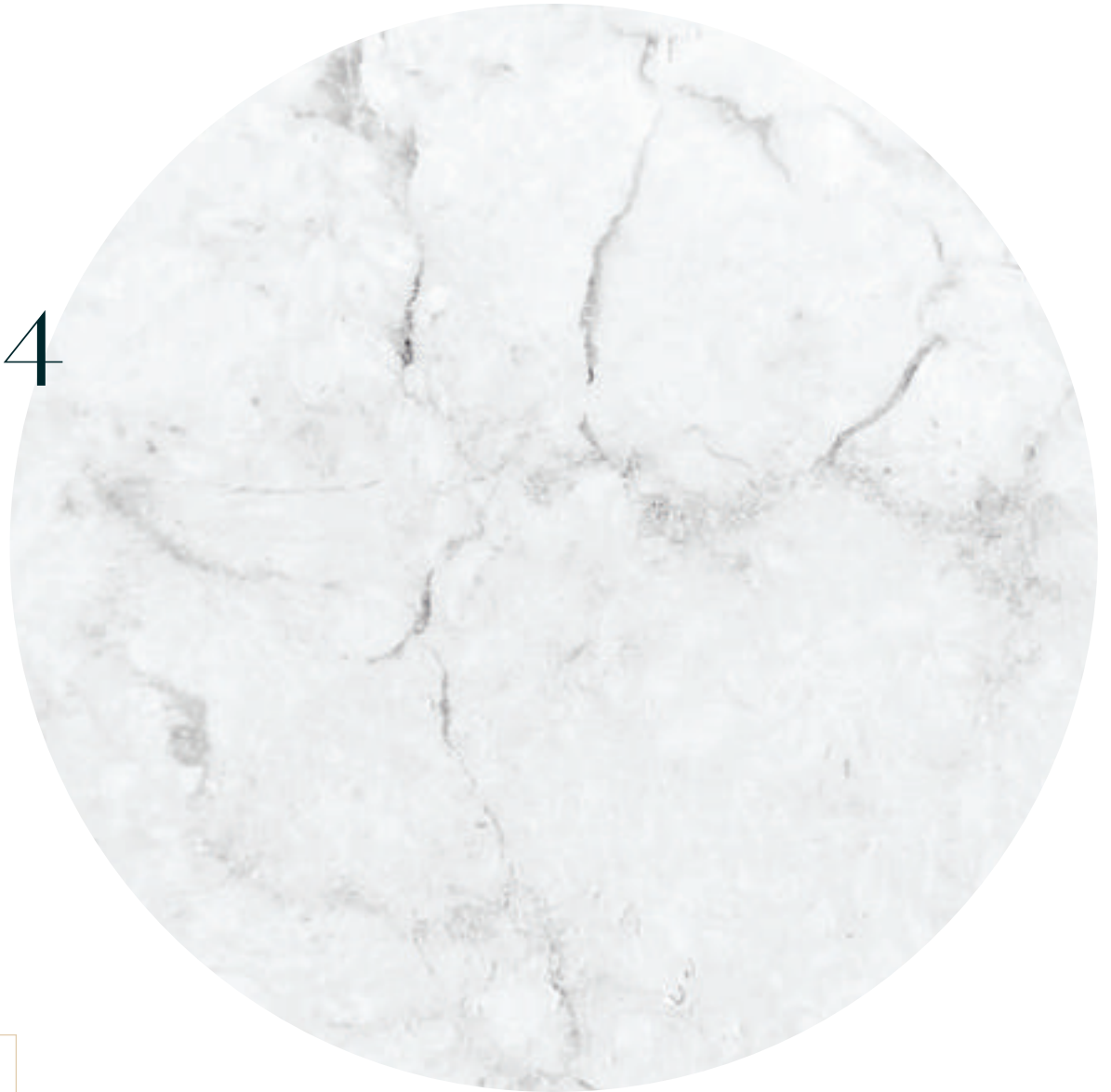


Borgveien 4



Velkommen til

Borgveien 4



Salgsoppgaven produsert 29. august 2025

Våglia

Totaloppusset(2025) i første rekke med solrik tomt - Egen inngang kjeller - Blindvei - Garasje - 2 kjøkken - 3 bad

Prisantydning	9 690 000,-
Omkostninger	243 600,-
Totalpris	9 933 600,-
BRA-i	277 kvm
Totalt BRA	287 kvm
Soverom	6
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1945

Ansvarlig megler	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no
Megler	Sindre T. Jonassen
Telefon	413 89 771
E-post	s.jonassen@nordvikbolig.no




TIL SALGS



Kort fortalt

Strøken og totaloppusset enebolig med solrik tomt og garasje i barnevennlig området.

Her kan du flytte rett inn i hus med god standard fra 2025 med muligheter for utleie eller som generasjonsbolig.

Plan 1: Stor lys hjørnestue med peis, romslig spisestue med utgang til terrasse og luftig kjøkken med god skap- og benkeplass. Tre romslig soverom og to delikate baderom renovert i 2025. Entré med vindfang og lagring, samt bi-inngang. Innvendig bod/kott.
Plan U: Luftig stue med peis, romslig spisekjøkken og stue. Tre godkjente soverom og et nytt flott baderom samt vaskerom. Egen inngang, og innvendig bod.

- INFO:
- Ny garasje
- Etterisolert
- Nye vinduer
- Ny drenering
- Nyrenovert pipe
- Vesentlig oppusset 2025
- Meget godt med lagringsplass
- Dokumentasjon på arbeid foreligger

Arealer og innhold

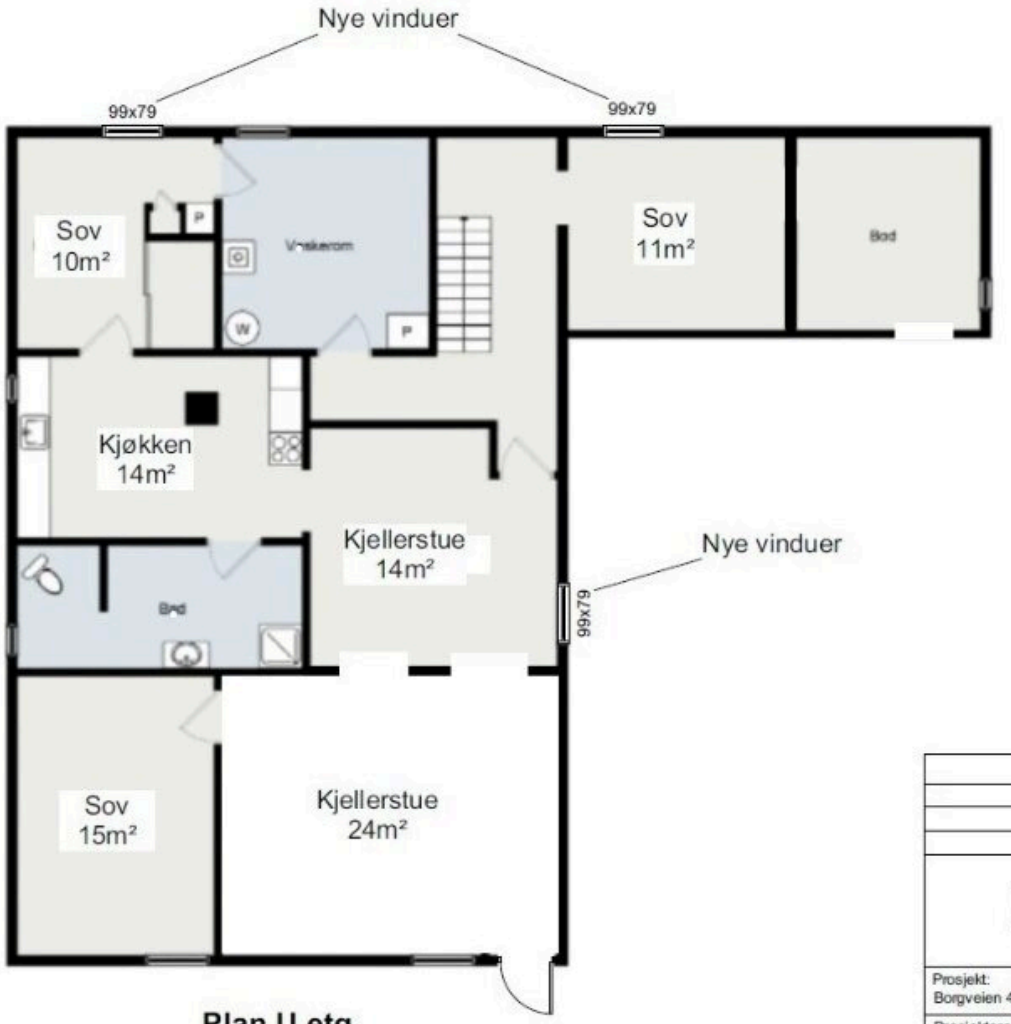
BRA-i:	277 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	287 kvm
TBA:	46 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 41 kvm. Bod, trapperom, soverom.
BRA-i: 89 kvm. HYBEL: Spisestue, soverom, bad/vaskerom, stue, soverom 2, entré, kjøkken
BRA-e: 10 kvm. Bod (utvendig adkomst)
Total BRA: 140 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 147 kvm. Entré, gang, soverom, hovedbad, trapperom, bad, soverom 2, stue, spisestue, kjøkken, vindfang, trapperom 2, soverom 3, gang 2, kott
Total BRA: 147 kvm.
TBA: 46 kvm.


Soverom
Kjøkken
Soverom
Soverom
P
Gang
WC
Spisestue
Bad
Peis
Stue
Bad



Plan U.etg

BYGGHUSET AS
PROSJEKTADMINISTRASJON · EIENDOMSUTVIKLING

Prosjekt: Borgveien 4	Ansvarlig: MS
Prosjekterende: Bygghuset AS	Dato: 30.05.2025
Tiltakshaver: Henrik Godager Eide	Mål: 1:100
Tegning: A20-01 Plan U etg.	Sign: MS
Prosjektnummer: 2025-039	Tegningsnummer: A20-01









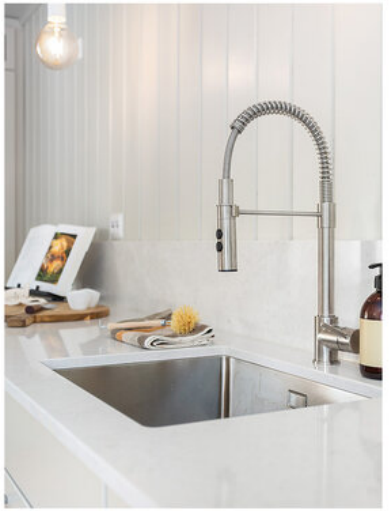


























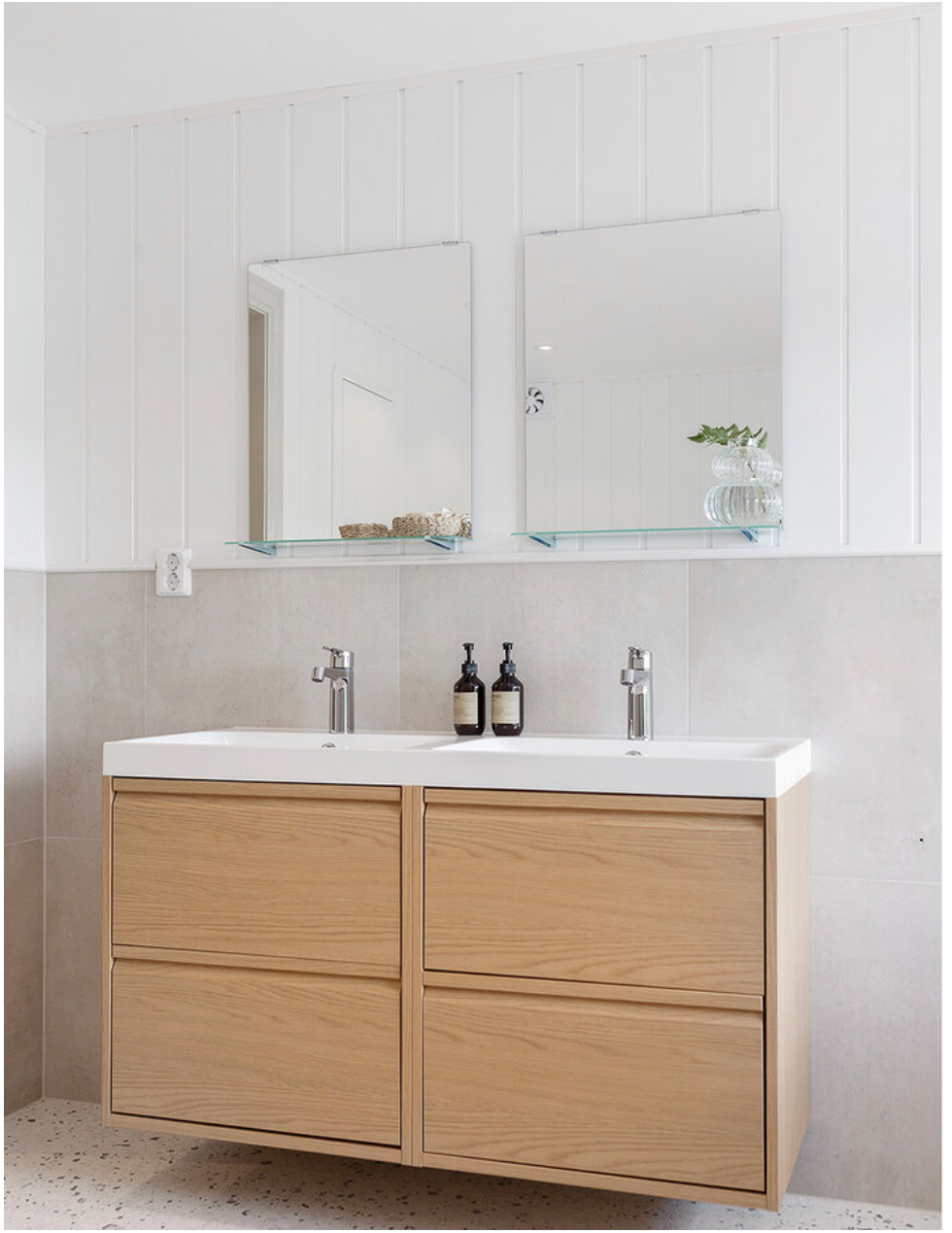


















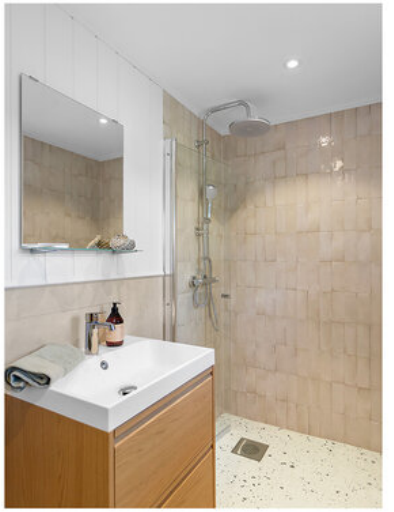

















LE RÊVE JAUNE



























Informasjon

Borgveien 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0512/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Borgveien 4, 1914 YTRE ENEBAKK
Gnr 90, bnr 26 (ideell andel 1/1) i Enebakk kommune

Selgere
Vegar Sandås
Henrik Ulrich Godager Eide

Kjøpesum og omkostninger
9 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
242 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
243 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
262 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 933 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 952 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1945

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 277 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 287 kvm
TBA: 46 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 41 kvm. Bod, trapperom, soverom.
BRA-i: 89 kvm. HYBEL: Spisestue, soverom, bad/vaskerom, stue, soverom 2, entré, kjøkken
BRA-e: 10 kvm. Bod (utvendig adkomst)
Total BRA: 140 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 147 kvm. Entré, gang, soverom, hovedbad, trapperom, bad, soverom 2, stue, spisestue, kjøkken, vindfang, trapperom 2, soverom 3, gang 2, kott
Total BRA: 147 kvm.
TBA: 46 kvm.

Innhold

Boligen strekker seg over to plan og inneholder:
1.etasje: Entré, gang, soverom, hovedbad, trapperom, bad, soverom 2, stue, spisestue, kjøkken, vindfang, trapperom 2, soverom 3 og kott.
Kjelleretasje: Hoveddel: Bod, trapperom og soverom. Hybel: Spisestue, soverom, bad/vaskerom, stue, soverom 2, entré og kjøkken.

Boligen har også en utvendig bod på ca. 10 kvm med egen inngang.

1.etasje
Entré
Lys og innbydende entré med god plass til sko og yttertøy. Flott tregulv, synlige bjelker på vegger og lysmalt himling.

Stue
Lys og luftig stue med brede vindusflater som gir godt med naturlig lys. Flott peisinnsats sentral plassert i stuen, som gir både varme og stemning på kjølige kvelder. Her er det god plass til sofa, tv og øvrig møblement.

Spisestue
Flott spisestue med plass til stort spisebord - perfekt sted å samle familie og venner rundt middagsbordet.

Terrasse:
Fra spisestuen er det direkte utgang til en nylig oppført terrasse på ca. 40 kvm vendt mot sørvest. Ideelt for måltider ute og lange sommerkvelder.

Kjøkken
Boligens kjøkken ligger separat til fra stuen, men likevel rett ved spisestuen. Delikat Huseby-kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter og benkeplater i stein (2025) med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ett-greps vannkran. Kjøkkenfrontene er nylakkert utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap m/frys. God skapplass og naturlig spiseplass for hverdagsmåltider. Det er montert komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Vindfang
Praktisk sekundær inngang ved kjøkkenet. Fin plass for barnevogn, idrettsutstyr m.m.

Hovedbad
Stilrent bad oppgradert med fliser og behagelig gulvvarme. Rommet har dobbel servant med underskap, veggmontert toalett, dusjhjørne og badekar. Det er praktisk opplegg for vaskemaskin. Her kan man ligge i badekaret og nyte flott utsikt over Vågvann.

Bad 2
Det andre baderommet i 1.etasjen er også flislagt med gulvvarme. Badet er innredet med servant, veggmontert toalett og dusjhjørne. Det er downlights i himlingen.

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig

soveromsmøblement. Det er også god plass til garderobeløsninger.

Soverom 2
Pent soverom med gode lysforhold. Passer fint som barnerom, hjemmekontor eller gjesterom.

Soverom 3
Pent rom som egner seg som barnerom, gjesterom eller kontor.

Kott
Smart oppbevaringsrom for alt man ikke trenger i det daglige. Hyller og oversiktlig lagringsplass.

Kjelleretasje hoveddel
Soverom
Svalt og behagelig soverom som gir en rolig sone i underetasjen. Fin størrelse og plass til garderobe.

Bod
Stor og tørr bod med rikelig lagringsplass for sesongutstyr, sportsutstyr og verktøy. Enkelt å holde orden.

Kjelleretasje hybeldel
Entré
Egen inngang til hybelen. Her er det plass til yttertøy og sko, samt enkel adkomst til uteplass.

Stue
Flott stue med store vindusflater og med god plass til sofa og øvrig møblement. Peisovn sentralt plassert i stuen gir god varme.

Spisestue
Egen spisesone i hybelen. God plass til spisebord og naturlig overgang til stue og kjøkken.

Kjøkken
Separat kjøkken med overskap og underskap samt god benkeplass. Avsatt plass til komfyr og oppvaskmaskin.

Bad og vaskerom
Moderne bad med fliser og gulvvarme. Innredning med servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverom
Lyst soverom med garderobeløsning. Passer for leietaker eller ungdom i familien som ønsker litt mer privatliv.

Soverom 2
Ekstra soverom. Kan brukes som gjesterom, kontor eller lagring etter behov.

Standard

Innvendige overflater:
1.etg.
Gulv: malt/lakkert tregulv, teppe
Vegger: tømmervegger, malt panel
Himling: malt panel (stedvis synlige bjelker)

Hybel.

Gulv: laminat, malt tregulv
Vegger: malt panel
Himling: malt panel

Ildsted/pipeløp:
Bygningen har 4 mursteinspiper men 3 piper er forblendet og er ikke i bruk. Innmurt peis m/innsats 1. etasje og peisovn i underetasje. Det er utført piperehabilitering på 1 pipe med nytt røykrør.

Kjøkken - 1. etasje:
Kjøkkeninnredningen i hovedetasje er hentet fra en annen bolig og er montert i aktuell bolig. Innredningen er av merket Huseby. Opplyst fra eier at fronter er nylakkert og det er nye benkeplater, koketopp og blandebatteri. Innredningen har lyse profilerte fronter. Benkeplater av stein med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran. Integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap m/frys. Det er montert komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Kjøkken - Hybel:
Kjøkkeninnredning i hybel er av eldre dato og som er malt i 2025. Innredningen har lyse profilerte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran. Det er ikke integrerte hvitevarer, men avsatt plass for komfyr og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Hovedbad - 1. etasje:
Rommet har flislagt gulv med gulvvarme. Flis/MDF panel på vegger og malt innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med dobbel heldekkende servant og underskap med skuffer, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne med vegg i herdet glass. Tappekran og avløp for vaskemaskin. Gulv med gulvvarme og nedsenket gulv i dusjsone. Fall fra slukrist til topp membran ved dør: ca 25 mm. Det er elektrisk styrt vifte.

Baderom - 1. etasje
Badet ble totalrenovert av godkjent håndverksfirma i 2025. Flis/MDF smarpanel på vegg og malt innvendig tak. Flislagt gulv med gulvvarme. Fall fra slukrist til topp membran ved dør: ca 25 mm. Badet har plastsluk. Banemembran med klemring på sluk. Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servant og underskap med skuffer, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjdør i herdet glass. Det er elektrisk styrt vifte og tilluft ved dør.

Bad/vaskerom - Hybel:
Badet ble totalrenovert av godkjent håndverksfirma i 2025. Flislagt gulv med gulvvarme. Malte slette vegger (flis i dusjhjørne) og malt innvendig tak. Våtrommet har plastsluk. Membran med mansjetter ved sluk. Det er elektrisk styrt vifte.

Tekniske installasjoner:
- Elektrisk gulvvarme i alle bad.
- Varmepumpe i både boligens hoveddel og hybel.
- Sikringsskap med automatsikringer plassert i kott vindfang.
- Avløpsrør av plast, modernisert i forbindelse med renovering/bygging av våtrom og kjøkken.
- Rørsystemer modernisert med rør i rør system (vannrør i plast med utvendig "sikkerhetsrør"). Hovedstoppekran plassert på bad i underetasje.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig

behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Veggkonstruksjon
Tilstandsvurdering: Tømmerkledningen er værslitt/oppsprukket hovedsakelig på vegger som er orientert mot syd og vest. Veggene har noe vedlikeholdsbehov på sikt.

- Takkonstruksjon/Loft
Tilstandsvurdering: Det er registrert stedvis misfarging/fuktskjolder rundt en av pipene, samt rennemerker etter sotvann på pipe på loft. Målinger med protimeter (fuktmåler) rundt pipe indikerer ingen skadelige fuktverdier på befaringsdagen.

- 2 vinduer i underetasje
Tilstandsvurdering: TG 2 er satt på bakgrunn av alder, ytre påkjenninger samt dårligere tetting/isolasjonsevne enn dagens vinduer.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Tilstandsvurdering: Rekkverk ved inngangspartiet tilfredsstiller ikke dagens krav til høyder og det er manglende rekkverk på trapp.

- Etasjeskille/gulv mot grunn
Tilstandsvurdering: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

- Innvendige trapper
Tilstandsvurdering: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Overflater gulv - Baderom - Hybel
Tilstandsvurdering: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Avtrekk - Kjøkken - 1. etasje
Tilstandsvurdering: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Avtrekk - Kjøkken - Hybel
Tilstandsvurdering: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da Våtrommet er under 5 år og garantier er fortsatt gjeldende. Målinger med protimeter (fuktmåler) på overflater er foretatt uten å påvise unormale forhold. Målinger gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere

informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Garasje på tomten. Det er også plass til flere biler på egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

Boligen har gjennomgått omfattende oppgraderinger utvendig og innvendig i 2025.

- Ny drenering.
- Hovedsakelig nye vinduer og stedvis nye ytterdører.
- Innvendige overflater er pusset opp.
- 3 bad er totalrenovert.
- Kjøkken er lakkert/malt, samt nye benkeplater og vannkran på hovedkjøkken.
- Oppgradert el-anlegget.
- Malt utvendige vegger.
- Bygget ny terrasse.
- Stedvis etterisolert vegger.

I tillegg er det utført mindre arbeider, og per dags dato er en garasje under oppføring.
2025

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Velabygg AS org.nr 935 284 244 Elektrikker Gruppen AS org.nr 879 899 222 NMC Rørservice AS org.nr 933 639 711 Membranspesialisten AS org.nr 912 355 772 I hovedetasje: ett totalrenovert og ett nytt bad.
Kjelleretasjen: ett totalrenovert bad Alt utført i 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Velabygg AS org.nr 935 284 244 NMC Rørservice AS org.nr 933 639 711 Membranspesialisten AS org.nr 912 355 772 Våtrommene har nye plastsluk og tettesjikt, samt sveisemembran med mansjetter ved sluk Utført i 2025

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Velabygg AS org.nr 935 284 244 Elektrikker Gruppen AS org.nr 879 899 222 NMC Rørservice AS org.nr 933 639 711 Membranspesialisten AS org.nr 912 355 772 Ett nytt bad etablert i hovedetasje og ett totalrenovert. Bad i kjeller er totalrenovert Utført i 2025

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert pipeløp med to nye stålrør til pipeløp som samles til ett rør mot toppen. Adskilt for å unngå bærende lyd mellom etasjene. Nytt ildsted i hovedetasjen: rentbrennende peisinnsats Contura i10 med nominell effekt 9kW. Arbeid utført av Mumester K. Svendsen AS Ny terrasse, inngangspartier, utvendig kjellerbod med adkomst og garasje bygget av. Skiftet ut skadet tømmer på laftet yttervegg. Velabygg AS org.nr 935 284 244 Utført i 2025

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sandås Fjellsprengning & Graving AS org.nr 998 619 483 Nytt vann og avløp med ny drenering. Det er kilt og pigget ut fjell rundt huset. dreneringen er senket godt under kjellergulv og ledet til kum som infiltrerer i grunnen. Det er satt på ny grunnmurspapp og isolert. Tilbake fylt med drenerende masser. Utført 2025

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikker Gruppen AS org.nr 879 899 222 El-anlegg oppgradert med delvis skjult anlegg + nytt sikringsskap Utført 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Elektrikker Gruppen AS org.nr 879 899 222 Trukket ledning og klargjort for el bil lader til garasje, ikke montert lader. Utført 2025

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sandås Fjellsprengning & Graving AS org.nr 998 619 483 Nytt vann og avløp. det er lagt nytt vann og avløp ut fra huset og frem til tomtegrensen. Det er satt ned ny stake spylekum for avløp og stoppekran for vann. Utført 2025

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Velabygg AS org.nr 935 284 244 Nye rømningsvinduer i kjeller, og bruksendret deler av kjeller Utført 2025

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Badene er totalrenovert samt ett nytt bad.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Manglende drenering som medførte fukt til kjeller har blitt utbedret med ny drenering. Utført 2025

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport utført av Enebakk og Viken Takst AS Utført i 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra forrige eier med takstrapport 2023

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Godkjent rammetillatelse til oppføring av enebolig på nabotomt.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Det er ingen nedgravd oljetank på Eiendommen

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
Nei
Eventuell kommentar: Er ingen oljetank på eiendommen

Bygningssakkyndig

Tommy Væring

Byggemåte

Boligen er oppført i 1945.

Utvendige bygningsdeler:
Boligen er oppført med grunnmur av betongstein, pusset og malt utvendig. Yttervegger av tømmerkonstruksjon. Etasjeskiller av støpt dekke og trebjelkelag. Yttertak i tre med saltak utførelse. Taktekking av betongtakstein, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

Innvendige bygningsdeler:
Boligen har betongsåle. Etasjeskiller av støpt dekke og trebjelkelag. Bygningen har 4 mursteinspiper men 3 piper er forblendet og er ikke i bruk. Innmurt peis m/innsats 1. etasje og peisovn i underetasje. Steingrunnmur mot grunn som er pusset utvendig. Innvendig utforede vegger. Boligen har tretrapp.

Tomteforhold:
Dreneringen rundt hele boligen er utbedret/skiftet i 2025. Bygningen har grunnmur i betongstein, pusset og malt utvendig. Utvendig avløpsledning er oppgradert i 2024/25.

Vinduer:
- Malte trevinduer med 2- lags isolerglass hovedsakelig fra 2025.
- 2 vinduer fra 1995 i underetasje.

Dører:
- Malt hovedytterdør i tre m/glass
Alder: nyere dato
- Malt balkongdør i tre m/glass, adkomst fra spisestue.
Alder: 2025
- Ytterdør i tre, adkomst fra gang som er orientert mot sydøst
Alder: ukjent
- Ytterdør i tre, adkomst fra vindfang ved kjøkken

Alder: ukjent
- Ytterdør i tre, adkomst fra hybel
Alder: 2025
- Ytterdør i tre med adkomst fra bod i underetasje
Alder: 2025

Terrasse:
Boligen har flere terrasser/uteområder rundt boligen. En nyoppført terrasse på ca. 40 kvm. med adkomst fra spisestue, hvorav terrassen er orientert mot sydvest. Terrassen er oppført på 2 nivåer. Ved inngangspartiene er det platting/trapp på tilsammen ca. 6 kvm. Hellelagt uteplass med adkomst fra hybel.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt etter gjeldende bestemmelser.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

- Boligens hoveddel blir oppvarmet av elektrisk gulvvarme på begge bad, varmepumpe og innmurt peis i stue.
- Hybel bli oppvarmet av elektrisk gulvvarme på bad, varmepumpe og peisovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et omtrentlig strømforbruk på ca. kr 20 000,- årlig.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 27 906,-pr. 2025

Avløp: kr 10 955,-
Renovasjon (1 x 140 liter restavfall): kr 4 956,-
Feiing og branntilsyn: kr 495,-

Privat vann fra Kirkebygden og Ytre Enebakk Vannverk: cirka kr 11.500,- årlig.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

Andre utgifter

Selger opplyser om husforsikring i Frende Forsikring AS på kr. 10 896,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 086 309,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 345 237,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Frende forsikring

Polisenr: 1211976

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 910 kvm (Eiertomt)
Flott eiet tomt på 910,5 kvm.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til en eiendom som ligger i hjertet av Enebakk, i et område som kombinerer fred og ro med et rikt og aktivt nærmiljø. Her bor du i en av de mest attraktive delene av Enebakk, et sted der solen følger deg store deler av dagen.

Ytre Enebakk er et landlig perle med sterk tilknytning til Oslo og Ski kommune. Totalt bor det rundt 4500 mennesker her. Det forventes at innbyggertallet vil øke i årene som kommer. Ytre Enebakk kan også skilte med en av de yngste befolkningene i landet. Ytre Enebakk er familievennlig og kan tilby fem barnehager, egen barneskole som stod ferdig i 2018 og Mjær ungdomsskole. Området kan by på både natur og kultur med permanente utstillinger og flere

gallerier som stiller ut kunst fra både lokale kunstnere og andre. Dessuten er det rikt sang- og musikkliv.

Ytre Enebakk er et aktivt tettsted med lange tradisjoner innenfor vintersport, særlig skihopp og langrenn. I denne delen av kommunen finner man Østbybakken, et moderne lysløypeanlegg og et løypenett som strekker seg langt innover i Østmarka. Her finnes også Østmarka golfklubb, en av østlandets beste golfbaner, samt skytebane, vannskianlegg, idrettshall, tennisbaner, fotballbaner (Drivplassen og Mjærstadion).

Driv IL er idrettslaget i Ytre Enebakk. Klubben har mange lag i flere ulike idretter og aldersgrupper bl.a. fotball, håndball, friidrett, tennis, orientering og langrenn. Ved Mjær i Ytre Enebakk ligger også Enebakk Vannskiklubb.

Tur- og rekreasjonsmuligheter
Fra Vik Skog er det kort vei til Østmarka og et stort utvalg turstier og lysløyper. Det er enkel tilgang til flotte tur- og friluftsområder. Blant annet Vangen skistue, som er en fin destinasjon i seg selv, ikke minst er det et ypperlig utgangspunkt for både kortere og lengre turer gjennom hele året. Vangen ligger idyllisk til med utsikt over Mosjøen, er åpen hver dag hele året og tilbyr aktiviteter som kanopadling og kanefart. I Vik Skogs nærliggende omgivelser finner du også en flott idrettshall, lekeplasser, en populær vannskiklubb og fotballbaner. Området byr på noe for enhver, både for den som søker skogens ro og aktiviteter i felleskap med andre.

Daglivare og servicefasiliteter
Dagligvarehandelen kan gjøres hos Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du flere servicetilbud har Vågsenteret 14 forretninger under samme tak. Området har god offentlig kommunikasjon til både Oslo sentrum og Ski, hvor man blant annet finner et av Norges største kjøpesentre.

Skoler og barnehager
Det er et godt utvalg av både kommunale og private barnehager i Vik Skogs nærmeste omkrets. Området sogner til Ytre Enebakk barneskole og Mjær ungdomsskole.

Mobilitet
Det er kort vei til både Oslo og Ski fra Ytre Enebakk. Enten du er syklist, bilist eller reiser kollektivt.

Med offentlig kommunikasjon
/ Buss 550 til Oslo - 50 minutter
/ Buss 520 til Ski - 30 minutter
/ Buss 550 + Flytog - 1 time 30 minutter

Med bil
/ Oslo - 30 minutter
/ Gardermoen - 60 minutter
/ Ski - 19 minutter

Med sykkel
/ Lyseren Strandpark - 25 minutter
/ Østmarka Golfklubb - 10 minutter
/ Mjærskautårnet - 30 minutter
/ Ski stasjon - 50 minutter

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen har vært brukt til boligformål siden 1945.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det finnes av den grunn ikke dokumentasjon over eiendommens lovlighet. Da boligen ble oppført, ble det ikke vektlagt bruk av ferdigattest/brukstillatelse. Kommunen har bekreftet at eiendommen er byggemeldt og registrert. Bygningsmyndighetene har bekreftet at de har gjennomgått meldingen om oppføring av takoverbygg og rekkverk ved kjøkkendør og har ingen merknader til denne. Søknad ble godkjent 02.07.2003.

Det foreligger rammetillatelse for en enebolig med utleiedel, samt garasje på tomtens sørlige del. Denne er datert 23.05.2023.

Videre foreligger tegning for:
- Tak over dør datert 05.06.2003.
- Bruksendring i kjeller datert 30.05.2025.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk. Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan for gang/sykkelveg RV. 155 Vågliveien - Orreveien, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 04.01.1990.

I kommuneplanens arealdel 2015-2027 fremkommer det følgende hensynssoner:
H_210-57: Rød støysone iht. T-1442 (640 kvm).
H_220-121: Gul støysone iht. T-1442 (775 kvm).

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3220/90/26:
15.09.1972 - Dokumentnr: 4563 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt
Forklaring: Dispensasjon fra vegloven om byggegrense langs offentlig vei.

03.10.1996 - Dokumentnr: 12050 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om vedlikehold.
Gjelder denne registerenheten med flere
Forklaring: Avtale vedrørende tilkobling til felles vann- og kloakkledning.

13.06.1941 - Dokumentnr: 401731 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3220 Gnr:90 Bnr:3

03.09.1966 - Dokumentnr: 2964 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3220 Gnr:90 Bnr:242

25.04.1973 - Dokumentnr: 2638 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3220 Gnr:90 Bnr:281

24.06.1997 - Dokumentnr: 7575 - Målebrev
Forklaring: Målebrev. Det er nylig skilt ut ny tomt fra den opprinnelige tomten.

01.01.2020 - Dokumentnr: 395882 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0229 Gnr:90 Bnr:26

01.01.2024 - Dokumentnr: 140816 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3028 Gnr:90 Bnr:26

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet

til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 750,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (NORMALT 19 900,-) kr. 12 900,-
Visningshonorar (NORMALT 3 900,-) kr. 2 000,-

Utlegg:
Foto - Dag - Ca. pris - Direkte fakturers kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 440,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. september 2025

Ansvarlig megler

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Borgveien 4

Borgveien 4

Nabolaget Våglia - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Ytre Enebakk skole (1-7 kl.)	468 elever, 21 klasser	19 min 🚶 1.7 km
Mjær ungdomsskole (8-10 kl.)	212 elever, 12 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Drømtorp videregående skole	440 elever, 36 klasser	15 min 🚗 13.7 km
Ski videregående skole	640 elever, 25 klasser	15 min 🚗 14.1 km

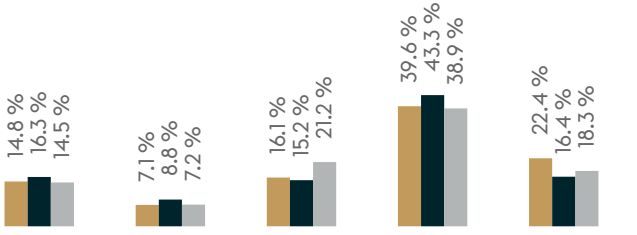
Offentlig transport

Skovheim	Linje 350, 515, 550	3 min 🚶 0.2 km
Tomter stasjon	Linje R22	11 min 🚗 10 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	32 min 🚗 29.4 km
Oslo Gardermoen		58 min 🚗

Barnehager

Ytre Enebakk barnehage (1-5 år...	73 barn	8 min 🚶 0.6 km
Nylende barnehage (1-5 år)	78 barn	15 min 🚶 1.3 km
Mari naturbarnehage (1-5 år)	17 barn	3 min 🚗 1.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Våglia	1 376	586
Ytre Enebakk	4 765	1 944
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ytre Enebakk skole	18 min
Mjærhallen	21 min
Ytre Enebakk Treningssenter	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100



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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Borgveien 4, 1914 YTRE ENEBAKK
ENEBAKK kommune
gnr. 90, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 277 m²



Befaringsdato: 12.08.2025 **Rapportdato:** 22.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20862-1944 **Referansenummer:** JW1447

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



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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Borgveien 4, 1914 YTRE ENEBAKK
Gnr 90 - Bnr 26
3220 ENEBAKK

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan, med hybel på ca. 89 kvm. i deler av underetasje. I tillegg er det en garasje under oppføring på befaringsdagen.

Adresse: Borgveien 4
Postnummerområde: 1914 YTRE ENEBAKK

Grunnkrets: Søndre Ødegården
Kirkesogn: Enebakk
Valgkrets: YTRE ENEBAKK
Skolekrets: YTRE ENEBAKK

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.

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

Enebolig - Byggeår: 1945

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført med grunnmur av betongstein, pusset og malt utvendig. Yttervegger av tømmerkonstruksjon. Etasjeskiller av støpt dekke og trebjelkelag. Yttertak i tre med saltak utførelse. Taktekking av betongtakstein, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium. Malte trevinduer med 2- lags isolerglass hovedsakelig fra 2025. 2 vinduer fra 1995 i underetasje.

Boligen har flere terrasser/uteområder rundt boligen. En nyoppført terrasse på ca. 40 kvm. med adkomst fra spisestue, hvorav terrassen er orientert mot sydvest. Terrassen er oppført på 2 nivåer. Ved inngangspartiene er det platting/trapp på tilsammen ca. 6 kvm.

Hellelagt uteplass med adkomst fra hybel.

INNVENDIG Gå til side

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

1.etg.
Gulv: malt/lakkert tregulv, teppe
Vegger: tømmervegger, malt panel
Himling: malt panel (stedvis synlige bjelker)

Hybel.
Gulv: laminat, malt tregulv
Vegger: malt panel
Himling: malt panel

Boligen har betongsåle. Etasjeskiller av støpt dekke og trebjelkelag.
Bygningen har 4 mursteinspiper men 3 piper er forblendet og er ikke i bruk. Innmurt peis m/innsats 1. etasje og peisovn i underetasje.
Steingrunnmur mot grunn som er pusset utvendig. Innvendig utforede vegger.
Boligen har tretrapp.
Boligen har hovedsakelig malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Det er totalt 3 baderom i boligen som har blitt ombygget/totalrenovert i 2025. Innredninger og utstyr av normal/god kvalitet utifra dagens standard.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen i hovedetasje er hentet fra en annen bolig og er montert i aktuell bolig. Innredningen er av merket Huseby.
Opplyst fra eier at fronter er nylakkert og det er nye benkeplater, koketopp og blandebatteri.
Innredningen har lyse profilerte fronter. Benkeplater av stein med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran.
Integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap m/frys
Komfyrvakt: ja
Automatisk vannstopperfunksjon: nei

Kjøkkeninnredning i hybel er av eldre dato og som er malt i 2025.
Innredningen har lyse profilerte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran.
Integrerte hvitevarer: nei, avsatt plass for komfyr og oppvaskmaskin
Komfyrvakt: nei
Automatisk vannstopperfunksjon: nei

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørsystemer modernisert med rør i rør system (vannrør i plast med utvendig "sikkerhetsrør") Hovedstoppekran plassert på bad i underetasje.
Avløpsrør av plast, modernisert i forbindelse med renovering/bygging av våtrom og kjøkken.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger, spalteventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.

Boligens hoveddel blir oppvarmet av elektrisk gulvvarme på begge bad, varmepumpe og innmurt peis i stue.
Hybel bli oppvarmet av elektrisk gulvvarme på bad, varmepumpe og peisovn i stue.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i kott vindfang.

Branntekniske forhold som lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen rundt hele boligen er utbedret/skiftet i 2025.
Bygningen har grunnmur i betongstein, pusset og malt utvendig.
Utvendig avløpsledning er oppgradert i 2024/25.

Borgveien 4, 1914 YTRE ENEBAKK
Gnr 90 - Bnr 26
3220 ENEBAKK

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

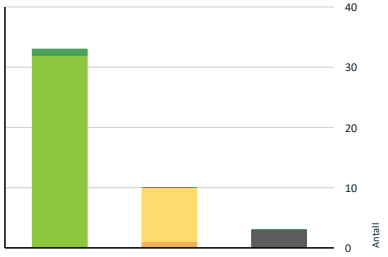
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

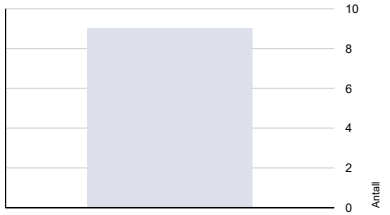
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > 2 vinduer i underetasje	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Borgveien 4, 1914 YTRE ENEBAKK
Gnr 90 - Bnr 26
3220 ENEBAKK

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Hybel > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1945

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Tatt i bruk. Eid av eier siden 2024. (boligen er ikke bebodd på befaringsdagen)

Standard
Velholdt bolig hvor det er normal standard på overflater, innredning og utstyr. Boligen er vesentlig påkostet/renovert i 2025

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det må alltid påregnes noe oppgraderinger og vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

Tilbygg / modernisering

1994	Modernisering	- Innredet leiligheten i kjeller
1996	Modernisering	- Ny taktekking, takrenner og beslag
2025	Modernisering	Boligen har gjennomgått omfattende oppgraderinger utvendig og innvendig i 2025 - Ny drenering - Hovedsakelig nye vinduer og stedvis nye ytterdører - Innvendige overflater er pusset opp - 3 bad er totalrenovert - Kjøkken er lakkert/malt, samt nye benkeplater og vannkran på hovedkjøkken - Oppgradert el-anlegget - Malt utvendige vegger - Bygget ny terrasse - Stedvis etterisolert vegger I tillegg er det utført mindre arbeider, og per dags dato er en garasje under oppføring

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket om med betongtakstein i 1996.

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

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

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

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

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har tømmerkonstruksjon. Opplyst fra eier at enkelte vegg-stokker er skiftet i 2025. Enkelte vegger i boligen har blitt etterisolert fra innside i 2025.
Sist malt/beiset: 2025

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tømmerkledningen er værslitt/oppsprukket hovedsakelig på vegger som er orientert mot syd og vest.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Veggene har noe vedlikeholdsbehov på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tømmerkledningen er værslitt/oppsprukket hovedsakelig på vegger som er orientert mot syd og vest.

Borgveien 4, 1914 YTRE ENEBAKK
Gnr 90 - Bnr 26
3220 ENEBAKK

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Tilgang til kaldtloft via trapperom, Ikke målbart areal. Lagt gulv for lagringsplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stedvis misfarging/fuktskjolder rundt en av pipene, samt rennemerker etter sotvann på pipe på loft. Målinger med protimeter (fuktmåler) rundt pipe indikerer ingen skadelige fuktverdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Undertaket bør holdes under oppsyn med jevne mellomrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er registrert stedvis misfarging/fuktskjolder rundt en av pipene



Rennemerker etter sotvann på pipe loft

TG 2 2 vinduer i underetasje

2 vinduer i underetasje med 2-lags glass fra 1995 (ett av vinduene er plassert i bod med utv. adkomst)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 er satt på bakgrunn av alder, ytre påkjenninger samt dårligere tetting/isolasjonsevne enn dagens vinduer.

(Isolerglass-vinduer produsert før 1995 har ikke samme isolerende egenskaper som dagens energiglass. Vinduene kan ha god funksjon, men man vil ha en god energi effekt av å skifte disse til moderne energiglass)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen strakstiltak ses på som nødvendig men vinduer av eldre dato har ofte store varmetap og det bør vurderes å bytte til nye. (Sørg for å ha ventiler i rommet oppe til enhver tid)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2- lags isolerglass hovedsakelig fra 2025
2 vinduer fra 1995 i underetasje

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør i tre m/glass
Alder: nyere dato

Malt balkongdør i tre m/glass, adkomst fra spisestue.
Alder: 2025

Ytterdør i tre, adkomst fra gang som er orientert mot sydøst
Alder: ukjent

Ytterdør i tre, adkomst fra vindfang ved kjøkken
Alder: ukjent

Ytterdør i tre, adkomst fra hybel
Alder: 2025

Ytterdør i tre med adkomst fra bod i underetasje
Alder: 2025

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har flere terrasser/uteområder rundt boligen. En nyoppført terrasse på ca. 40 kvm. med adkomst fra spisestue, hvorav terrassen er orientert mot sydvest. Terrassen er oppført på 2 nivåer.

Ved inngangspartiene er det platting/trapp på tilsammen ca. 6 kvm.

Hellelagt uteplass med adkomst fra hybel.

Terrasse er oppført i imp. treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rekkverk ved inngangspartiet tilfredsstiller ikke dagens krav til høyder og det er manglende rekkverk på trapp.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk på trapp bør etableres



Rekkverk ved inngangspartiet tilfredsstiller ikke dagens krav til høyder og det er manglende rekkverk på trapp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

1.etg.
Gulv: malt/lakkert tregulv, teppe
Vegger: tømmervegger, malt panel
Himling: malt panel (stedvis synlige bjelker)

Hybel.
Gulv: laminat, malt tregulv
Vegger: malt panel
Himling: malt panel

Til info: Ved kjøp av brukt bolig må det påregnes at det kan være behov for overflatebehandling i hele eller deler av boligen avhengig av tidligere bruk, slitasje og alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betongsåle. Etasjeskiller av støpt dekke og trebjelkelag.

Største målte avvik er 23 mm i/på spisestue.

Til info: Etasjeskiller blir målt gjennom hele rom med krysslaser og tommestokk. Enkelte skjevheter i konstruksjonene må påregnes og ses på som normalt da dette er et eldre bygg.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke, og bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. (påbud med radonsperre i boliger etter 2011)
Etter et søk på hjemmesiden til Norges Geologiske undersøkelse (NGU) har undertegnende registrert dette resultatet:
''Moderat til lav aktsomhet'' som er det laveste intervallet.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger. Nærmere info kan hentes fra kommunes hjemmeside.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Bygningen har 4 mursteinspiper men 3 piper er forblendet og er ikke i bruk. Innmurt peis m/innsats 1. etasje og peisovn i underetasje.

(utført piperehabilitering på 1 pipe med nytt røykrør)

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Steingrunnmur mot grunn som er pusset utvendig. Innvendig utforede vegger.

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

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Borgveien 4, 1914 YTRE ENEBAKK
Gnr 90 - Bnr 26
3220 ENEBAKK

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Boligen har hovedsakelig malte profilerte dører.

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

VÅTROM

1. ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Rommet er ombygget fra soverom til bad/vaskerom av håndverksfirma i 2025. Dokumentasjon på utførelse er fremvist i form av kontrollerklæringer/faktura.

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis/MDF smarpanel på vegg og malt innvendig tak.

Til info: på generelt grunnlag så anbefales det ikke MDF panel/plater på våtrom hvor det ofte er mye fuktighet. MDF panel/plater tåler begrenset eksponering av fuktighet.

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater Gulv

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

Fall fra slukrist til topp membran ved dør: ca 25 mm.

Til info: Fallforhold blir målt med krysslaser og tommestokk.

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og banemembran



Slukrenne ved vegg i dusjsonen

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er ombygget fra soverom til bad/vaskerom av håndverksfirma i 2025.

Rommet har flislagt gulv med gulvvarme. Flis/MDF panel på vegger og malt innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med dobbel heldekkende servant og underskap med skuffer, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne med vegg i herdet glass. Tappekran og avløp for vaskemaskin.

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da Våtrommet er under 5 år og garantier er fortsatt gjeldende. Målinger med protimeter (fuktmåler) på overflater er foretatt uten å påvise unormale forhold. Målinger gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble totalrenovert av godkjent håndverksfirma i 2025. Dokumentasjon på utførelse er fremvist i form av kontrollerklæringer/faktura.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flis/MDF smarpanel på vegg og malt innvendig tak.

Til info: på generelt grunnlag så anbefales det ikke MDF panel/plater på våtrom hvor det ofte er mye fuktighet. MDF panel/plater tåler begrenset eksponering av fuktighet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med gulvvarme.

Fall fra slukrist til topp membran ved dør: ca 25 mm

Til info: Fallforhold blir målt med krysslaser og tommestokk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk. Banemembran med klemring på sluk.

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



Sluk er inspisert

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Bad totalrenovert av håndverksfirma i 2025.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Flis/MDF smartpanel på vegger og malt innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servant og underskap med skuffer, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjdør i herdet glass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft ved dør.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført da Våtrommet er under 5 år og garantier er fortsatt gjeldende. Målinger med protimeter (fuktmåler) på overflater er foretatt uten å påvise unormale forhold. Målinger gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

HYBEL > BAD/VASKEROM

Generell

Badet ble totalrenovert av godkjent håndverksfirma i 2025. Dokumentasjon på utførelse er fremvist i form av kontrollerklæringer/faktura.

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malte slette vegger (flis i dusjhjørne) og malt innvendig tak

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med gulvvarme.

Fall fra slukrist til topp membran ved dør: ca 23 mm, dog kan membran ha en oppbrett under/på terskel.

Til info: Fallforhold blir målt med krysslaser og tommestokk.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Våtrommet har plastsluk. Membran med mansjetter ved sluk.

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

Borgveien 4, 1914 YTRE ENEBAKK
Gnr 90 - Bnr 26
3220 ENEBAKK

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

Tilstandsrapport



Sluk er inspisert

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Bad/vaskerom er totalrenovert av håndverksfirma i 2025.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Malte slette vegger (flis i dusjhjørne) og malt innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servant og underskap med dører, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass. Tappekran og avløp for vaskemaskin.

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført da Våtrommet er under 5 år og garantier er fortsatt gjeldende. Målinger med protimeter (fuktmåler) på overflater er foretatt uten å påvise unormale forhold. Målinger gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredningen i hovedetasje er hentet fra en annen bolig og er montert i aktuell bolig. Innredningen er av merket Huseby. Opplyst fra eier at fronter er nylakkert og det er nye benkeplater, koketopp og blandebatteri.

Innredningen har lyse profilerte fronter. Benkeplater av stein med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran.
Integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap m/frys
Komfyrvakt: ja
Automatisk vannstopperfunksjon: nei

Til info: Vannstopperfunksjon kom som et krav i 2010. Det er likevel satt TG 1. grunnet referansepunktet på kjøkken er fra byggeår på boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HYBEL > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning i hybel er av eldre dato og som er malt i 2025.

Innredningen har lyse profilerte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran.
Integrerte hvitevarer: nei, avsatt plass for komfyr og oppvaskmaskin
Komfyrvakt: nei
Automatisk vannstopperfunksjon: nei

Til info: Det anbefales komfyrvakt og system for automatisk avstengning av vann ved eventuell lekkasje for alle kjøkken.

HYBEL > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Rørsystemer modernisert med rør i rør system (vannrør i plast med utvendig "sikkerhetsrør")
Hovedstoppekran plassert på bad i underetasje.

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

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, modernisert i forbindelse med renovering/bygging av våtrom og kjøkken.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger, spalteventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.

Til info: Krav for luftbehandling har blitt strengere de etterfølgende år, og dagens krav er ikke tatt i betraktning. Merk at det stilles strengere krav til luftutskiftning og varmegjenvinning for nye boliger i dag.

TG 1 Varmesentral

Boligens hoveddel blir oppvarmet av elektrisk gulvvarme på begge bad, varmepumpe og innmurt peis i stue.

Hybel bli oppvarmet av elektrisk gulvvarme på bad, varmepumpe og peisovn i stue.

Til info: Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. (Opplysninger om gulvvarme er innhentet fra selger)

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i kott vindfang.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025 El-anlegget ble oppgradert i 2025 ved at det ble lagt nytt delvis skjultanlegg + skiftet innmat i sikringskapet.

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Borgveien 4, 1914 YTRE ENEBAKK
Gnr 90 - Bnr 26
3220 ENEBAKK

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

Tilstandsrapport

TG 0 Brannteknikske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannteknikske forhold som lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

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

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen rundt hele boligen er utbedret/skiftet i 2025.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein, pusset og malt utvendig.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig avløpsledning er oppgradert i 2024/25. TG 1 er satt utifra alder på bunnledninger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

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

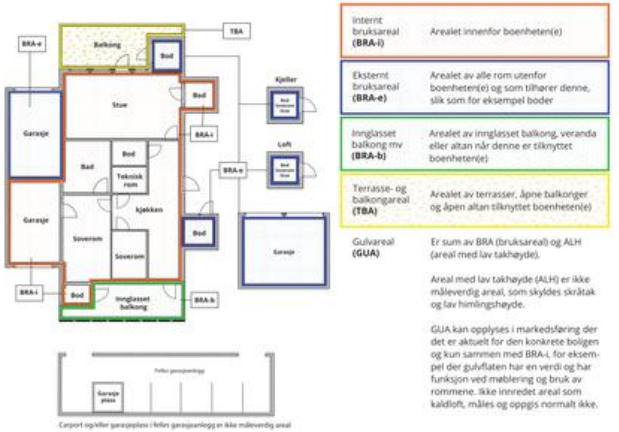
Hva er måleverdig areal?

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 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

Borgveien 4, 1914 YTRE ENEBAKK
Gnr 90 - Bnr 26
3220 ENEBAKK

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	41	10		51	
1. Etasje	147			147	46
Hybel	89			89	
SUM	**277**	**10**			**46**
SUM BRA	**287**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bod, Trapperom, Soverom	Bod (utvendig adkomst)	
1. Etasje	Entré, Gang, Soverom, Hovedbad, Trapperom, Bad, Soverom 2, Stue, Spisestue, Kjøkken, Vindfang, Trapperom 2, Soverom 3, Gang 2, Kott		
Hybel	Spisestue, Soverom, Bad/vaskerom, Stue, Soverom 2, Entré, Kjøkken		

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser av typen Bosch GLM 50-22 og er ca. angitt. (avrundet til nærmeste hele tall)
Takhøyden i hybel/utleiedel er målt mellom 1,93-2,05 meter.

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Påkostninger utført av håndverkstjenester eller egeninnsats på boligen er beskrevet under punktet tilbygg / modernisering i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	261	26

Kommentar

Enebolig

NB! Merk at felles yttervegg mellom bod m/utvendig adkomst og bolig ikke er tatt med i arealoppstillingen. Denne veggen kommer som et påslag på målte arealer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Tommy Væring	Takstingeniør
	Henrik Godager Eide	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	90	26		0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Borgveien 4

Hjemmelshaver

Borgveien 4, 1914 YTRE ENEBAKK
Gnr 90 - Bnr 26
3220 ENEBAKK

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiet flat tomt på ca. 911 kvm. Eiendommen er pent opparbeidet med gressplen, bed, frukttrær og div. prydbeplantning. Singlet gårdsplass med plass for flere biler. Det er steinlagt uteplass med plass til sittegrupper. Det er utsikt over Vågvann fra tomten.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten. Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Parkering

Parkering for flere biler på egen tomt.

Ferdigattest

Det foreligger ikke midlertidlig brukstillatelse/ferdigattest i arkivene til kommunen på denne eiendommen.

Egenerklæring

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
6 000 000	2024	Siste registrerte omsetning av denne eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	1211976			

Kommentar
Forsikringspolise er ikke gjennomgått av undertegnende.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Offentlig data hentet fra nett.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier/rekvirent har fremvist eiendommen og lest igjennom og godkjent ferdig rapport	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse		Ordrebekreftelse er sendt rekvirent/eier pr. mail.	Fremvist		Nei
Tegninger		Tegninger er sendt pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Rekvirent/eier har fremlagt egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Borgveien 4, 1914 YTRE ENEBAKK
Gnr 90 - Bnr 26
3220 ENEBAKK

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 brannmessige 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.

Borgveien 4, 1914 YTRE ENEBAKK
Gnr 90 - Bnr 26
3220 ENEBAKK

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/JW1447

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eide, Henrik Ulrich Godager	9578-5995-4-98569	2025-08-21 21:43:43
Sandås, Vegar	9578-5995-4-118937	2025-08-21 21:47:16

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
21. aug. 2025

Oppdragsnummer
14-0512/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Borgveien 4, 1914 YTRE ENEBAKK

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Henrik Ulrich Godager Eide, Vegar Sandås

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. januar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1211976
Forsikret i: Frende forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Velabygg AS org.nr 935 284 244 Elektrikker Gruppen AS org.nr 879 899 222 NMC Rørservice AS org.nr 933 639 711 Membranspesialisten AS org.nr 912 355 772 I hovedetasje: ett totalrenovert og ett nytt bad. Kjelleretasjen: ett totalrenovert bad Alt utført i 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Velabygg AS org.nr 935 284 244 NMC Rørservice AS org.nr 933 639 711 Membranspesialisten AS org.nr 912 355 772 Våtrommene har nye plastsluk og tettesjikt, samt sveisemembran med mansjetter ved sluk Utført i 2025

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Velabygg AS org.nr 935 284 244 Elektrikker Gruppen AS org.nr 879 899 222 NMC Rørservice AS org.nr 933 639 711 Membranspesialisten AS org.nr 912 355 772 Ett nytt bad etablert i hovedetasje og ett totalrenovert. Bad i kjeller er totalrenovert Utført i 2025

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert pipeløp med to nye stålrør til pipeløp som samles til ett rør mot toppen. Adskilt for å unngå bærende lyd mellom etasjene. Nytt ildsted i hovedetasjen: rentbrennende peisinnsats Contura i10 med nominell effekt 9kW. Arbeid utført av Mumester K. Svendsen AS Ny terrasse, inngangspartier, utvendig kjellerbod med adkomst og garasje bygget av. Skiftet ut skadet tømmer på laftet yttervegg. Velabygg AS org.nr 935 284 244 Utført i 2025

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sandås Fjellsprengning & Graving AS org.nr 998 619 483 Nytt vann og avløp med ny drenering. Det er kilt og pigget ut fjell rundt huset. dreneringen er senket godt under kjellergulv og ledet til kum som infiltrerer i grunnen. Det er satt på ny grunnmurspapp og isolert. Tilbake fylt med drenerende masser. Utført 2025

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikker Gruppen AS org.nr 879 899 222 El-anlegg oppgradert med delvis skjult anlegg + nytt sikringsskap Utført 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Elektrikker Gruppen AS org.nr 879 899 222 Trukket ledning og klargjort for el bil lader til garasje, ikke montert lader. Utført 2025

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sandås Fjellsprengning & Graving AS org.nr 998 619 483 Nytt vann og avløp. det er lagt nytt vann og avløp ut fra huset og frem til tomtegrensen. Det er satt ned ny stake spylekum for avløp og stoppekran for vann. Utført 2025

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Velabygg AS org.nr 935 284 244 Nye rømningsvinduer i kjeller, og bruksendret deler av kjeller Utført 2025

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Badene er totalrenovert samt ett nytt bad.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Manglende drenering som medførte fukt til kjeller har blitt utbedret med ny drenering. Utført 2025

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport utført av Enebakk og Viken Takst AS Utført i 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra forrige eier med takstrapport 2023

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Godkjent rammetillatelse til oppføring av enebolig på nabotomt.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja

Beskriv: Det er ingen nedgravd oljetank på Eiendommen

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Er ingen oljetank på eiendommen

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0512/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sandås, Vegar	2025-08-21	Eide, Henrik Ulrich Godager	2025-08-21

Identifikasjon: bankID Sandås, Vegar

Identifikasjon: bankID Eide, Henrik Ulrich Godager

Signicat

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

Utskriftsdato: 18.08.2025

Enebakk kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3220	**Gårdsnr.**	90	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Borgveien 4, 1914 YTRE ENEBAKK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20151000
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/11352/Bestemmelser%20etter%20mindre%20endring%202018.pdf
Delarealer	**Delareal** 459 m^2 **KPHensynsonenavn** H_220-121 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 911 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Ytre Enebakk **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 393 m^2 **KPHensynsonenavn** H_210-57 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442

	Delareal 911 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023001
Navn	Kommunedelplan for Ytre Enebakk
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	352
Navn	GANG/SYKKELVEG RV. 155 VÅGLIVEIEN - ORREVEIEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.01.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/674/0229352_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 903 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

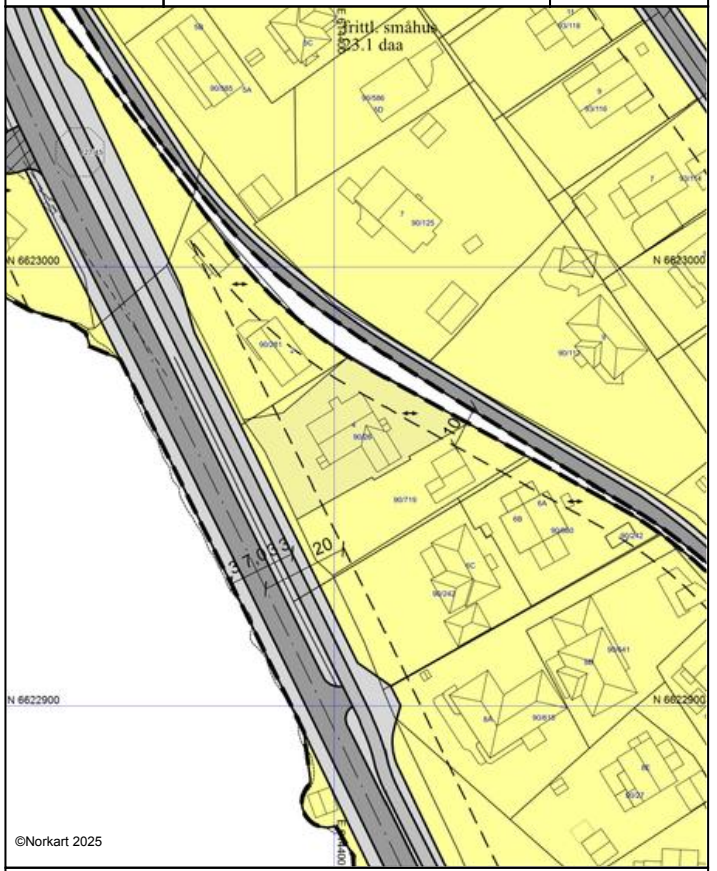
Enebakk kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 90/26
Adresse: Borgveien 4
Utskriftsdato: 18.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

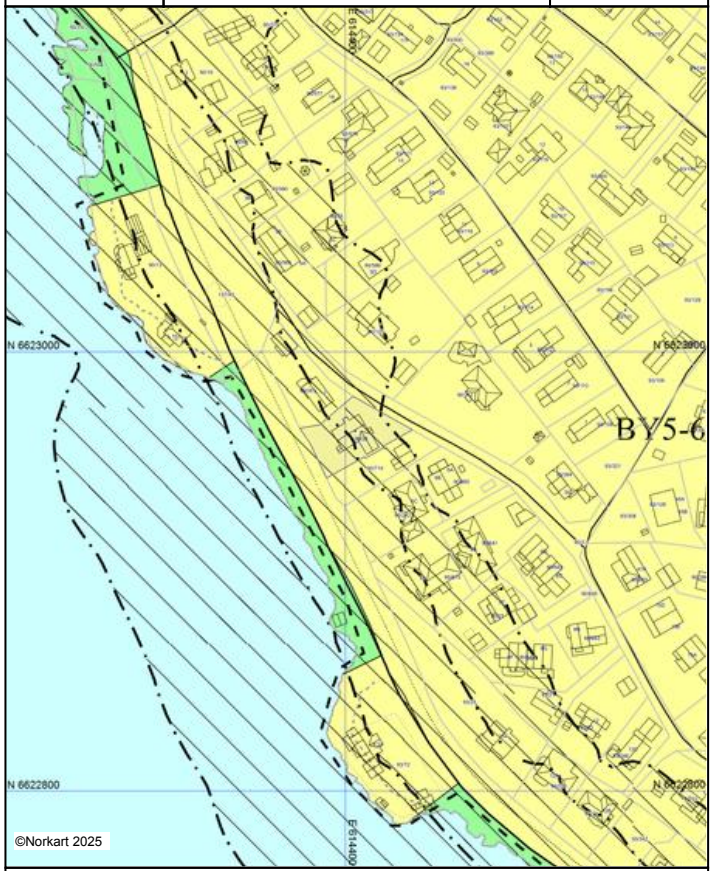
Enebakk kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 90/26
Adresse: Borgveien 4
Utskriftsdato: 18.08.2025
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 200

- Faresone grense
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Bestemmelsesområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Friområde - nåværende
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Byggegrense
- Strandlinje vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

(1)

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

1

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

2

Planområdet reguleres for følgende formål:

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

3

BYGGEOMRÅDER

3.1 Generelt.

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

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

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

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

3.2 Område for boliger.

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Område for bensinstasjon.

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

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

c) Etasjetallet skal ikke overstige 1 etasje.

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

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

3.4 Område for almennyttige bygninger.

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

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

c) Etasjetallet skal ikke overstige 2 etasjer.

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

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

4

TRAFIKKOMRÅDER

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

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

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

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

5

FRIOMRÅDER

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

6

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

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

Dato: 1987-07-27

Enebakk kommune

Ledningskart

Eiendom: 90/26
Adresse: Borgveien 4
Dato: 18.08.2025
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.

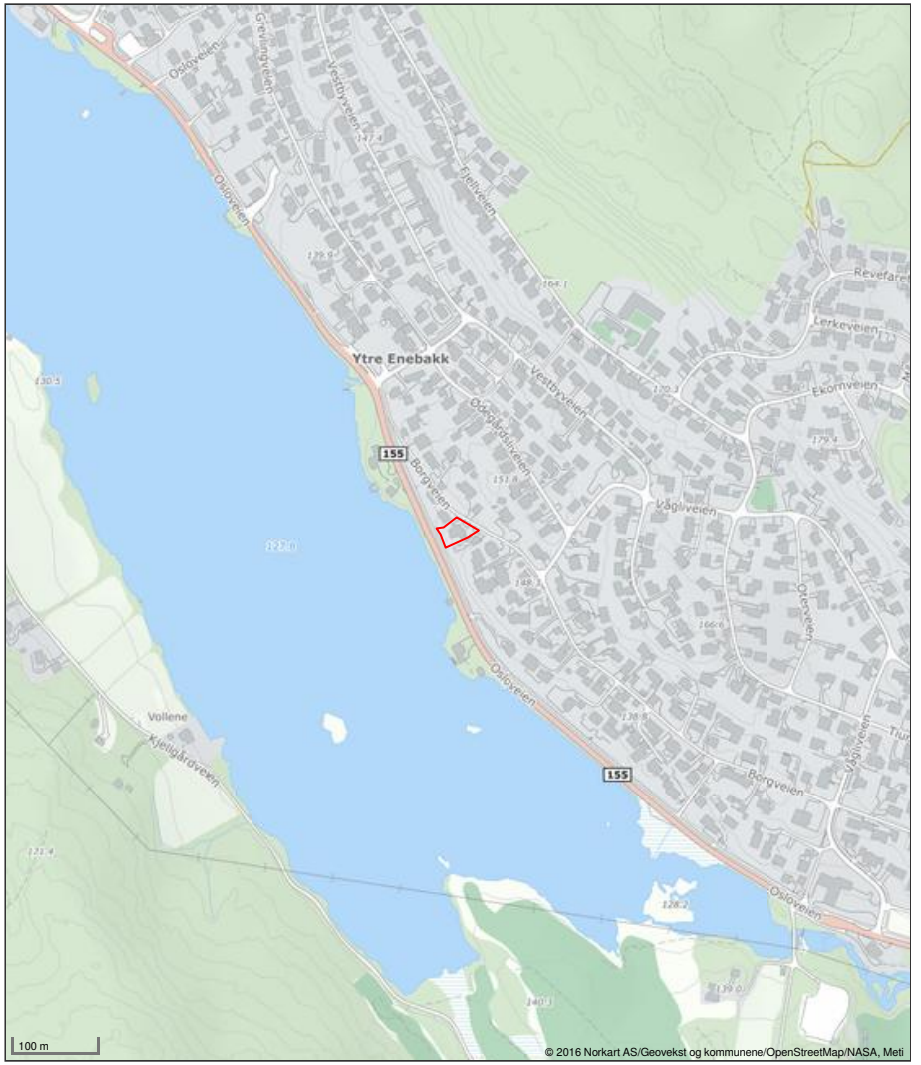


©Norkart 2025

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.

Utskriftsdato: 18.08.2025

Oversiktskart for eiendom 3220 - 90/26//



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.

Kulturminnerapport

Eiendom	3220 90/26		
Utskriftsdato	18.08.2025	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Naturtyper

Eiendom	3220 90/26		
Utskriftsdato	18.08.2025	**Antall datasett**	3

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Enebakk kommune
Postadresse: Prestegårdsveien 4, 1912 ENEBAKK
Telefon: 64 99 20 00
E-post: postmottak@enebakk.kommune.no

Dato: 19.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	**90**	Bnr:	**26**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Borgveien 4, 1914 YTRE ENEBAKK**						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad: Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐

Enebakk kommune
Prestegårdsveien 4 ,1912 Enebakk
Telefon: 64 99 20 00
E-post: postmottak@enebakk.kommune.no

Dato: 19.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1900 Kommunale avgifter og utestående fordringer

Gnr:	**90**	Bnr:	**26**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Borgveien 4, 1914 YTRE ENEBAKK**						

For denne eiendommen gjelder følgende:

Vann	Privat vannverk	
Avløp		Kr.pr.år: 10955,-
Renovasjon	1 X 140 liter restavfall	Kr.pr.år: 4956,-
Feiing	Feiing og branntilsyn	Kr.pr.år: 495,-

(Alle priser er inkludert m.v.a.)

Enebakk kommune tar forbehold om feil som skyldes avvik i datagrunnlaget.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BORG	Beregnet areal	910.5
Etablert dato	13.06.1941	Historisk oppgitt areal	1596,1
Oppdatert dato	15.11.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	01.04.2025 07.07.2025	2025/1271	Sendt til tinglysing 07.07.2025	90/26 (-684,8), 90/719 (684,8) Mnrvannmangler, 90/3, 90/13, 90/25, 90/30, 90/73, 90/240, 90/242, 90/243, 90/246, 90/257, 90/272, 90/280, 90/281, 90/380, 90/389, 90/546, 90/597, 90/599, 90/615, 90/628, 90/646, 90/654, 90/672, 90/673, 90/680, 93/10, 93/13, 93/14, 93/18, 93/24, 93/25, 93/26, 93/54, 93/60, 93/70, 93/71, 93/72, 93/76, 93/88, 93/136, 93/250, 93/342, 93/343, 93/344, 93/347, 93/348, 93/368, 93/384, 93/385, 93/386, 93/387, 93/389, 93/396, 93/398, 93/407, 93/413, 93/458, 127/6, 127/46, 127/47
Feilretting	01.04.2025 25.07.2025			Mnrvannmangler, 90/3, 90/13, 90/25, 90/26, 90/30, 90/73, 90/240, 90/242, 90/243, 90/246, 90/257, 90/272, 90/280, 90/281, 90/380, 90/389, 90/546, 90/597, 90/599, 90/615, 90/628, 90/646, 90/654, 90/672, 90/673, 90/680, 90/719, 93/10, 93/13, 93/14, 93/18, 93/24, 93/25, 93/26, 93/54, 93/60, 93/70, 93/71, 93/72, 93/76, 93/88, 93/136, 93/250, 93/342, 93/343, 93/344, 93/347, 93/348, 93/368, 93/384, 93/385, 93/386, 93/387, 93/389, 93/396, 93/398, 93/407, 93/413, 93/458, 127/6, 127/46, 127/47
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	90/26
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	27.04.2021 10.05.2021	2021/1524 J12/21		90/26, 90/242, 90/615
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	27.04.2021 10.05.2021	2021/1524 J12/21	Tinglyst 21.05.2021	90/242 (-756,1), 90/680 (756,1) 90/3, 90/26, 90/615
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	90/26
Skyldedeling Skyldedeling	25.04.1973			90/26 (-848), 90/281 (848)
Skyldedeling Skyldedeling	03.09.1966			90/26 (-2110), 90/242 (2110)
Skyldedeling Skyldedeling	13.06.1941			90/3, 90/26

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6622954.96	614411.64		Ja	910.5	

Tinglyste eierforhold

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Enebakk kommune: Grunneiendom 3220-90/26

Norkart
Utskriftsdato: 18.08.2025 13:57

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
THORESEN MARIANNE F160765*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Vågliveien 9A 1914 1914 YTRE ENEBAKK	Bosatt (B)
THORESEN PÅL F240163*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Vågliveien 9A 1914 1914 YTRE ENEBAKK	Bosatt (B)

Jordskifte er krevd

Ført dato	Referanse	Tilknyttede eiendommer
15.11.2024	24-087856RFA-JOOV/JLST	90/3, 90/4, 90/6, 90/11, 90/13, 90/16, 90/18, 90/19, 90/20, 90/22/0/1, 90/22/0/2, 90/22/0/3, 90/22/0/4, 90/22/0/5, 90/22/0/6, 90/22/0/7, 90/22/0/8, 90/22/0/9, 90/22/0/10, 90/22/0/11, 90/22/0/12, 90/23, 90/25, 90/26, 90/28, 90/29, 90/31, 90/42, 90/45, 90/46, 90/59, 90/68, 90/73, 90/87, 90/91, 90/116, 90/158, 90/159, 90/240, 90/242, 90/246, 90/257, 90/269, 90/276, 90/280, 90/281, 90/380, 90/396/0/1, 90/396/0/2, 90/531, 90/546, 90/569, 90/589, 90/590, 90/599, 90/612, 90/615, 90/627, 90/646, 90/650, 90/654, 90/658, 90/672, 90/673, 91/1, 93/6/0/1, 93/6/0/2, 93/10, 93/11, 93/14, 93/26, 93/49, 93/54, 93/70, 93/71, 93/72, 93/76, 93/250, 93/342, 93/343, 93/344, 93/347, 93/348, 93/368/0/1, 93/368/0/2, 93/368/0/3, 93/398, 93/407, 127/6, 127/44, 127/45, 127/46, 127/47

Adresse

Vegadresse: Borgveien 4

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150546621		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	301212515		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Rammetillatelse (RA)	23.05.2023
3	150546648		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	23.05.2023
4	301212549		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Rammetillatelse (RA)	23.05.2023

1: Bygning 150546621: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.04.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Borgveien 4	H0101	90/26	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 301212515: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Rammetillatelse 23.05.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	204,9
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	204,9
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	234,4
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	234,4
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	126
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.05.2023	13.06.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0201	90/26	143,8	5	2	2	Kjøkken
Bolig		H0101	90/26	59,7	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	98,8	0	98,8	111	0	111
H01	1	106,1	0	106,1	123,4	0	123,4

3: Bygning 150546648: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning godkjent for riving/brenning 23.05.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.04.2005
Bygning godkjent for riving/brenning	23.05.2023	13.06.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	90/26	-	-	-	-	-

4: Bygning 301212549: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Rammetillatelse 23.05.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	42,8
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	48,4
Vannforsyning		BTA Totalt	48,4
Avløp		Bebygd areal	50
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.05.2023	13.06.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	90/26	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	42,8	42,8	0	48,4	48,4

Enebakk kommune
Prestegårdsveien 4 ,1912 Enebakk
Telefon: 64 99 20 00
E-post: postmottak@enebakk.kommune.no

Dato: 19.08.2025

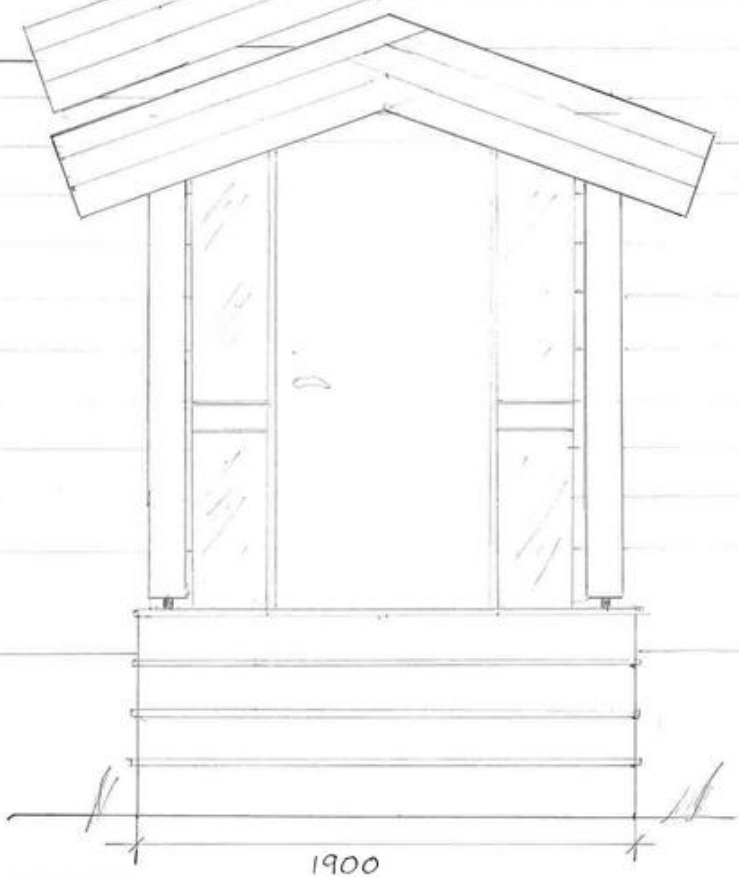
MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest

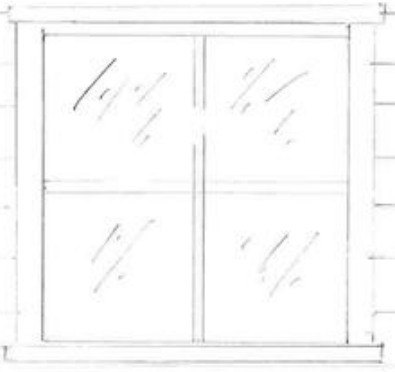
Gnr:	**90**	Bnr:	**26**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Borgveien 4, 1914 YTRE ENEBAKK**						

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen.	☒

ENEBAKK BYGNINGSRÅD
GODKJENT
SAKNR. 03/00523
DATO 2/7-03
SIGN. CAH







OVERBYGG OVER INNGANGSDØR

MÅLS. 1:20

UNNI THORESEN

05.06.03

ENEBAKK KOMMUNE
Byggesak, geodata og miljø

Henrik U Godager Eide
Tomterveien 50
1914 Ytre Enebakk

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	2025/2206/ANDHOL2	20.06.2025

Delegert behandling av sak D 214/25

TILLATELSE TIL BRUKSENDRING FRA TILLEGGSDEL TIL HOVEDDEL I HENHOLD TIL PBL. § 20-4

Søknad datert:		*Mottatt her:*	17.06.2025	
Matrikkel:	*Gnr.: 90*	*Bnr.: 26*	*Fnr.: 0*	*Snr.: 0*
Eiendommens adresse:	Borgveien 4, 1914 Ytre Enebakk			
Tiltakshaver:	Henrik U Godager Eide			

Saken er behandlet etter delegert myndighet fra kommunestyret.

VEDTAK:

I henhold til plan- og bygningslovens § 20-4 gis det tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og mindre fasadeendring 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 bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for rom i underetasjen. Det søkes om bruksendring til 3 soverom, kjøkken og kjellerstuer. Videre søkes det også om utvidelse/innsetting av tre vinduer. Vinduene er opplyst å få en bredde på 99 cm og høyde på 79 cm. Det er videre opplyst at endringene ikke innebærer brudd på bærende konstruksjoner, samt at det ikke etableres ny boenhet.

Sammen med søknaden er det levert inn et følgebrev, utarbeidet av Bygghuset AS, hvor det opplyses at tiltaket er i tråd med den samlede plan- og bygningsloven. Kommunen legger dermed til grunn at tiltaket er i tråd med TEK 17.

Tiltaket er ikke nabovarslet, og kommunen finner at nabovarsel kan unnlates, da tiltaket ikke, eller i liten grad berører interessene til naboer og gjenboere, jfr. pbl. § 21-3, 2. ledd.

Eiendommen ligger i område omfattet av reguleringsplanen «Reguleringsplan for gang- og syklelveg langs RV. 155, Våglivegen- orrevegen m.m». Tiltaket er vurdert og funnet å være i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Ferdigstillelse:
Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest jf. pbl. § 21-10, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. Ferdigattest evt. midlertidig brukstillatelse vil ikke bli gitt før tiltakets koordinater er innsendt kommunens enhet for plan, byggesak og miljø.

Gebyr:
I henhold til gebyrregulativ for behandling av natur, areal og byggesaker i Enebakk kommune 2025, fastsettes gebyret til kr. 9 410,- for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innen en bruksenhet (varenr. 66252).

Regning på saksbehandlingsgebyr ettersendes tiltakshaver.

Vi gjør spesielt oppmerksom på følgende:

- Arbeidet må utføres etter plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Det må utføres nødvendig kontroll med at dette ivaretas.
- Enebakk kommune forhåndsvarsler om at det kan bli utført tilsyn på tiltaket.
- 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.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Opplysninger i søknaden legges til grunn for oppdatering av matrikkelen (Norges offisielle register over fast eiendom)

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).

Med hilsen

John Robert Bjørnstad
enhetsleder

Anders Holth
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.



Plan U.etg

BYGGHUSET AS
PROSJEKTADMINISTRASJON - EIENDOMSUTVIKLING

Prosjekt: Borgveien 4	Ansvarlig: MS
Prosjekterende: Bygghuset AS	Dato: 30.05.2025
Tiltakshaver: Henrik Godager Eide	Mål: 1:100
Tegning: A20-01 Plan U etg.	Sign: MS
Prosjektnummer: 2025-039	Tegningsnummer: A20-01

AVSTANDSERKLÆRING

Samtykke fra nabo (eier/fester) til oppføring av byggverk nærmere nabogrense enn 4 meter fra felles tomtegrense jf. plan- og bygningsloven § 29-4. Kopi av samtykket må være vedlegg til søknaden om tiltaket.

Undertegnede Marianne Thoresen og Pål Thoresen som er eier av eiendommen gnr. 90 bnr. 26, adresse Borgveien 4A
samtykker til at det på eiendommen gnr. 90 bnr. 719, adresse Borgveien 4B, kan plasseres bolig nærmere vår felles nabogrense enn 4 meter.

Samtykket begrenses til 2,9 meter fra felles grense, som vist på Situasjonsplan datert 04.08.2025. Det forutsettes at byggverket brannsikres i tråd med gjeldene regelverk.

Hjemmelshavers underskrift	F.nr.(11 siffer)	Gnr/bnr	Dato
Marianne Thoresen	160765 48831	90/26	27/8-25
Marianne Thoresen			
Pål Thoresen	240163-48348	90/26	
Pål Thoresen			

Avstanden beregnes fra byggverkets fasadeliv. Ytterste bygningsdel skal ikke stikke ut over nabogrense/ byggegrense med mindre dette er avklart særskilt. Beregning av utstikkende bygningsdeler i forhold til 4-metersregelen vises det til måleregler i byggeteknisk forskrift, TEK17 § 6-3. Opplysninger om målereglene finnes på www.dibk.no.

Det er tiltakshavers ansvar at den/de som underskriver samtykket er den/de som står som eier/fester av naboeiendom i grunnboka.

AVSTANDSERKLÆRING

Samtykke fra nabo (eier/fester) til oppføring av byggverk nærmere nabogrense enn 4 meter fra felles tomtegrense jf. plan- og bygningsloven § 29-4. Kopi av samtykket må være vedlegg til søknaden om tiltaket.

Undertegnede Marianne Thoresen og Pål Thoresen som er eier av eiendommen gnr. 90 bnr. 719, adresse Borgveien 4B
samtykker til at det på eiendommen gnr. 90 bnr. 26, adresse Borgveien 4A, kan plasseres bolig nærmere vår felles nabogrense enn 4 meter.

Samtykket begrenses til 1,6 meter fra felles grense, som vist på Situasjonsplan datert 04.08.2025

Hjemmelshavers underskrift	F.nr.(11 siffer)	Gnr/bnr	Dato
Marianne Thoresen	160765 48831	90/719	26/8-25
Marianne Thoresen			
Pål Thoresen	240163-48348	90/719	
Pål Thoresen			

Avstanden beregnes fra byggverkets fasadeliv. Ytterste bygningsdel skal ikke stikke ut over nabogrense/ byggegrense med mindre dette er avklart særskilt. Beregning av utstikkende bygningsdeler i forhold til 4-metersregelen vises det til måleregler i byggeteknisk forskrift, TEK17 § 6-3. Opplysninger om målereglene finnes på www.dibk.no.

Det er tiltakshavers ansvar at den/de som underskriver samtykket er den/de som står som eier/fester av naboeiendom i grunnboka.

Enebakk kommune

Situasjonskart

Eiendom: 90/26
Adresse: Borgveien 4
Dato: 04.08.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0512/25
Vår referanse: 3811132/26920442
Bestilling: C3 2025-08-19 (6) 64

Dato
19.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7575	6	24.6.1997	MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3220 ENEBAKK	90	26	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MÅLEBREV ☐ uten grensejustering ☐ med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
ENEBAKK	54/95	5005	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	90	25	
	Bruksnavn/adresse	90/26	
Areal	1596.1 m²		

Dagbokstempel: TINGLYST 24 JUN 1997 INDRE FOLLO HERREDSRETT DAGBOKNR.: 7575

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

Dato for forretningen	17.11.1995
Rekvirent	Enebakk kommune
Bestyrer	William Sheer
Forretning	Kartforretning over gnr.90 bnr.26 i Enebakk.

Doknr: 7575 Tinglyst: 24.06.1997 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Enebakk	10.04.97	Stein Marsdal	William Sheer

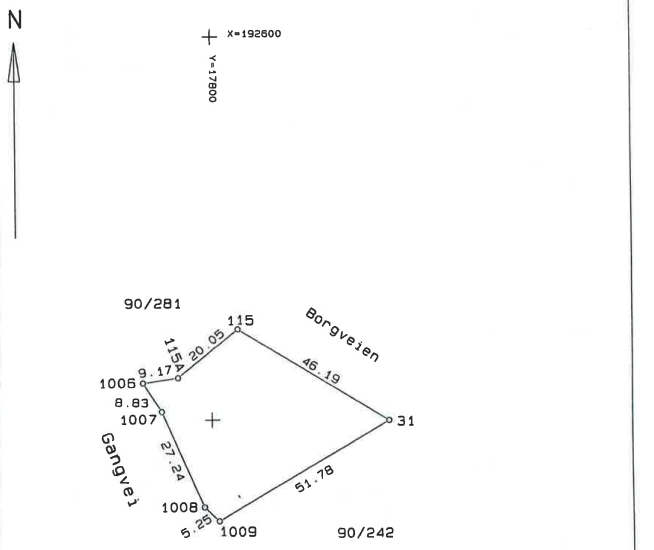
Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
90	26		Jnr 54/95
Representasjonspunkt X=192499 Y=17814 Z=			Målebrev nr 5005
Kartblad CQ041-5-4	x Landsnett		Enebakk kommune
Målestokk 1: 1000	Areal 1596.1 m²		



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
31	Off.gkj.grmr. i jord	192499.74	17846.30	51.78	
1009A	Gkj.grmrk. i fjell	192473.62	17801.59	5.25	
1008	Grensepkt. i gjerde	192477.24	17797.78	27.24	
1007	Grensepkt. i gjerde	192502.20	17786.86	8.83	
1006B	Off.gkj.grmr. i jord	192509.62	17782.08	9.17	
115A	Off.gkj.grmr. i jord	192510.94	17791.15	20.05	
115	Annet grmrk. i jord	192523.56	17806.73	46.19	

Enebakk kommune, oppm.vesenet

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0512/25
Vår referanse: 3811131/26920437
Bestilling: C3 2025-08-19 (6) 65

Dato
19.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2638	6	25.4.1973	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3220 ENEBAKK	90	26	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Gnr. 90 bnr. 281 Enebakk

MÅLEBREV dok.nr 2638 19 73 15/4

År 19 72 den 24/10 ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over: **Parsell nr. 4 av Borg g.nr. 90 b.nr. 26.**

Forretningen er rekvirert av **Gerd Røsjø**
som er heimelshaver/~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Thomas Ovind.

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:
Gerd Røsjø.

Grensebeskrivelse: **Parsellens grenser måler immeter: Mot nord-øst til Borgveien 26,01 m, mot nord-øst til Borgveien 12,98 m, mot syd-øst til 90/26 30,08 m, mot syd-vest til Rv. 155 38,26 m, mot nord-vest til 90/3 16,90 m.**

Arealet utgjør **847,91 øm²**

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: **Boligtomt**

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: **0,01 gj.skm. 0,04**

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den **14/3** 1973

Oddbjørn Siljebøl
Oddbjørn Siljebøl

Magne Sæther
Magne Sæther

Nr. 2254 a Egenart Sem & Stenersen A/S Oslo 7-66

*Stryk det som ikke passer

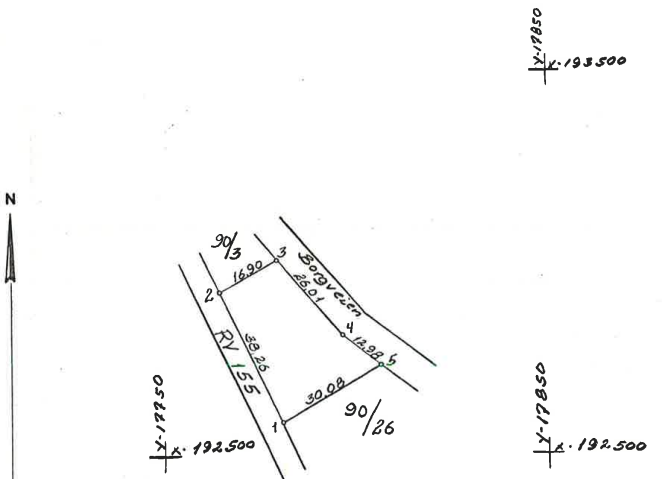
MÅLEBREV – KART

M.nr. .....
Kartpl. .....

Parsell ..... av Borg gnr. 90 bnr. 26

Bruksnavn Parsell nr 4 gnr. ..... bnr. .....

Areal 847,91 m² Mål 1:1000



Koordinater

NR.	Y	X
1	179 80,864	192508,214
2	764,645	542,865
3	779,430	551,050
4	796,244	531,210
5	806,734	523,558

Påtegninger:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/2638/6
Attesteringstidspunkt 2025-08-19 09:47

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0512/25
Vår referanse: 3811127/26920417
Bestilling: C3 2025-08-19 (6) 61

Dato
19.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12050	6	3.10.1996	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3220 ENEBAKK	90	26	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
3 OKT 1996
INDRE FOLLO HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 12050

Avtale vedr. tilkopling til felles vann- og kloakkledning.

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

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

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

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

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

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

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

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

Arbeidet vil bli utført av Rørleggerfirma Erik Kjelgaard.

Liv Røsjø Sande
Enebakk 26/09-96

Unni Thoresen
Enebakk 27/9.96.

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

Clas Esbjug
Enebakk 30/9-96

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1996/12050/6
Attesteringstidspunkt 2025-08-19 09:43

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0512/25
Vår referanse: 3811129/26920427
Bestilling: C3 2025-08-19 (6) 63

Dato
19.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2964	6	3.9.1966	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3220 ENEBAKK	90	26	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Indre Fosen [illegible]embete
Dagbok nr. 2964 1966 3/9.

Henvisning:
J.nr.
Kart 2001.
Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Tors dag den 11/8 1966 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Borg gr.nr. 90 br.nr. 26 av skyld mark 0,07 Enebakk herred.

Forretningen er forlangt av Gerd Røsjø

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt. [2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Th.Ovind. Karl Furubråten.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn: [3] Alle.

Ved forretningen møtte: [4]
Av partene: Hjemmelshaveren.

Av naboer: Fru.Thorshov

Over den del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 27/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»
[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

Nr. 147 a Lager: Sem & Stenersen A.s, Oslo
Finansdepartementets formular

1. AREAL Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

2. Grensebeskrivelse [1]) Parsellen grenser i mot nordvest.63,00m
mot nordøst.35,80m
mot sydøst.83,00m
mot sydvest.27,60m

Alle hjørner er merket med bolter.

Parsellen Kastellet G.nr.90 b.nr.27 har rett til å benytte en sti over den fraskilte parsell i parsellens vestre side.

Parsellen skal anvendes til: [2]) Byggetomt

Skylden for de n fraskilte del en ble bestemt til 0,02

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,05 Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

De n fraskilte del en er gitt bruksnavn: [3]) Parsell nr.1.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.
Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at ..... skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

O.Siljebøl.

Th.Ovind. Karl Furubråten.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

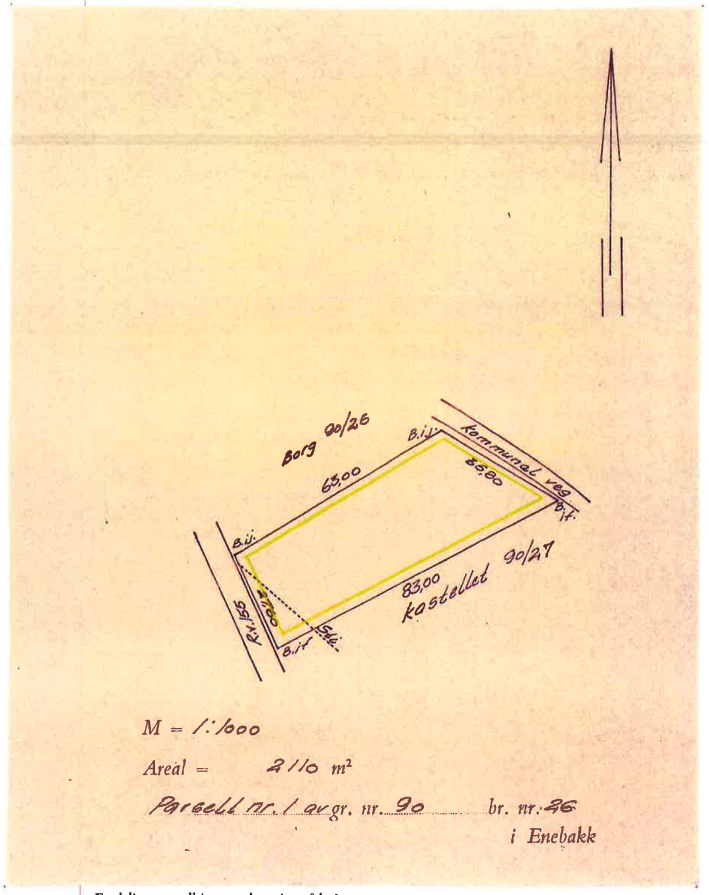
ENEBAKK BYGNINGSRÅD

[1]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.
[2]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[3]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Kart

over parsell nr. 1 av gr.nr. 90 br.nr. 26

Borg (eiendommens navn) i Enebakk



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

formann. sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

formann. fylkeslandbruksjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 90 b.nr. 242

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0512/25
Vår referanse: 3811125/26920407
Bestilling: C3 2025-08-19 (6) 66

Dato
19.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4563	6	15.9.1972	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3220 ENEBAKK	90	26	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

8. juni 1972

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

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbox nr 4563 1972

151
9.

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

Søknad av 26. mai 1972 oversendt fra Enebakk kommune.

Undertegnede Gerd Røsjø

adresse 1839 Ytre Enebakk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. VILKÅR FRA ENEBAKK KOMMUNE:

Y. Enebakk den 8/9-1972

Gerd Rösjö
(Eierens underskrift)

Carl Rösjö Knut Evensen
(Hjemmelhaveres underskrift)

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

Enebakk den 8/9-1972

P. Heiberg
vegmester Heiberg

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

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

Etter fullmakt
Eva L. Hinersen

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0512/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Borgveien 4 1914 YTRE ENEBAKK

Betegnelse: Gnr 90, bnr 26 (ideell andel 1/1) i Enebakk kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no