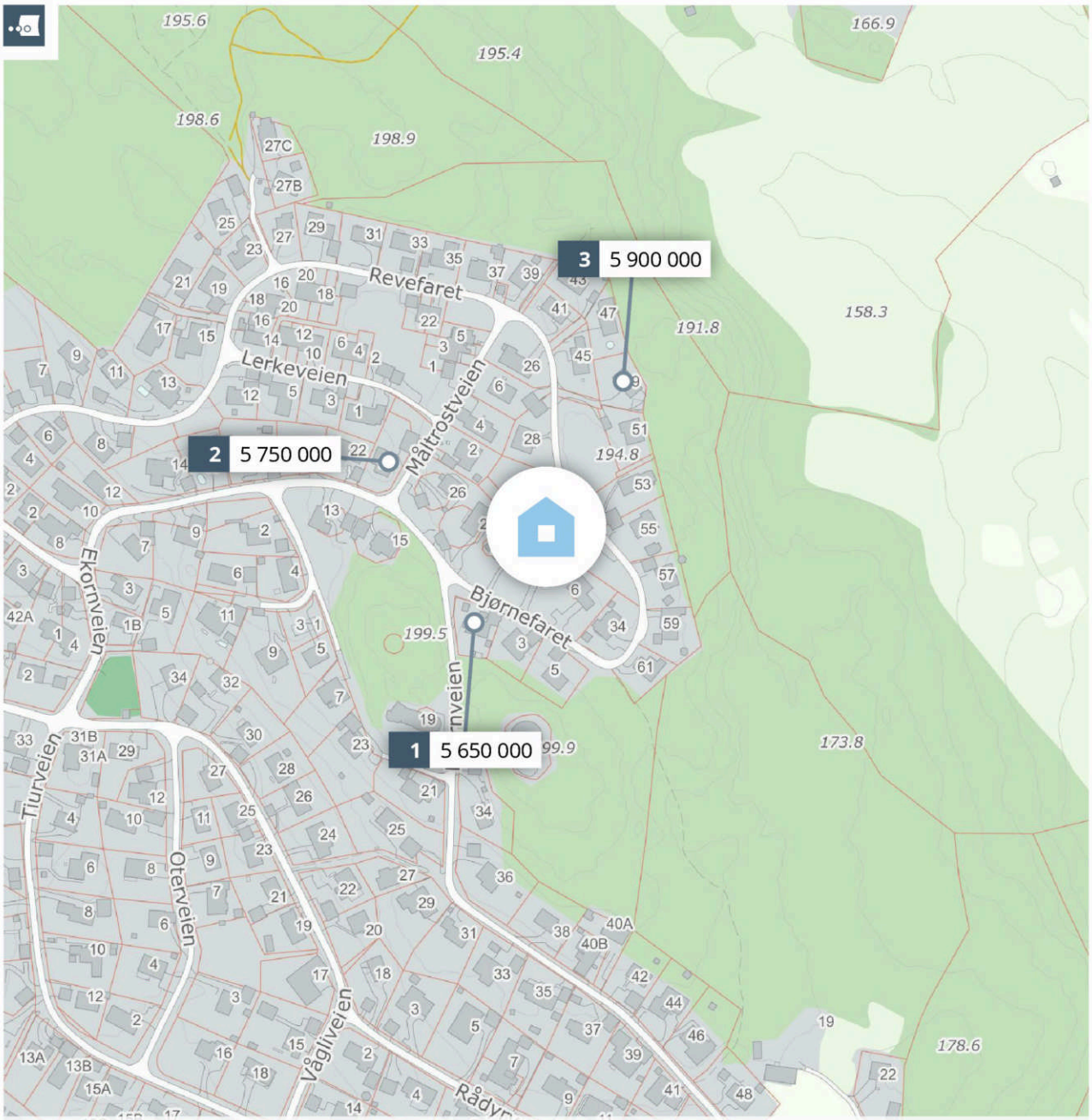
N

UTM-32

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



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



Meglers verdivurdering

REVEFARET 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 10.04.2026

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

Revefaret 32, 1914 YTRE ENEBAKK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 93 BNR 261 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3220 ENEBAKK GRUNNKRETS NORDRE VÅGLIA

Verdivurdert til

5 250 000

-	5 250 000	28 226
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	186 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 072 m²	
Byggeår					1976	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørnefaret 1				17.03.2025	6 000 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**31 215**
	181 m²	1969	803 m²	4 sov						
2	Ekornveien 24				28.05.2024	5 900 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**29 040**
	198 m²	1970	962 m²	- sov						
3	Revefaret 49				03.02.2025	6 100 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**31 892**
	185 m²	1976	886 m²	4 sov						

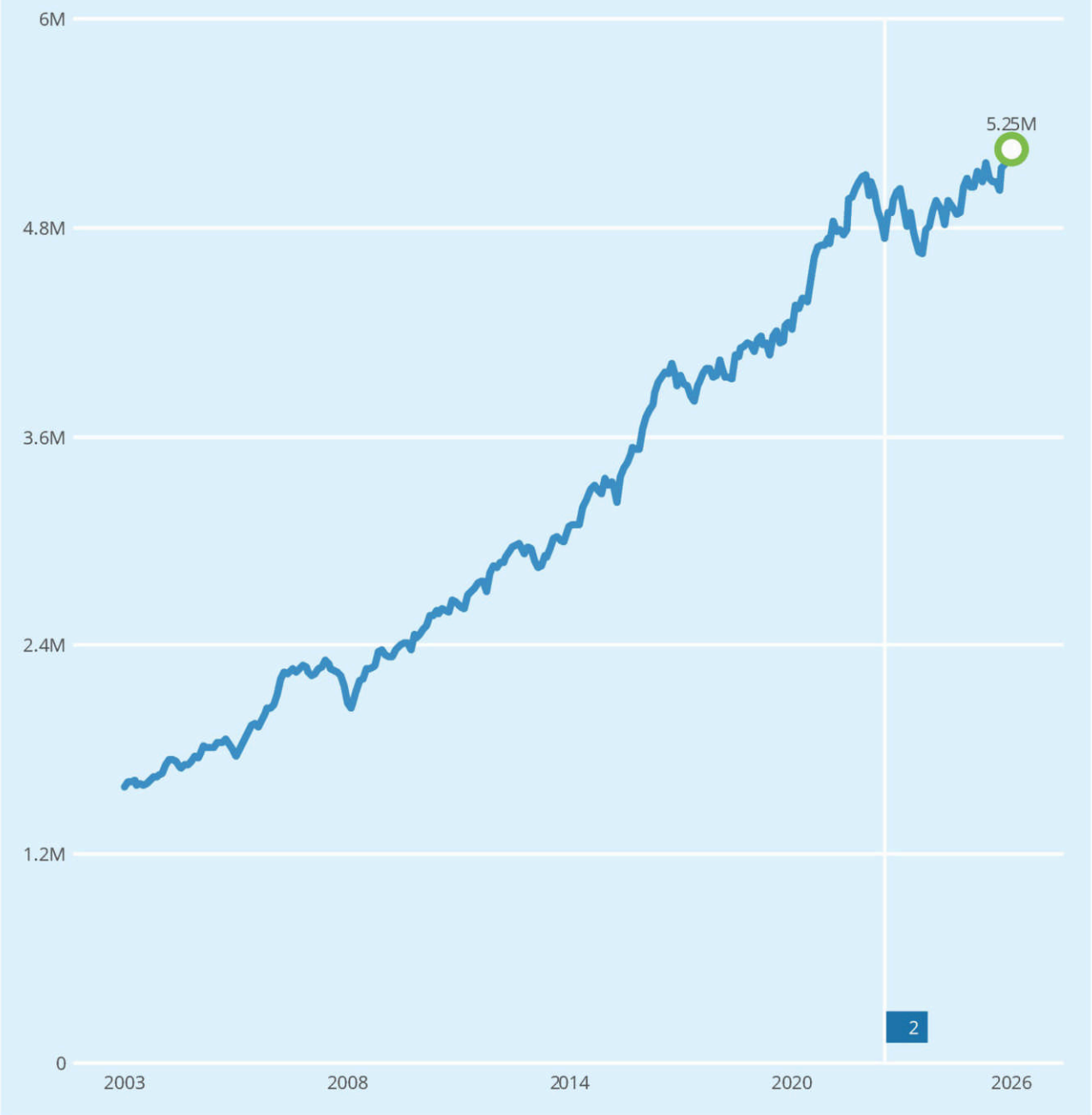
Innholdsrik enebolig i et familievennlig og godt etablert boligområde på Våglia i Ytre Enebakk. Dobbel garasje.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1914 YTRE ENEBAKK nå

8
eneboliger til salgs

7.1M
6.9M
6 593 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
49
dager

Eneboliger solgt i 1914 YTRE ENEBAKK siste 3 mnd

13
eneboliger solgt

6.5M
6.2M
5 896 000 Prisantydning i snitt
5 680 000 Salgspris i snitt
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
137
dager

for 3.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

28 919 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

28 226 Revefaret 32 Totalpris 5 250 000

26 838 ENEBAKK kommune i snitt siste 3 mnd

Norsk Radonrådgivning

Radonsertifikat

Boligens adresse: Revefaret 32, 1914 Ytre Enebakk

Ovennevnte bolig har blitt målt med sporfilmsmetoden over en periode på minimum 60 dager. Dette er den sikreste metoden for måling av radon. Boligen er målt til under faregrensen satt av Statens Strålevern. Boligen er dermed radongodkjent av NRRG AS.

NRRG AS



BYGG GRUPPEN

RADONMÅLING MED SPORFILM

Sporfilmtype: Kodalpha LR-115

Måleprosedyre for radon i boliger, 2013, fastsatt av Statens strålevern 22.11.2013

Målested		Kundenr	Tilleggsinformasjon
Johan Otto Terland		**32121**	
Revefaret 32		Dato	
1914	Ytre Enebakk	07.05.2020	

Filmnr.	Type rom	Etasje	Startdato	Sluttdato	Konsentrasjon i perioden (Bq/m³)	% +/-	Årsmiddelverdi Bq/m³
704139	Kjellerrom		06.10.2019	01.03.2020	**57**	24 %	**45**
704140	Soverom		06.10.2019	01.03.2020	**27**	27 %	**22**

Minste detekterbare aktivitetskonsentrasjon for målemetoden er 30. Usikkerhet i målingen er gjengitt i prosent av årsmiddelverdi i Bq/m³

Kommentar til måling

Årsmiddelverdien for radon er under faregrensen.
Ingen tiltak nødvendig.

Informasjon fra Statens Strålevern

Statens strålevern anbefaler at radonnivået (årsmiddelverdien) i boligen din er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når det i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m³. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200 Bq/m³ et forskriftsfestet krav (strålevernforskriften § 6 femte ledd). Les mer på Statens stråleverns internettsider: www.nrpa.no/radon

Analysen utført av:

DOSIRAD
LIN LABORATOIRE DE LA SOCIETE ALGADE

Laboratorieansvarlig, Dosirad: Nicolas Tharaud
Resultatansvarlig, Bygg-gruppen: Stian Jenssen

Konsentrasjon av radongass i boligen varierer fra time til time, fra dag til dag og t.o.m mellom ulike år, avhengig av værtype, bovaner m.m. Derfor kan den virkelige årsmiddelverdien variere med 0-40% over eller under angitte årsmiddelverdi. Angitt verdi er allikevel den mest sannsynlige. Analysen er utført av Dosirad laboratorium, i samsvar med normen ISO-11665-4.

Har du spørsmål til resultatet ditt eller lurer på noe vedrørende radongass?
Trenger du hjelp med befaring eller tiltak?



Kontakt oss på telefon 55 70 52 40
eller direkte på mail: post@bygg-gruppen.no
Vi er klare til å hjelpe dere!

Bygg-gruppen AS | C. Sundts gate 51, 5004 Bergen | www.bygg-gruppen.no
post@bygg-gruppen.no | ORG: NO913518675MVA | Tlf: 55 70 52 40

Norsk Radonrådgivning

www.nrrg.no
53 00 13 30 (10:00 – 15:30)
post@nrrg.no

Resultater av sporfilmsmåling for Revefaret 32, 1914 Ytre Enebakk

Statens Strålevern anbefaler at nivåene av radon holdes lavest mulig i alle oppholdsrom. Tiltak bør implementeres dersom radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Det anbefales også at radonnivåer aldri skal overstige maksimumsgrensen på 200 Bq/m³.
Mer informasjon om målinger, nivåer og mulige konsekvenser samt tiltak finner du på *www.nrrg.no*.



Målefilm 1, Soverom

Resultat: **38 Bq/m³**

Anbefalinger:
Radonnivået er under faregrensen. Ingen tiltak nødvendig.
Målingen er utført i perioden 15.10.2013 – 24.02.2014



Målefilm 2, Stue

Resultat: **51 Bq/m³**

Anbefalinger:
Radonnivået er under faregrensen. Ingen tiltak nødvendig.
Målingen er utført i perioden 15.10.2013 – 24.02.2014



Målefilm 3, TV-rom

Resultat: **50 Bq/m³**

Anbefalinger:
Radonnivået er under faregrensen. Ingen tiltak nødvendig.
Målingen er utført i perioden 15.10.2013 – 24.02.2014

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:
Revefaret 32, 1914 Ytre Enebakk
Gnr. 93, Bnr. 261, Enebakk kommune.

Oppdragsnummer:
327260027

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.
